



TUGAS AKHIR - DK 18-4802

**ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI
JABABEKA CIKARANG KABUPATEN BEKASI
MENUJU KOTA BARU**

MUHAMMAD FAKHRI SYUKRI

0821 14 40 000 025

Dosen Pembimbing

Ir. Sardjito, MT.

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

2019



TUGAS AKHIR - DK 18-4802

ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI JABABEKA CIKARANG KABUPATEN BEKASI MENUJU KOTA BARU

MUHAMMAD FAKHRI SYUKRI

NRP. 0821144000025

Dosen Pembimbing

Ir. Sardjito, MT.

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR, DESAIN DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
2019



FINAL PROJECT - DK 18-4802

THE DIRECTION FOR DEVELOPMENT OF JABABEKA INDUSTRIAL ESTATE IN CIKARANG OF BEKASI REGENCY TOWARD NEW TOWN

MUHAMMAD FAKHRI SYUKRI

NRP. 0821144000025

Supervisor

Ir. Sardjito, MT.

DEPARTEMEN OF URBAN AND REGIONAL PLANNING

Faculty of Architecture, Design dan Planning

Sepuluh Nopember Institute of Technology

2019

LEMBAR PENGESAHAN
ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI
JABABEKA CIKARANG KABUPATEN BEKASI
MENUJU KOTA BARU

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota
Pada

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

MUHAMMAD FAKHRI SYUKRI
NRP. 0821 14 40 000 025

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :


Ir. Sarilito, MT.

NIP. 195507/51987011001



ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI JABABEKA CIKARANG KABUPATEN BEKASI MENUJU KOTA BARU

Nama Mahasiswa : Muhammad Fakhri Syukri
NRP : 0821144000025
Dosen Pembimbing : Ir. Sardjito, MT.

Abstrak

Berdasarkan kebijakan dalam RTRW Kabupaten Bekasi Tahun 2011 – 2031, menyebutkan bahwa Kawasan Industri Jababeka yang berada di Wilayah Pengembangan I dan II berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Lokal yang diarahkan ke bentuk Permukiman skala besar dengan fungsi industri.

Sebagai Pusat Kegiatan Lokal dan sebagai kawasan permukiman besar dengan fungsi industri, yang menjadi masalah adalah apakah Kawasan Industri Jababeka sudah layak disebut sebagai Kota Baru. Untuk itu perlu dilakukan penelitian dengan tujuan merumuskan upaya yang perlu dilakukan guna mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi sebagai kota baru, melalui beberapa sasaran.

Sasaran pertama dari penelitian ini adalah merumuskan faktor dan variabel penentu kota baru menggunakan teknik analisa delphi. Sasaran kedua adalah menentukan prioritas faktor dan variabel yang berpengaruh dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka menjadi kota baru dengan menggunakan AHP. Sedangkan sasaran ketiga adalah merumuskan arahan pengembangan menggunakan teknik analisa deskriptif kualitatif.

Hasil akhir dari penelitian ini adalah arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka untuk menjadi kota baru. Arahan yang dihasilkan diantaranya elemen-elemen pembentuk kota yang masih belum terpenuhi maupun tersedia dan perlu penambahan serta peningkatan di Kawasan Industri Jababeka.

Kata Kunci : Kawasan Industri Jababeka, Kota Baru

THE DIRECTION FOR DEVELOPMENT OF JABABEKA INDUSTRIAL ESTATE IN CIKARANG OF BEKASI REGENCY TOWARD NEW TOWN

Name : Muhammad Fakhri Syukri
NRP : 0821144000025
Supervisor : Ir. Sardjito, MT.

Abstract

Based on the policies of RTRW in Bekasi Regency for 2011-2031, it stated that the Jababeka Industrial Estate for Development Areas I and II as function for Center Of Local Activities. It is formed as large-scale with industrial functions.

As a Local Activity Center and large residential area with industrial functions, the problem is whether the Jababeka Industrial Estate is available to be called as a New Town. Then, the researcher conducted with the objective of formulating efforts to create the Jababeka Industrial Estate in Cikarang of Bekasi Regency as a new town through several objectives.

The first objective of this research was to formulate factors and new town for determinant variable by using Delphi analysis techniques. The second objectives is to determine the priorities of the factors and variables that can influence as Jababeka Industrial Estate into a new town by using AHP. The third objectives is to formulate the development direction by using qualitative descriptive analysis techniques.

The final result of this research is the direction of development of the Jababeka Industrial Estate to be a new town. The direction is produced such as the elements as a forming of the city that are still not fulfilled or available. Then, it needs additions and improvements in the Jababeka Industrial Estate itself.

Keywords: *Jababeka Industrial Estate, New Town*

KATA PENGANTAR

Puji syukur pertama-tama dan sudah sepatutnya saya ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat limpahan rahmat dan ridho-Nya lah, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “*Arahan Pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menuju Kota Baru*” ini dapat saya selesaikan di waktu yang tepat. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu menyelesaikan mata kuliah tugas akhir yaitu sebagai berikut :

1. Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan hidayah serta rahmatnya. Tak lupa kedua orang tua penulis Abi Hendra Gunawan, S.E. dan Umi Drs. Sulianti beserta kakak dan adik penulis tercinta Etania Anjani, S.E. dan M.Rizky Rakhman, S.E, maupun keluarga besar penulis.
2. Bapak Ir. Sardjito, MT. selaku dosen pembimbing Tugas Akhir.
3. Sahabat kost Amirul Ardi, S.PWK, dan sahabat seperjuangan penulis Artha Agung Alank, S.PWK yang telah banyak memberikan support dan bantuan lainnya kepada penulis.
4. Teman-teman Group Lomba Festagama (Rivan dan Rezky), teman komunitas keluarga besar ITS Billiard, dan LMB ITS.
5. Sahabat mahasiswa perencanaan wilayah dan kota ITS angkatan 2014, dan teman-teman SMA penulis.
6. Instansi dan satuan kerja perangkat daerah Kabupaten Bekasi yaitu Ibu Evi Mutia dan Bapak. Adam Sonjaya dari Bappeda Kabupaten Bekasi, Bapak Dicky Cahyadi dari Dinas PUPR Kabupaten Bekasi, Ibu Nia Kurniasih Pontoh selaku Dosen ITSB, Mas Juno selaku Supervisor PT. Jababeka Infrastruktur, Mas Onky selaku Manager PT. Jabababeka, Tbk, dan Mba Rifa selaku staff PT. Jababeka, Tbk serta kepala Camat dan Kepala Desa di Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tak lupa juga saya sampaikan banyak terima kasih kepada pihak yang telah memberikan kontribusi dalam terselesaikannya makalah ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Penulis berharap agar makalah ini dapat bermanfaat bagi para pembaca pada umumnya.

Demikian beberapa kata yang penyusun tulis untuk mengantar para pembaca menjelajahi makalah ini. kritik dan saran sangat saya butuhkan demi tercipta yang lebih baik. Jika terdapat banyak kesalahan dalam makalah ini, saya memohon sebesar-besarnya.

Surabaya, 1 Januari 2019

Penulis

DAFTAR ISI

Abstrak	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi	5
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi.....	9
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
1.6 Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Kota	11
2.1.1 Pengertian Kota.....	11
2.1.2 Ciri-Ciri Kota	13
2.1.3 Kriteria Kota.....	15
2.1.4 Fungsi Kota	16
2.1.5 Klasifikasi Kota.....	17
2.2 Faktor-faktor Pembentuk Kota	18
2.3 Sarana dan Prasarana Pembentuk Kota	19
2.3.1 Sarana Kota	19
2.3.2 Elemen Prasarana Kota	26
2.4 Perkembangan Kota.....	28
2.4.1 Pengertian Perkembangan Kota	28
2.4.2 Faktor-Faktor Penyebab Perkembangan Kota.....	30
2.5 Kota Baru.....	32
2.5.1 Pengertian Kota Baru	32
2.5.2 Keperwatakan Kota Baru	35
2.5.3 Tipologi Perkembangan Kota Baru	35
2.5.4 Karakteristik Kota Baru Perusahaan	43

2.5.5	Besaran Kota Baru.....	44
2.5.6	Pertumbuhan Kota Baru	44
2.5.7	Prinsip-Prinsip Dasar Penataan Ruang Kota Baru	46
2.6	Sintesa Pustaka	51
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		59
3.1	Pendekatan Penelitian.....	59
3.2	Jenis Penelitian	59
3.3	Faktor dan Variabel Penelitian	60
3.4	Metode Penelitian.....	63
3.4.1	Metode Sampling	63
3.4.2	Populasi dan Sampel	65
3.4.3	Metode Pengumpulan Data	65
3.4.4	Metode Analisis.....	69
3.5	Tahapan Penelitian	77
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		81
4.1	Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	81
4.1.1	Letak Geografis Wilayah.....	82
4.1.2	Penggunaan Lahan	85
4.1.3	Karakteristik Penduduk	89
4.1.4	Sarana dan Prasarana.....	92
4.1.5	Perekonomian.....	119
4.1.6	Gambaran Ketersediaan Sarana dan Prasarana di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi	119
4.2	Analisa dan Pembahasan	122
4.2.1	Analisis Kebutuhan Layanan Fasilitas Perkotaan ...	122
4.2.2	Merumuskan Faktor dan Variabel Penentu Kota Baru..	127
4.2.3	Menentukan Prioritas Faktor dan Variabel Yang Berpengaruh Dalam Perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menjadi Kota Baru	145
4.2.4	Merumuskan Upaya Yang Perlu Dilakukan Untuk Mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Sebagai Kota Baru.....	152

BAB V PENUTUP	179
5.1 Kesimpulan.....	179
5.2 Rekomendasi	181
DAFTAR PUSTAKA.....	183
LAMPIRAN A	187
LAMPIRAN B.....	199
LAMPIRAN C.....	219

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perwatakan Umum Kota Baru.....	37
Tabel 2.2 Jenis dan Kategorisasi Kota Baru.....	41
Tabel 2.3 Tabel Aspek, Faktor, dan Variabel Kota Baru	53
Tabel 2.4 Aspek, Faktor Variabel dan Sub Variabel Kota Baru.....	55
Tabel 3.1 Aspek, Faktor, Variabel dan Sub Variabel Kota Baru	61
Tabel 3.2 Kepentingan Stakeholder Dalam Penelitian	64
Tabel 3.3 Metode Pengumpulan Data	67
Tabel 3.4 Skala Nilai Dan Definisi Pendapat	75
Tabel 4.1 Wilayah administrasi Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.....	82
Tabel 4.2 Penggunaan lahan berdasarkan luasan area di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi	85
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017.....	89
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017	89
Tabel 4.5 Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017	90
Tabel 4.6 Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017	91
Tabel 4.7 Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Penghasilan di Kawasan Industri Jababeka Pada Tahun 2017	92
Tabel 4.8 Presentase dan Tipologi Kelas Hunian di Kawasan Industri Jababeka	93

Tabel 4.9 Distribusi Tipe Hunian Berdasarkan Kelas Hunian dan Tipologi Hunian di Kawasan Industri Jababeka.....	94
Tabel 4.10 Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017.....	97
Tabel 4.11 Jumlah fasilitas peribadatan di kawasan industri jababeka	99
Tabel 4.12 Jumlah fasilitas pertokoan di Kawasan Industri Jababeka	100
Tabel 4.13 Jumlah fasilitas pemerintahan di Kawasan Industri Jababeka	101
Tabel 4.14 Jumlah fasilitas RTH, Taman, dan Lapangan Olahraga di Kawasan Industri Jababeka	103
Tabel 4.15 Jumlah fasilitas kebudayaan dan rekreasi di Kawasan Industri Jababeka.....	104
Tabel 4.16 Jenis dan Rute Perjalanan di Kawasan Industri Jababeka	110
Tabel 4.17 Kapasitas air bersih di Kawasan Industri Jababeka.....	112
Tabel 4.18 Gambaran Ketersediaan Sarana dan Prasarana Eksisting di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.....	119
Tabel 4.19 Standar Kebutuhan Layanan Sarana Sosial	122
Tabel 4.20 Standar Kebutuhan Pelayanan Listrik	126
Tabel 4.21 Standar Kebutuhan Pelayanan Air Bersih	126
Tabel 4.22 Standar Kebutuhan Pelayanan Sampah	126
Tabel 4.23 Aspek, Faktor, Variabel dan Sub Variabel Kota Baru.	129
Tabel 4.24 Responden Penelitian	131
Tabel 4.25 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi Tahap I.....	133
Tabel 4.26 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi Tahap II	137
Tabel 4.27 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi Tahap III	141
Tabel 4.28 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi	142
Tabel 4.29 Kesimpulan Faktor dan Variabel penentu Kota Baru...	143

Tabel 4.30 Hasil Pembobotan Faktor dan Variabel Tabel.....	146
Tabel 4.31 Kesimpulan Bobot Variabel	149
Tabel 4.32 Urutan Variabel Berdasarkan Bobot Variabel.....	151
Tabel 4.33 Proses Analisa Deskriptif Kualitatif.....	153

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Perkembangan Kota Baru Dalam Sistem Perkotaan.....	49
Gambar 3.1 Pemetaan <i>Stakeholder</i>	64
Gambar 3.2 Tahapan Analisis Delphi.....	70
Gambar 3.3 Struktur dekomposisi dalam prinsip-prinsip dasar AHP	72
Gambar 3.4 Struktur Hirarki dalam AHP	74
Gambar 3.5 Tahapan Penelitian.....	79
Gambar 4.1 Beberapa Hunian dengan Tipologi Kelas Menengah Ke Bawah di Kawasan Industri Jababeka	95
Gambar 4.2 Beberapa hunian dengan tipologi kelas menengah ke atas di Kawasan Industri Jababeka	96
Gambar 4.3 Beberapa hunian dengan tipologi kelas menengah di Kawasan Industri Jababeka	96
Gambar 4.4 Fasilitas pendidikan di kawasan industri jababeka.....	97
Gambar 4.5 Beberapa fasilitas kesehatan di kawasan industri jababeka.....	98
Gambar 4.6 Fasilitas peribadatan di kawasan industri jababeka	99
Gambar 4.7 Penyediaan fasilitas perdagangan di Kawasan Industri Jababeka	100
Gambar 4.8 Fasilitas pemerintahan di Kawasan Industri Jababeka	102
Gambar 4.9 Kantor pemadam kebakaran di Kawasan Industri Jababeka	102
Gambar 4.10 Fasilitas RTH, Taman, dan Lapangan Olahraga di Kawasan Industri Jababeka	103
Gambar 4.11 ROW dengan ukuran 15m di Kawasan Industri Jababeka	105

Gambar 4.12 ROW dengan ukuran 20m di Kawasan Industri Jababeka	105
Gambar 4.13 ROW dengan ukuran 45m di Kawasan Industri Jababeka	105
Gambar 4.14 ROW dengan ukuran 65m di Kawasan Industri Jababeka	106
Gambar 4.15 Peta Jaringan Jalan Kawasan Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi	107
Gambar 4.16 Jaringan Transportasi Umum di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.....	111
Gambar 4.17 Pengolahan Air Bersih yang dimiliki Oleh PT Jababeka Infrastruktur di Kawasan Industri Jababeka	113
Gambar 4.18 Pembangkit Listrik Untuk Area Industri di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi	114
Gambar 4.19 Pembangkit Listrik Untuk Area Perumahan dan Komersial di Kawasan Industri Jababeka Cikarang	114
Gambar 4.20 Tempat Pengolahan Limbah di Kawasan Industri Jababeka	116
Gambar 4.21 Bak sampah kecil yang disediakan oleh PT.....	118
Gambar 4.22 Penumpukan sampah di lokasi perdagangan dan jasa di Kawasan Industri Jababeka	118

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu wilayah metropolitan yang ada di Indonesia adalah Jakarta dengan wilayah sekitarnya, yang sekarang biasa disebut sebagai Jabodetabek. Sejak tahun 1973, sudah dirasakan bahwa metropolitan Jakarta berkembang sangat pesat dan tidak terlepas dari wilayah sekitarnya. Untuk mengantisipasi perkembangan Kota Jakarta, pemerintah mengeluarkan kebijakan tentang pengembangan wilayah Jabodetabek melalui Instruksi Presiden No. 13 tahun 1976. Salah satu ketetapan dalam konsep pengembangan wilayah Jabodetabek tersebut adalah pengembangan kota-kota baru atau lebih umum lagi disebut permukiman skala besar. Tujuan pengembangan kota-kota baru tersebut adalah untuk mendekonsentrasikan tekanan-tekanan pertumbuhan dari Kota Jakarta ke sub-sub pusat tingkat kedua, yaitu kota-kotabaru tersebut, hendaknya kota-kota baru di Wilayah Jabodetabek dapat dikembangkan sebagai kota baru yang ideal.

Kota baru dapat didahului oleh terbentuknya sebuah areal kawasan industri sebagai fungsi utamanya, selanjutnya diisi oleh sejumlah fasilitas pendukung untuk tempat tinggal serta fasilitas penunjang lainnya. Kotabaru diharapkan dapat mampu mengalihkan beberapa kegiatan dari kota induk. Kota baru juga dapat berupa suatu lingkungan permukiman skala besar yang direncanakan dan dibangun untuk mengatasi permasalahan permukiman di kota induk. Pengembangan kota baru di Indonesia sebagaimana pengembangan kota mengacu kepada kebijaksanaan pengembangan perkotaan yaitu sebagai bagian dari suatu sistem perkotaan, sistem perkotaan yang dimaksudkan untuk menetapkan fungsi kota serta keterkaitannya secara fungsional dan spasial agar dapat berfungsi secara optimal dalam penyediaan pelayanan sosial dan ekonomi dalam kota serta wilayah sekitarnya.

Salah satu kawasan di wilayah Jabodetabek yang sedang mengalami perkembangan menuju pembentukan kota baru adalah

kawasan industri jababeka. PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk (PT. Jababeka Tbk), perusahaan pengembang kawasan industri ini memulai sejarah dari pemberian izin Pemerintah Provinsi Jawa Barat pada tahun 1989. Saat itu izin diberikan kepada konsorsium 21 pengusaha untuk mengembangkan sebuah lahan bekas galian bata dan genteng tak produktif, untuk menjadi kawasan industri. Kawasan industri Jababeka terletak 35 kilometer sebelah timur Kota Jakarta, dan memiliki lokasi yang strategis di sepanjang koridor Bekasi Cikampek, Kawasan industri Jababeka dapat diakses dengan jalan tol dan kereta api dengan jarak tempuh 45 menit dari pusat bisnis Kota Jakarta.

Kata Jababeka merupakan akronim atau singkatan dari Jawa Barat-Bekasi. Sebuah paduan dari nama Kabupaten Bekasi sebagai tempat kawasan industri itu di kembangkan, serta dari arahan pemerintah provinsi Jawa Barat.

Secara administrasi Kawasan Industri Jababeka berada di wilayah Kabupaten Bekasi, yakni berada di wilayah Kecamatan Cikarang Utara, Kecamatan Cikarang Selatan, Kecamatan Cikarang Timur, dan di Kecamatan Cikarang Pusat, dalam wilayah Desa Simpangan Desa Mekarmukti, Desa Jatireja, Kelurahan Serta Jaya, Desa Pasirsari, dan Desa Jayamukti.

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 2 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031 menyebutkan bahwa dalam rencana struktur ruang wilayah Kabupaten Bekasi Kota Cikarang Pusat sebagai Pusat kegiatan Lokal, sementara Cikarang Utara, Cikarang Selatan, Cikarang Timur diusulkan sebagai Pusat Kegiatan Lokal. Artinya bahwa Pusat Kegiatan Lokal memberi layanan akan kebutuhan masyarakat di wilayahnya, juga di beberapa wilayah di luar wilayahnya, kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana sosial.

Dalam sistem perwilayahan, Kawasan Industri Jababeka berada di Wilayah Pengembangan I dan Wilayah Pengembangan II. WP I diarahkan dengan fungsi utama pengembangan industri, perdagangan dan jasa, perumahan dan permukiman, pariwisata, dan pendukung kegiatan industri dan WP II diarahkan dengan fungsi utama

pengembangan pusat pemerintahan kabupaten, industri, perumahan, dan permukiman skala besar, pertanian dan pariwisata. Dari kebijaksanaan ini dan lokasi administrasi kawasan industri Jababeka dapat disimpulkan bahwa Kawasan Industri Jababeka arah pengembangannya ke bentuk Permukiman skala besar dengan fungsi industri.

Kawasan Industri Jababeka, awal perkembangannya dikembangkan pada lahan seluas 500 Ha di Cikarang, Bekasi, setelah mengalami berbagai perluasan pengembangan kawasan industri Jababeka di Cikarang telah diisi sekitar 1.650 perusahaan. Di kawasan ini telah tertampung sebanyak 730.000 pekerja dan 10.000 ekspatriat.

Guna melengkapi fasilitas penunjang proses produksi, pihak pengelola kawasan dalam hal ini Jababeka membangun pembangkit listrik Bekasi Power, Jababeka juga mengembangkan fasilitas *logistic* yang melayani kegiatan ekspor-impor selain distribusi domestik, juga telah melengkapi kawasan industrinya dengan dua unit *Water Treatment Plants*, pabrik pengolahan air dengan kapasitas 80.000 meter kubik.

Jababeka juga menyediakan dua unit pengelola air limbah atau *Waste Water Treatment Plants* di kawasan industrinya, fasilitas *fiber optic*, hotel, tempat hunian, Jababeka juga dilengkapi oleh *mix use project* Plaza Indonesia. Jababeka, juga melengkapi fasilitasnya dengan akses kesehatan, fasilitas pendidikan bagi seluruh masyarakat di kawasan, fasilitas olahraga dan rekreasi.

Lengkapinya berbagai fasilitas di kawasan menjadikan Kawasan Industri Jababeka sebagai kawasan permukiman skala besar mengarah pada perwujudan Kota Baru, kota tempat dimana pelaku usaha berbisnis dengan aman dan nyaman dengan fasilitas infrastrukturnya serta komunitasnya, dimana orang dapat tinggal, beribadah, bekerja, berbelanja, bermain, bahkan belajar terintegrasi di dalam kota baru Jababeka.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kebijaksanaan dalam RTRW Kabupaten Bekasi bahwa Kawasan Industri Jababeka diarahkan pada bentuk permukiman skala besar dengan fungsi industri dan memberi layanan bagi wilayah disekitarnya. Berdasarkan kebijaksanaan Pemerintah tentang pengembangan wilayah Jabodetabek melalui Instruksi Presiden No. 13 tahun 1976, bahwa arah pengembangan wilayah Jabodetabek dimungkin-kan pengembangan ke bentuk Kota Baru atau permukiman skala besar. Kemudian memper-hatikan stadia perkembangan Kawasan Industri Jababeka dengan kelengkapan sarana dan prasarana permukimannya, maka dimungkinkan Kawasan Industri Jababeka menjadi Kota Baru.

Memperhatikan perkembangan penyediaan sarana dan prasarana sosial di Kawasan Industri Jababeka, fungsi kewilayahannya belum ada, selain adanya beberapa elemen pembentuk kota yang belum ada.

Dalam rangka mencapai tujuan pengembangan tersebut perlu dilakukan beberapa pengukuran pada Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi untuk menuju kota baru. Adapun yang menjadi pertanyaan dalam penelitian ini adalah: “upaya apa yang perlu dilakukan untuk mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi sebagai kota baru ?”

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan upaya yang perlu dilakukan guna mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi sebagai kota baru. Adapun sasarannya adalah :

1. Merumuskan faktor dan variabel penentu kota baru
2. Menentukan prioritas faktor dan variabel yang berpengaruh dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menjadi kota baru
3. Merumuskan upaya yang perlu dilakukan untuk mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi sebagai kota baru.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

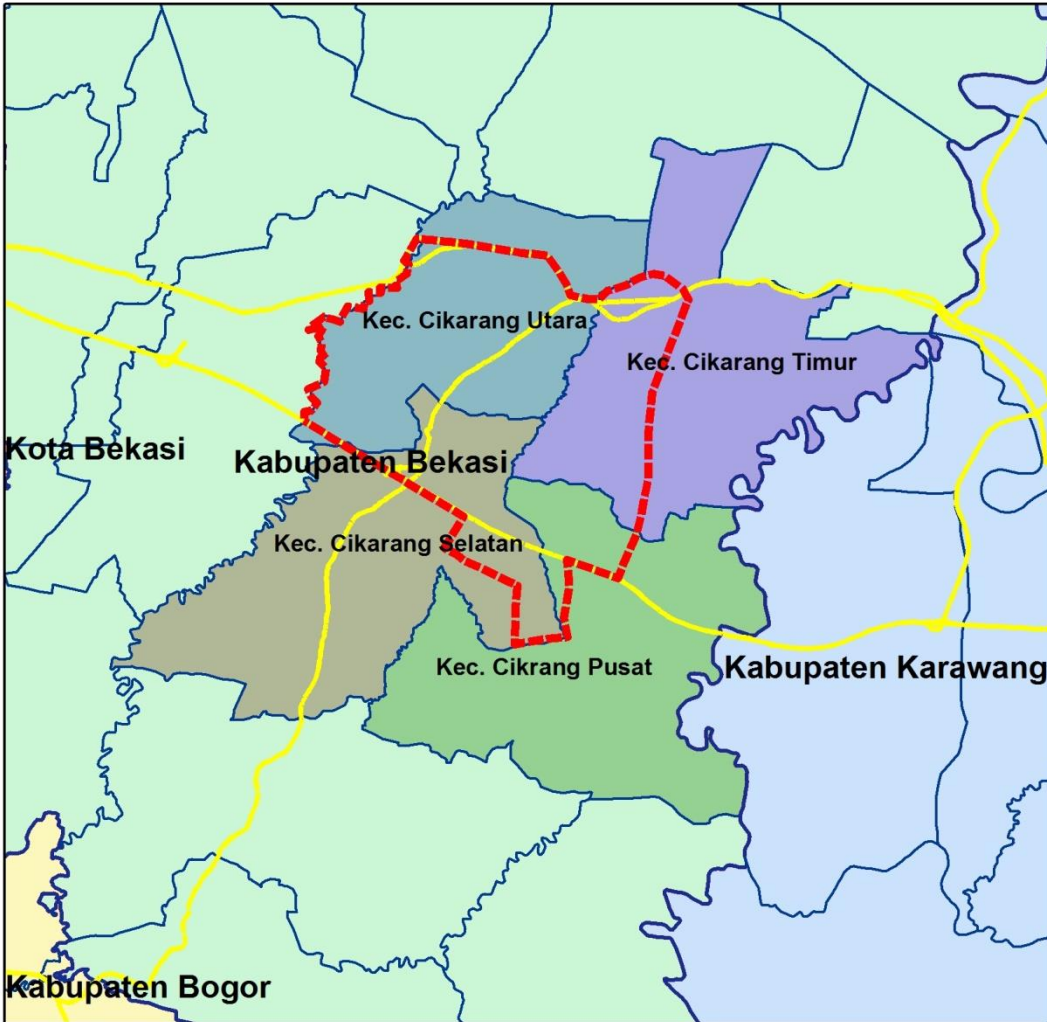
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Studi

Ruang lingkup wilayah studi dalam penelitian ini adalah Kawasan Industri Jababeka dengan luas wilayah 5.600 Ha, yang mencakup Kecamatan Cikarang Utara, Kecamatan Cikarang Pusat, Kecamatan Cikarang Selatan, dan Kecamatan Cikarang Timur, yang merupakan bagian dari Kabupaten Bekasi.

Dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Karang Bahagia
- Sebelah Selatan : Kecamatan Serang Baru
- Sebelah Barat : Kecamatan Cibitung
- Sebelah Timur : Kecamatan Teluk Jambe Barat
(Kabupaten Karawang)

“Halaman sengaja dikosongkan”



DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR DESAIN DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER

ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI
JABABEKA CIKARANG KABUPATEN BEKASI
MENUJU KOTA BARU

PETA WILAYAH ADMINISTRASI

LEGENDA

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Batas Wilayah Studi | Kabupaten Bekasi |
| Jalan Utama | Kabupaten Bogor |
| Batas Kecamatan | Kabupaten Karawang |
| Batas Kabupaten/Kota | Kota Bekasi |
| Wilayah Penelitian | Kota Bogor |
| Keterangan | Kota Depok |
| Kec. Cikarang Selatan | |
| Kec. Cikarang Timur | |
| Kec. Cikarang Utara | |
| Kec. Cikrang Pusat | |



1:200,000

SUMBER DAN RIWAYAT PETA :
Peta Rupa Bumi Indonesia

“Halaman sengaja dikosongkan”

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi materi yang akan dibahas dan dijadikan dasar bagi penelitian ini meliputi teori-teori yang berkaitan dengan sasaran yakni :

- Teori Definisi Kota
- Teori Pengertian Kota Baru
- Teori Perkembangan Kota Baru

1.5 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan adanya beberapa manfaat sebagai berikut :

1. Secara akademis dapat membantu memberikan pengkayaan khasanah keilmuan mengenai fungsi kota baru serta pengembangannya.
2. Secara praktis dapat membantu mengetahui kondisi eksisting Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi yang diharapkan dapat berguna sebagai acuan pembangunan pada tahap selanjutnya. Selain itu juga sebagai masukan bagi pihak swasta dalam mengembangkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju kota baru.
3. Serta sebagai masukan pihak Pemerintah selanjutnya dalam upaya memberikan kebijakan bagi pihak swasta dalam pengembangan kota baru.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam merangkum penelitian ini terbagi menjadi enam bab yang disusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan landasan yang digunakan dalam melakukan penelitian mengenai arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menuju Kota baru. Dalam bab ini dijelaskan mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran ruang lingkup penelitian baik ruang lingkup wilayah, ruang lingkup pembahasan, dan ruang lingkup substansi, serta juga terdapat penjabaran mengenai manfaat yang diharapkan

dari penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini dibahas mengenai teori-teori mengenai teori definisi kota, kota baru umum, perkembangan kota baru. Teori-teori ini digunakan sebagai landasan dalam penentuan variabel Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota baru dan juga sebagai acuan dari penyusunan konseptualiasi teoritik yang digunakan sebagai landasan pada tahap penelitian selanjutnya.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai metode yang digunakan dalam melakukan penelitian. Diantaranya dijelaskan mengenai jenis penelitian, variabel penelitian, penentuan subjek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisa dan tahapan penelitian yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang gambaran kondisi wilayah penelitian serta hasil pembahasan berupa analisa dalam menjawab sasaran dan perumusan hasil akhir yang menjawab tujuan penelitian pada kawasan yang menjadi obyek penelitian.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan rekomendasi yang dapat ditinjau untuk menindaklanjuti hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kota

2.1.1 Pengertian Kota

Para ahli mendefinisikan kota sesuai dengan disiplin ilmu serta sudut pandang yang dimiliki. Berikut ini adalah pengertian kota menurut para ahli.

Kota dapat diberikan arti dari berbagai sudut tinjauan diantaranya (Djoko Sujarto, 1995) :

- **Secara demografis**, kota merupakan suatu tempat di mana terdapat pemusatan atau konsentrasi penduduk yang sangat tinggi dibandingkan dengan wilayah sekitarnya.
- **Secara sosial budaya**, kota merupakan suatu lingkungan dengan pola sosial budaya yang sangat beragam dengan berbagai pergeseran dan perubahan.
- **Secara sosial ekonomis**, kota merupakan suatu lingkungan dengan kegiatan perekonomian dan kegiatan usaha yang beragam dan didominasi oleh kegiatan usaha bukan pertanian yaitu jasa, perdagangan, perangkutan, dan perindustrian.
- **Secara fisik**, kota merupakan suatu lingkungan di mana terdapat suatu tatanan lingkungan fisik yang didominasi oleh struktur binaan.
- **Secara geografis**, kota merupakan suatu lingkungan yang menempati suatu lokasi yang strategis secara sosial, ekonomis dan fisik pada suatu wilayah.
- **Secara politis administratif**, kota merupakan suatu wilayah dengan batas kewenangan pemerintahan yang dibatasi oleh suatu batas wilayah administratif kota.

Kota menurut Max Webber (P.J.M. Nas, 1979: 29)

Kota merupakan suatu tempat dimana penghuninya dapat memenuhi hampir semua kebutuhan di pasar yang berada pada kota tersebut.

Kota menurut N. Daldjoni (1984: 153) dikutip dari Grunfeld

Kota merupakan suatu permukiman yang memiliki kepadatan penduduk lebih besar kepadatan wilayah nasional. Dimana mata pencaharian penduduk adalah non agraris, serta sistem penggunaan tanah beragam. Wilayah tersebut ditutupi oleh gedung – gedung yang tinggi dan berdekatan.

Kota menurut Northam (1979)

Kota merupakan lokasi yang memiliki kepadatan penduduk yang lebih tinggi dibandingkan dengan populasi. Penduduk di lokasi tersebut tidak tergantung pada sektor pertanian maupun aktivitas ekonomi primer. Pada lokasi tersebut juga dijadikan sebagai pusat kebudayaan, ekonomi maupun administrasi bagi wilayah sekitar.

Kota menurut Burkhad Hofmeister (dalam Nurmala Dewi, 1977)

Kota merupakan pemusatan keruangan tempat tinggal serta tempat kerja yang memiliki kegiatan umum di sektor sekunder (perdagangan dan industri) dan tersier (pelayanan masyarakat dan jasa). Dimana memiliki pembagian kerja yang khusus yang pertambahan penduduknya sebagian besar dikarenakan kaum pendatang juga mampu melayani kebutuhan barang serta jasa bagi wilayah yang mempunyai letak jauh.

Kota menurut Dickinson (dalam Jayadinata, 1999)

adalah suatu pemukiman yang bangunan rumahnya rapat dan penduduknya bernaftah bukan pertanian. Suatu kota umumnya selalu mempunyai rumah-rumah yang mengelompok atau merupakan pemukiman terpusat. Suatu kota yang tidak terencana berkembang dipengaruhi oleh keadaan fisik sosial.

Kota menurut Ir. Sutami (1976)

Kota dipandang sebagai Koldip (Koleksi, Distribusi dan Produksi).

Kota menurut National Urban Development Strategi (NUDS), 1985

Kota sebagai pusat pelayanan kegiatan produksi, distribusi dan jasa-jasa yang mendukung pertumbuhan ekonomi di wilayah sekitarnya.

Kota menurut Bhudy Tjahyati Soegiyoko (1999)

- a) Kota sebagai pusat pelayanan jasa, produksi, distribusi, serta pintu gerbang atau simpul transportasi bagi kawasan permukiman dan wilayah produksi sekitarnya.

- b) Sebagai tempat tinggal sebagian besar penduduk kota, setiap tahunnya selalu bertambah jumlahnya.

Kota Menurut Marbun (1992)

Kota merupakan kawasan hunian dengan jumlah penduduk relatif besar, tempat kerja penduduk yang intensitasnya tinggi serta merupakan tempat pelayanan umum. Kegiatan ekonomi merupakan hal yang penting bagi suatu kota karena merupakan dasar agar kota dapat bertahan dan berkembang (Jayadinata, 1992). Kedudukan aktifitas ekonomi sangat penting sehingga seringkali menjadi basis perkembangan sebuah kota. Adanya berbagai kegiatan ekonomi dalam suatu kawasan menjadi potensi perkembangan kawasan tersebut pada masa berikutnya.

Kota menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota, kota adalah permukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang diatur dalam peraturan perundangan serta permukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan kota. Sedangkan perkotaan adalah satuan kumpulan pusat-pusat permukiman yang berperan di dalam suatu wilayah pengembangan dan atau Wilayah Nasional sebagai simpul jasa.

Kota menurut Ditjen Cipta Karya (1997)

Kota adalah merupakan permukiman yang berpenduduk relative besar, luas areal terbatas, pada umumnya bersifat nonagraris, kepadatan penduduk relatif tinggi, tempat sekelompok orang dalam jumlah tertentu dan bertempat tinggal dalam suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekono-mis, dan individualistis.

2.1.2 Ciri-Ciri Kota

A. Dalam Inmendagri Nomor 34 tahun 1986

Tentang Pelaksanaan Dalam Permendagri Nomor 7 tahun 1986 tentang Batas-batas Wilayah Kota Di Seluruh Indonesia, bahwa

ciri-ciri wilayah kota dapat dilihat dari aspek fisik dan aspek sosial ekonomi.

1) Dilihat dari aspek fisik

maka wilayah kota mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- (a) tempat permukiman penduduk yang merupakan satu kesatuan dengan luas, jumlah bangunan, kepadatan bangunan yang relatif lebih tinggi dari pada wilayah sekitarnya;
- (b) proporsi bangunan permanen lebih besar di tempat itu dari pada di wilayah-wilayah sekitarnya;
- (c) mempunyai lebih banyak bangunan fasilitas sosial ekonomi (sekolah, poliklinik, pasar, toko, kantor pemerintah dan lain-lain) dari pada wilayah sekitarnya.

2) Dilihat dari aspek sosial ekonomi,

maka wilayah kota mempunyai ciri-ciri;

- (a) mempunyai jumlah penduduk yang relatif besar dari pada wilayah sekitarnya, yang dalam satu kesatuan areal terbangun berjumlah sekurang-kurangnya 20.000 orang di Pulau Jawa, Madura dan Bali atau 10.000 orang di luar pulau-pulau tersebut;
- (b) mempunyai kepadatan penduduk yang relatif lebih tinggi dari wilayah sekitarnya;
- (c) mempunyai proporsi jumlah penduduk yang bekerja di sektor non-pertanian lebih tinggi dari wilayah sekitarnya;
- (d) merupakan pusat kegiatan ekonomi yang menghubungkan kegiatan pertanian wilayah sekitarnya dan tempat pemasaran atau processing bahan baku bagi kegiatan industri.

B. Amos Rapoport mengutip Jorge E. Hardoy dalam Zahnd, 1999:4-5

Menggunakan Ciri-ciri kota adalah:

- 1) Ukuran dan jumlah penduduknya yang besar terhadap masa dan tempat.

- 2) Bersifat permanen.
- 3) Kepadatan tinggi terhadap masa dan tempat.
- 4) Struktur dan pola ruang perkotaan seperti yang ditunjukkan oleh jalur jalan dan ruang-ruang perkotaan yang nyata.
- 5) Tempat dimana masyarakat tinggal dan bekerja.
- 6) Fungsi perkotaan minimum yang diperinci, yaitu meliputi sebuah pasar, sebuah pusat administratif atau pemerintahan, sebuah pusat militer, sebuah pusat keagamaan, atau sebuah pusat aktivitas intelektual bersama dengan kelembagaan yang sama.
- 7) Heterogenitas dan pembedaan yang bersifat hirarkis pada masyarakat.
- 8) Pusat ekonomi perkotaan yang menghubungkan sebuah daerah pertanian di tepi kota dan memproses bahan mentah untuk pemasaran yang lebih luas.
- 9) Pusat pelayanan bagi daerah-daerah lingkungan setempat.
- 10) Pusat penyebaran, memiliki suatu falsafah hidup perkotaan pada masa dan tempat itu.

2.1.3 Kriteria Kota

A. Menurut SMSAI (Standard Metropolitan Statistical Area) USA – Canada

Kota memiliki beberapa kriteria sebagai berikut :

- a) Penduduk 50.000 jiwa atau gabungan 2 kota dengan total penduduk 50.000 jiwa.
- b) Gabungan kota-kota kecil dengan masing-masing jumlah penduduknya @ 15.000 jiwa.
- c) Menunjukkan hubungan antara aspek ekonomi dan sosial.
- d) 75 % penduduknya bekerja di sektor non pertanian.
- e) Mayoritas penduduk bekerja di kota.
- f) Kepadatan penduduk 150 jiwa/mil atau 375 jiwa/Ha.

B. Kriteria Liveable Cities Yang Terdiri Dari 8 Variabel Dan 35 Kriteria Sebagai Berikut : (Symposium Iap 2008)

- a) Fisik Kota : Tata ruang, arsitektur, RTH, ciri dan karakter budaya lokal
- b) Kualitas Lingkungan : kebersihan kota dan tingkat pencemaran.
- c) Transportasi-Aksesibilitas : angkutan umum, kualitas jalan, waktu tempuh ke tempat aktivitas, pedestrian.
- d) Fasilitas : Fasilitas kesehatan, pendidikan, peribadatan, rekreasi, taman kota.
- e) Utilitas : Air bersih, listrik, telekomunikasi
- f) Ekonomi : tingkat pendapatan, biaya hidup, ramah investasi
- g) Sosial : Ruang publik, ruang kreatif, interaksi sosial, kriminalitas, tingkat kesetaraan warga kota, partisipasi warga, dukungan terhadap orang tua, penyandang cacat, dan wanita hamil.
- h) Birokrasi dan Pemerintahan : Leadership yang kuat, dukungan kebijakan, kepastian hukum, akuntabilitas pemerintah, tingkat penerapan rencana kota, dukungan program pembangunan, dukungan pembiayaan.

2.1.4 Fungsi Kota

Sementara itu definisi modern (Amor Rapoport dalam Zahnd, 1995) merumuskan definisi baru yang dapat diterapkan pada daerah permukiman kota dimana saja yaitu, sebuah permukiman dapat dirumuskan sebagai sebuah kota bukan dari segi morfologis tertentu, atau bahkan kumpulan ciri-cirinya, melainkan dari segi suatu fungsi khusus yaitu menyusun sebuah wilayah dan menciptakan ruang-ruang efektif melalui pengorganisasian sebuah daerah pedalaman yang lebih besar berdasarkan hirarkhi-hirarkhi tertentu.

Kota-kota secara umum dapat dibedakan berdasarkan fungsi kota maupun untuk kepentingan perumusan kebijakan perencanaan struktur. Menurut (Hobbs and Black, dalam Catanese, J. Anthony and Snyder. C, James, 1996) Rumusan struktur kota, memusatkan perhatian pada aspek-aspek tertentu dari lingkungannya (biasanya tata

guna lahan), sistem pergerakan utama, dan besaran serta lokasi dari fasilitas-fasilitas penting.

Menurut (Haris dalam Jayadinata, 1999) mengelompokan kota di Amerika Serikat berdasarkan fungsinya sebagai berikut :

- (a) kota industri M', dimana 74 % penduduknya bernafkah sebagai pekerja industri, pedagang besar atau eceran;
- (b) kota industri M, dimana 60 % penduduk bernafkah sebagai pekerja industri, pedagang besar atau eceran;
- (c) kota pusat pengeceran, dimana 50 % penduduk bernafkah sebagai pekerja industri, pedagang besar atau eceran;
- (d) kota perdagangan besar, dimana sejumlah besar penduduk menjadi pedagang besar;
- (e) kota perangkutan, dimana lebih dari 11% penduduk bernafkah di bidang perangkutan;
- (f) kota campuran (diversifikasi), dimana tidak menampakkan suatu fungsi dengan jelas;
- (g) kota pertambangan, lebih dari 15% penduduk bernafkah di bidang pertambangan;
- (h) kota universitas, dimana sebagian besar penduduk berkecimpung dalam bidang perguruan tinggi;
- (i) kota peristirahatan dimana sebagian besar penduduk bekerja dalam bidang jasa tertentu. Seperti rekreasi, perhotelan dsb;
- (j) kota politik, dimana sebagian besar penduduk bekerja di bidang pemerintahan.

2.1.5 Klasifikasi Kota

Jika dilihat dari jumlah penduduknya, kota diklasifikasikan menjadi 5. Pembagian tersebut sebagai berikut:

- 1) Kota kecil, yakni kota yang memiliki jumlah penduduk 20.000 hingga 50.000 jiwa.
- 2) Kota sedang, yakni kota yang memiliki jumlah penduduk 50.000 hingga 100.000 jiwa.
- 3) Kota besar, yakni kota yang memiliki jumlah penduduk 100.000 hingga 1.000.000 jiwa.

- 4) Kota metropolitan, yakni kota yang memiliki jumlah penduduk 1.000.000 hingga 5.000.000 jiwa.
- 5) Kota megapolitan, yakni kota yang memiliki jumlah penduduk lebih dari 5.000.000 jiwa.

2.2 Faktor-faktor Pembentuk Kota

Menurut Doxiadis (1900), kota sebagai suatu sistem spasial memiliki faktor-faktor yang menjadi pembentuknya serta keterkaitannya satu sama lain. Adapun faktor-faktor tersebut antara lain adalah:

1. Alam (*Nature*)
2. Individu Manusia (*Antropos*) dan Masyarakat (*society*)
3. Ruang Kehidupan
4. Jaringan.

Menurut Geddes, karakteristik permukiman sebagai suatu kawasan memiliki unsur

1. Place (tempat tinggal).
2. Work (tempat kerja).
3. Folk (tempat bermasyarakat)

Di Indonesia, menurut Hadinoto (1970), mengemukakan bahwa faktor pembentuk kota terdiri dari,

1. Wisma (Tempat Tinggal) (perumahan)
2. Karya (tempat bekerja) (kegiatan usaha)
3. Marga (jaringan pergerakan, sirkulasi).
4. Suka (tempat rekreasi, hiburan)
5. Penyempurna (sarana dan prasarana)

Memperhatikan dari penggunaan lahan maka untuk kota yang sedang berkembang konsep-konsep nilai lahan dan harga lahan dijelaskan melalui teori land rent ratio dan land value (Von Thunen). Artinya bahwa terdapat faktor kegiatan dan faktor jarak, semakin jauh dari pusat kegiatan nilai lahan semakin menurun. Kemudian apabila ada kegiatan baru maka grafik nilai lahan akan naik.

2.3 Sarana dan Prasarana Pembentuk Kota

Terbentuknya suatu kota dipengaruhi oleh berbagai komponen. Komponen pembentuk kota adalah elemen-elemen yang menjadi bagian dari wilayah perkotaan, elemen terdiri atas elemen sarana dan prasara kota.

2.3.1 Sarana Kota

1. Perumahan

Kawasan perumahan pada dasarnya adalah tempat untuk istirahat setelah melakukan segala kegiatan yang dilakukan sehari-hari.

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Dekat dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial
- Prakiraan kebutuhan rumah dijabarkan dalam kapling.
- Jenis kapling, besar, sedang dan kecil
- Perhitungan jumlah rumah didasarkan pada pertimbangan satu keluarga rata-rata terdiri dari 5 jiwa

b. Karakteristik kegiatan

- Membutuhkan ketenangan (untuk istirahat)

2. Pendidikan

Fasilitas pendidikan adalah tempat untuk menjalankan proses kegiatan pembelajaran yang membutuhkan proses komunikasi.

a. Kriteria Lokasi

- Membutuhkan ketenangan (untuk proses belajar mengajar)
- Dekat dengan konsumen (perumahan)

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian dan kemacetan (pada saat selesai belajar)

Sekolah Dasar (Kelas I s/d VI)

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Sekolah Dasar menampung anak-anak usia 7-12 tahun, fasilitasnya satu unit minimal terdiri dari 6 kelas yang masing-masing berkapasitas 40 murid.
- Luas tanah yang dibutuhkan adalah 3.600 m² tiap unit

b. Kriteria Lokasi

- Lokasi sebaiknya tidak menyeberang jalan lokal dan masih tetap di tengah-tengah kelompok keluarga. Radius pencapaian dari area yang dilayani maksimum 1000 m.

Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (Kelas VII s/d IX)

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama diperuntukkan bagi anak-anak lulusan Sekolah Dasar.
- Satu unit SLTP minimal terdiri dari 6 kelas dengan kapasitas masing-masing 30 murid,
- Luas lantai SLP umum = 1.514 m² tiap unit
- Luas tanah 2.700 m² tiap unit

b. Kriteria Lokasi

Lokasinya digabung dengan lapangan olah raga dan dapat juga digabung dengan sarana sarana pendidikan yang lain, tidak harus dipusat-pusat lingkungan

Sekolah Menengah Umum (Kelas X s/d XII)

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Sekolah Menengah Umum merupakan jenjang pendidikan lanjutan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama.
- Satu unit minimal terdiri dari 6 kelas yang masing-masing berkapasitas 30 murid
- Luas tanah 5.000 m².

3. Kesehatan

Fasilitas kesehatan adalah tempat untuk menjalankan prosespenyembuhan (*recovery*) dari keadaan sakit.

a. Kriteria

- Membutuhkan ketenangan (untuk istirahat dan penyembuhan)
- Dekat dengan konsumen (perumahan)
- Mempunyai akses lokal yang baik

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian (pada saat kunjungan pasien di rumah sakit)
- Menimbulkan polusi (limbah rumah sakit)

Poliklinik

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Luas Tanah 1.600 m² tiap unit untuk 15000 penduduk

b. Kriteria Lokasi

- Poliklinik lokasinya berada di tengah-tengah daerah perumahan dengan radius pencapaian maksimum 2.000 meter

Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas)

a. Tolok Ukur

- Luas Tanah 1200 m² tiap unit untuk tiap 30000 penduduk

b. Kriteria Lokasi

- Membutuhkan lingkungan yang tenang
- Berada di pusat layanan

Rumah Sakit Umum

a. Kriteria lokasi dan Tolok Ukur

- Luas lahan 10.000 m²
- Membutuhkan lingkungan yang tenang

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian (pada saat kunjungan pasien di rumah sakit)
- Menimbulkan polusi (limbah rumah sakit)

Apotek

- Tiap unit apotek membutuhkan tanah seluas 350 m² untuk 15000 penduduk

4. Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan.

Masjid

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Setiap kelompok penduduk 5.000 jiwa yang beragama islam diperlukan 1 unit masjid
- luas lahan yang diperlukan adalah 500 m²

Gereja

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Bagi penduduk kawasan perencanaan yang beragama Kristen Protestan dan Katholik diperhitungkan jumlah lantai dipakai 50% dari penganut menggunakan fasilitas gereja,
- kebutuhan luas lantai perjamaah adalah 0,80 m².
- Kebutuhan lahan menjadi 600 m²

5. Fasilitas Perdagangan

Kegiatan perdagangan adalah tempat terkonsentrasinya kegiatan transaksi atau jual beli barang dagangan

a. Kriteria Lokasi

- Mempunyai akses yang baik ke daerah perumahan untuk perdagangan eceran dan transportasi regional (jalan arteri, terminal, stasion) untuk perdagangan grosir
- Mudah dicapai oleh produsen barang dagangan
- Membutuhkan kenyamanan (untuk berbelanja)
- Berdekatan dengan pusat kegiatan lain seperti pusat kegiatan masyarakat rekreasi, kesenian, dan hiburan lainnya
- Ketersediaan tempat parkir

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian
- Mengakibatkan kemacetan
- Mengakibatkan polusi suara

Toko

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Perdagangan sifatnya eceran/retail
- Luas lahan 1.200 m² per unit untuk melayani 10.000 penduduk

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian

Pertokoan dan Pasar

a. Kriteria dan Tolok Ukur

- Pertokoan dan pasar berfungsi sebagai pusat perbelanjaan

- lingkungan yang terdiri dari pasar dan toko-toko yang menjual kebutuhan sehari-hari.
- Lokasinya sebaiknya berada pada jalan utama lingkungan
- Luas tanah yang dibutuhkan adalah 13.000 m² untuk tiap Unit Lingkungan didukung penduduk sebanyak 12.000 jiwa

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian
- Mengakibatkan kemacetan
- Mengakibatkan polusi suara

6. Industri

Kegiatan industri pada dasarnya merupakan kegiatan produksi barang atau merubah barang menjadi lebih bermanfaat dan mempunyai nilai tambah. Dalam proses merubah barang dari barang mentah (bahan baku) menjadi barang jadi (produk) atau barang mental menjadi barang setengah jadi atau barang setengah jadi menjadi barang jasa.

a. Kriteria lokasi

- Mudah dicapai oleh konsumen (Kawasan perdagangan, yang mendeliveri produk ke pengguna produk industri)
- Harus dekat dengan perumahan (untuk memenuhi tenaga kerja)
- Harus dekat dengan bahan baku (sebagai barang yang dirubah menjadi barang yang lebih bermanfaat)
- Memiliki akses yang tinggi (ke konsumen maupun ke bahan baku)
- Dekat dengan infrastruktur (sumber energi dan air)

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan polusi pandangan, udara, air, suara dan sebagainya
- Mengakibatkan kemacetan (saat pergantian pekerja)

7. Perkantoran

Kegiatan perkantoran adalah kegiatan bekerja yang relatif tidak ada kegiatan transaksi tetapi berupa pelayanan pada masyarakat, baik

profit maupun non profit. Hal ini mengakibatkan terjadinya konsentrasi manusia pada saat kegiatan tersebut berlangsung. Kegiatan tersebut berupa perkantoran pemerintah dan atau swasta.

a. Kriteria Lokasi

- Mudah dijangkau oleh pegawai dan pengguna
- Dekat dengan perumahan (untuk tenaga kerja)

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian

Pemerintahan dan Bangunan Umum

a. Jenis dan dan Tolok Ukur

Fasilitas umum untuk kelompok 2.500 merupakan fasilitas umum yang disediakan pemerintah yang meliputi:

- Pos Keamanan
Satu lingkungan penduduk dengan 2.500 jiwa membutuhkan 2 pos keamanan dengan luas 10 m^2 setiap unit
- Gardu listrik dengan ukuran 30 m^2
- Tempat pengumpul sampah yang berbentuk bak tertutup dengan kapasi-tas 10 m^3 . Tempat parkir gerobak sampah dan ruang bebas sekitarnya dengan taman-taman
- Tempat pemberhentian angkutan umum dengan luas 100 m^2 yang dilengkapi telepon umum dan bis surat. Kebutuhan luas lahan adalah 400 m^2

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian
- Mengakibatkan kemacetan
- Mengakibatkan polusi suara

Fasilitas Umum Untuk Kelompok 30.000 Penduduk

a. Jenis dan dan Tolok Ukur

Untuk kelompok penduduk 30.000 jiwa perlu ditunjang fasilitas sebagai berikut :

- Pos pemadam kebakaran dengan luas 300 m^2
- Pos polisi
Luas lahan yang dibutuhkan adalah 500 m^2

b. Karakteristik Kegiatan

- Lokasi strategis, aksesibel ke seluruh wilayah pelayanannya

8. Olah Raga

Fasilitas pusat kegiatan olah raga atau lapangan olah raga yang cukup besar, seperti lapangan sepak bola atau lapangan pacuan kuda, Lapangan Golf. Hal ini disebabkan oleh pengaruh terhadap lingkungan cukup besar.

a. Kriteria Lokasi

- Mempunyai akses local dan regional yang baik

b. Karakteristik kegiatan

- Menimbulkan keramaian

9. Pariwisata

Kegiatan pariwisata. pada dasarnya merupakan kegiatan untuk menghilangkan dan mengurangi kejenuhan atau rutinitas keseharian. kegiatan ini menikmati sesuatu yang berbeda dengan hal yang dilakukan atau dijumpai dalam keseharian.

a. Kriteria Lokasi

- Memiliki daya tarik (baik alam maupun buatan) yang cukup kuat
- Dekat dengan aksesibilitas (agar mudah dicapai onsumen)
- Ditunjang oleh lingkungan yang nyaman dan asri

Fasilitas Kebudayaan dan Rekreasi

- Fasilitas kebudayaan dan rekreasi yang diusulkan untuk disediakan meliputi:

Gedung Serba Guna

- Gedung Serba Guna atau Gedung Bioskop disediakan pada lingkup Unit PPK dengan luas lahan 3.000 m².

Gedung Kesenian

a. Kriteria Lokasi

- luas tanah 7.000 m².
- Lokasi cukup asesibel.

b. Karakteristik Kegiatan

- Menimbulkan keramaian

2.3.2 Elemen Prasarana Kota

1. Transportasi

- a) Jaringan Jalan
- b) Terminal
- c) Angkutan Umum
- d) Sarana Penunjang Transportasi

Sarana penunjang transportasi meliputi drainase dikiri-kanan jalan, trotoar, median, tempat parkir, lampu jalan dan lampu pengatur lalu lintas

2. Jaringan Listrik dan Energi

- a) Daya Listrik
- b) Jaringan Listrik
- c) Bahan Bakar Minyak (BBM)
- d) Gas

Dalam usaha pengembangan wilayah dan menunjang kegiatan ekonomi wilayah, energi listrik adalah salah satu faktor usaha kegiatan tersebut

3. Jaringan Telekomunikasi

Pemenuhan kebutuhan prasarana telekomunikasi dapat dilakukan dengan cara membentuk dan menambah jaringan prasarana telekomunikasi pada wilayah tersebut,

4. Air Minum

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam penyediaan air bersih adalah :

- 1) Harus dapat memenuhi persyaratan kualitas sebagai air minum, baik secara fisik, kimia dan biologis serta cukup secara kuantitas untuk memenuhi segala kebutuhan yang diperlukan. Secara kualitas penyediaan air bersih harus memenuhi persyaratan fisik, kimiawi dan biologis, yaitu tidak berasa, tidak berbau, tidak mengandung zat-zat kimia dalam jumlah berlebih serta tidak mengandung bakteri yang dapat membahayakan kesehatan. Secara kuantitatif, kapasitas

sumber air harus dapat menjamin kontinuitas suplai air dan cadangan yang cukup, serta cadangan air bagi kebutuhan pemadam kebakaran dan keperluan khusus lainnya;

- 2) Pendistribusian air dari instalasi dan reservoir ke daerah pelayanan harus dapat terjamin kontinuitasnya dengan tekanan yang cukup;
- 3) Syarat-syarat kekeruhan dan warna harus dipenuhi oleh setiap jenis air minum di mana dilakukan penyaringan dalam pengolahannya.

5. Air Limbah

Ketentuan pengelolaan air limbah rumah tangga yang berasal dari kakus (*black water*) penduduk menggunakan pengolahan setempat (*on site*), yaitu berupa tangki septik dan sistem peresapan di halaman rumahnya. Sedangkan untuk air limbah yang berasal dari mandi, cuci dan dapur (*grey water*), dibuang langsung ke saluran drainase yang ada di depan rumah.

6. Persampahan

- Ketentuan pengelolaan sampah mengacu pada Tata Cara Pengelolaan Sampah di Permukiman (SNI 19-3242-1994), Tata Cara Teknik Pengelolaan Sampah Perkotaan (SNI 19-2454-2002) terutama mengenai persyaratan hukum dan persyaratan teknis operasionalnya.
- Timbulan sampah yang dihasilkan di berasal dari kawasan perumahan (domestik), industri, kawasan komersial, wisata dan fasilitas umum lainnya. Timbulan sampah yang dikelola adalah timbulan sampah non B-3 (Bahan Beracun dan Beracun/*Hazardous Waste*).
- Laju timbulan sampah adalah adalah 2,5 kg/orang/hari atau 3 liter/orang/hari, sesuai dengan SNI 19-3983-1995. Proyeksi timbulan sampah yang dihasilkan.

7. Drainase

Sungai-sungai merupakan saluran drainase alam yang menjadi *outlet* dari saluran-saluran drainase yang ada. Sehingga aliran air hujan yang mengalir disaluran-saluran drainase sangat dipengaruhi oleh permukaan air di sungai tersebut. Padahal permukaan air sungai dipengaruhi oleh pasang surut air laut, oleh sebab itu aliran air hujan tidak dapat selalu dialirkan secara gravitasi.

2.4 Perkembangan Kota

2.4.1 Pengertian Perkembangan Kota

Menurut Ilhami (1988) sebagian besar terjadinya kota adalah berawal dari desa yang mengalami perkembangan yang pasti. Faktor yang mendorong perkembangan desa menjadi kota adalah karena desa berhasil menjadi pusat kegiatan tertentu, misalnya desa menjadi pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat pertambangan, pusat pergantian transportasi, seperti menjadi pelabuhan, pusat persilangan/pemberhentian kereta api, terminal bus dan sebagainya.

Menurut (Yunus, 1999), perkembangan perkotaan adalah suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk menganalisis ruang yang sama. Perkembangan kota menurut (J.H.Goode dalam Daldjoeni, 1998) dipandang sebagai fungsi dari pada faktor-faktor jumlah penduduk, penguasaan alat atau lingkungan, kemajuan teknologi dan kemajuan dalam organisasi sosial.

Perkembangan dan pertumbuhan kota pada hakekatnya disebabkan oleh penambahan penduduk baik secara alamiah maupun migrasi serta perubahan dan perkembangan kegiatan usahanya yang disebabkan oleh perubahan pola sosial budaya dan sosial ekonomi penduduk tersebut sebagai masyarakat kota. Pertambahan penduduk dan perubahan serta perkembangan kegiatan usaha ini merupakan suatu penyebab dari meningkatnya kebutuhan ruang di perkotaan.

Secara konkret ruang kota dalam lingkup pengertian fisik dapat diwujudkan sebagai lahan beserta berbagai sumber daya alam yang ada di atasnya. Di dalam peningkatan ke mampuan serta pengadaan lahan untuk menampung berbagai perubahan dan perkembangan penduduk dan kegiatan usaha tersebut maka upaya yang umumnya dilakukan meliputi :

- 1) Upaya peningkatan kemampuan atau intensitas ruang yang ada sehingga dapat memenuhi kebutuhan yang terjadi sebagai akibat dari perubahan dan perkembangan tersebut.
- 2) Upaya ini disebut sebagai **intensifikasi** pembangunan kota atau pembangunan kota secara intensif seperti, rehabilitasi atau perbaikan kualitas kota, peremajaan kota, pengembangan kota secara vertikal atau peningkatan daya dukung lahan, dan perbaikan kampung.
- 3) Upaya penambahan luas ruang secara **ekstensif**, seperti perluasan wilayah kota melalui penambahan wilayah administratif kota atau pengembangan bagian wilayah baru di dalam kota (wilayah kantong) atau dibagian pinggiran kota.
- 4) Upaya pengembangan **kotabaru** atau *newtown* yaitu pengembangan suatu permukiman berskala besar yang karena kemampuan daya tampungnya maupun komponen yang dikembangkan di dalamnya dapat dikategorikan sebagai suatu kota. Berbagai jenis kota baru dapat dikembangkan, di dalam hal kotabaru atau permukiman berskala besar itu dikembangkan sebagai upaya membantu memecahkan suatu permasalahan kota besar yang telah ada maka dikatakan sebagai “kotabaru penunjang”, seperti kota satelit, atau dalam bentuk kota baru, dalam kota. Jenis lain adalah kotabaru yang dikembangkan sebagai “kotabaru mandiri”, yaitu kotabaru yang dikembangkan diatas lahan perawanatau pengembangan kota kecil yang telah ada sehingga menjadi kota yang dapat memenuhi kebutuhannya dan lapangan pekerjaannya secara mandiri seperti kotabaru di wilayah metropolitan, kota perusahaan, kota instalasi, permukiman transmigrasi berskala besar.

Perkembangan suatu kota juga dipengaruhi oleh perkembangan dan kebijakan ekonomi. Hal ini disebabkan karena perkembangan kota pada dasarnya adalah wujud fisik perkembangan ekonomi (*Firman, 1996*). Kegiatan sekunder dan tersier seperti manufaktur dan jasa-jasa cenderung untuk berlokasi di kota-kota karena faktor “*urbanization economics*” yang diartikan sebagai kekuatan yang mendorong kegiatan usaha untuk berlokasi di kota sebagai pusat pasar, tenaga kerja ahli, dan sebagainya.

Perkembangan kota menurut *Raharjo dalam Widyaningih (2001)*, bermakna perubahan yang dialami oleh daerah perkotaan pada aspek-aspek kehidupan dan penghidupan kota tersebut, dari tidak ada menjadi ada, dari sedikit menjadi banyak, dari kecil menjadi besar, dari ketersediaan lahan yang luas menjadi terbatas, dari penggunaan ruang yang sedikit menjadi teraglomerasi secara luas, dan seterusnya.

Dikatakan oleh *Beatley dan Manning (1997)* bahwa penyebab perkembangan suatu kota tidak disebabkan oleh satu hal saja melainkan oleh berbagai hal yang saling berkaitan seperti hubungan antara kekuatan politik dan pasar, kebutuhan politik, serta faktor-faktor sosial budaya.

2.4.2 Faktor-Faktor Penyebab Perkembangan Kota

Perkembangan kota secara umum menurut Branch (1995) sangat dipengaruhi oleh situasi dan kondisi internal yang menjadi unsur terpenting dalam perencanaan kota secara komprehensif . Namun beberapa unsur eksternal yang menonjol juga dapat mempengaruhi perkembangan kota.

Beberapa faktor internal yang mempengaruhi perkembangan kota adalah :

- 1) Keadaan geografis mempengaruhi fungsi dan bentuk fisik kota. Kota yang berfungsi sebagai simpul distribusi, misalnya perlu terletak di simpul jalur transportasi, dipertemuan jalur transportasi regional atau dekat pelabuhan laut. Kota pantai, misalnya akan cenderung berbentuk setengah lingkaran, dengan pusat lingkaran adalah pelabuhan laut.

- 2) Tapak (*Site*) merupakan faktor-faktor ke dua yang mempengaruhi perkembangan suatu kota. Salah satu yang dipertimbangkan dalam kondisi tapak adalah topografi. Kota yang berlokasi didataran yang rata akan mudah berkembang kesemua arah, sedangkan yang berlokasi dipegunungan biasanya mempunyai kendala topografi. Kondisi tapak lainnya berkaitan dengan kondisi geologi. Daerah patahan geologis biasanya dihindari oleh perkembangan kota.
- 3) Fungsi kota juga merupakan faktor yang mempengaruhi perkembangan kota-kota yang memiliki banyak fungsi, biasanya secara ekonomi akan lebih kuat dan akan berkembang lebih pesat dari pada kota berfungsi tunggal, misalnya kota pertambangan, kota yang berfungsi sebagai pusat perdagangan, biasanya juga berkembang lebih pesat dari pada kota berfungsi lainnya;
- 4) Sejarah dan kebudayaan juga mempengaruhi karakteristik fisik dan sifat masyarakat kota. Kota yang sejarahnya direncanakan sebagai ibu kota kerajaan akan berbeda dengan perkembangan kota yang sejak awalnya tumbuh secara organisasi. Kepercayaan dan kultur masyarakat juga mempengaruhi daya perkembangan kota. Terdapat tempat-tempat tertentu yang karena kepercayaan dihindari untuk perkembangan tertentu.
- 5) Unsur-unsur umum seperti misalnya jaringan jalan, penyediaan air bersih berkaitan dengan kebutuhan masyarakat luas, ketersediaan unsur-unsur umum akan menarik kota kearah tertentu.

Menurut Sujarto (1989) faktor-faktor perkembangan dan pertumbuhan yang bekerja pada suatu kota dapat mengembangkan dan menumbuhkan kota pada suatu arah tertentu. Ada tiga faktor utama yang sangat menentukan pola perkembangan dan pertumbuhan kota :

- 1) Faktor manusia, yaitu menyangkut segi-segi perkembangan penduduk kota baik karena kelahiran maupun karena migrasi ke kota. Segi-segi perkembangan tenaga kerja, perkembangan status sosial dan perkembangan kemampuan pengetahuan dan

teknologi.

- 2) Faktor kegiatan manusia, yaitu menyangkut segi-segi kegiatan kerja, kegiatan fungsional, kegiatan perekonomian kota dan kegiatan hubungan regional yang lebih luas.
- 3) Faktor pola pergerakan, yaitu sebagai akibat dari perkembangan yang disebabkan oleh kedua faktor perkembangan penduduk yang disertai dengan perkembangan fungsi kegiatannya akan menuntut pola perhubungan antara pusat-pusat kegiatan tersebut.

2.5 Kota Baru

2.5.1 Pengertian Kota Baru

Keberadaan kotabaru diharapkan mampu mengalihkan beberapa kegiatan dari kota induk. Corden dalam Jurnal PWK No. 9 (1993) mengatakan bahwa hakekatnya seluruh kota pada suatu waktu akan memiliki suatu kategori, sebagai sesuatu yang baru namun tidak seluruhnya direncanakan dan dibangun sebagai suatu unit kesatuan dan dikontrol oleh badan tersendiri. Corden yang dikutip oleh Sujarto dalam Jurnal PWK No. 9 (1993) mengartikan kota baru sebagai “suatu komunitas dengan ukuran populasi terbatas, direncanakan dibawah suatu pengusaha atau agen pengembang langsung sebagai suatu unit besar yang terdiri dari perumahan, pelayanan rekreasi, tempat kerja yang cukup untuk meningkatkan kondisi sosial dan ekonomi penduduk yang beragam”.

Urban Land Institute, Amerika Serikat (Pei;Verma,1972) memberikan definisi tentang kotabaru sebagai suatu proyek pengembangan lahan yang luasnya dapat mampu menyediakan unsur-unsur lengkap yang mencakup perumahan, perdagangan, dan industri yang secara keseluruhan dapat memberikan dan mampu dalam:

- a. Kesempatan untuk hidup dan bekerja di dalam lingkungan tersebut
- b. Suatu spectrum jenis dan harga rumah yang lengkap
- c. Ruang terbuka bagi kegiatan pasif dan aktif yang permanen serta ruang-ruang terbuka yang melindungi kawasan tempat tinggal dari dampak kegiatan industri

- d. Pengendalian segi estetika yang kuat
- e. Pengadaan biaya/investasi yang cukup besar untuk keperluan pembangunan awal.

Advisory Commission on Inter-governmental Relations memberikan pengertian tentang kotabaru sebagai berikut (Pei;Verma,1972) dalam Sujarto (1995) : “Permukiman yang mandiri yang berencana dengan skala yang cukup besar sehingga :

- a. Pemungkinan untuk menunjang kebutuhan berbagai jenis rumah tinggal dan kegiatan ekonomi sebagai lapangan kerja bagi penduduk di dalam permukiman itu sendiri
- b. Dikelilingi oleh jalur hijau yang menghubungkan secara langsung dengan wilayah pertanian di sekitarnya dan juga sebagai pembatas perkembangan kota dari segi jumlah penduduk dan luas wilayahnya
- c. Dengan mempertimbangkan kendala dan limitasi yang ada dapat menentukan suatu proporsi peruntukan lahan yang sesuai untuk kegiatan industri, perdagangan, perumahan, fasilitas dan utilitas umum serta ruang terbuka, pada proses perencanaannya
- d. Dengan mempertimbangkan fungsi kota serta lahan yang tersedia dapat ditentukan pola kepadatan penduduk yang serasi.

Bertolak dari tinjauan fungsional, Golany menekankan pengertian kotabaru sebagai kota khusus yang dikembangkan sehubungan adanya upaya pengembangan fungsi tertentu seperti kota perusahaan industri, kota perusahaan pertambangan, kota perusahaan perkebunan (*estate*), kota penunjang instalasi tertentu seperti instalasi militer, instalasi percobaan, atau instalasi pusat ketenagaan. Dalam wawasan yang lebih luas, dikemukakan pula bahwa suatu kota baru tidaklah selalu dibangun sama sekali baru diatas suatu wilayah lahan perawan, tetapi juga mungkin merupakan suatu pengembangan dan pembaharuan permukiman pedesaan atau kota kecil secara total menjadi kota lengkap yang mandiri (Gideon Golany,1978).

Pengertian kota baru yang dikemukakan oleh Llyod Rodwin. Menurut pendapatnya yang dikutip dari Sujarto dalam Jurnal PWK No. 9 (1993), kotabaru adalah kota yang sengaja didirikan dan

dikembangkan secara lengkap atau kota- kota lainnya yang telah tumbuh dan berkembang terlebih dahulu. Hal ini mengandung arti bahwa kotabaru tidak harus menempati suatu wilayah yang baru, tetapi juga bisa saja menempati wilayah yang sama dengan kota terdahulu. Munculnya kotabaru dengan cara meningkatkan kualitasnya dengan mengembangkan kegiatan-kegiatan yang mempunyai potensi, seperti industri, perdagangan, atau mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki dapat memunculkan suatu wilayah baru dengan karakteristik baru, sehingga wilayah tersebut pada akhirnya disebut sebagai kotabaru.

Secara umum kota baru dapat diartikan sebagai :

- 1) Kota yang direncanakan, dibangun dan dikembangkan pada saat suatu atau beberapa kota lainnya direncanakan dan dibangun sebelumnya telah tumbuh dan berkembang.
- 2) Kota lengkap yang ditentukan, direncanakan, dibangun dan dikembangkan pada suatu wilayah dimana belum terdapat konsentrasi penduduk.
- 3) Kota lengkap yang direncanakan dan dibangun dalam rangka meningkatkan kemampuan dan fungsi permukiman atau kota kecil yang telah ada di sekitar kota induk untuk membantu pengembangan wilayah sekitar kota atau mengurangi beban kota induk
- 4) Kota yang cukup mampu untuk berfungsi sebagai kota yang mandiri dalam arti dapat memenuhi kebutuhan pelayanan serta kegiatan usahanya sendiri atau sebagian besar dari penduduknya.
- 5) Kotabaru juga dapat berupa suatu lingkungan permukiman berskala besar yang direncanakan dan dibangun untuk mengatasi masalah kekurangan perumahan di suatu kota besar. Secara fungsional kotabaru demikian masih banyak bergantung kepada peran dan fungsi kota induknya. Dari segi jarak lokasinya berdekatan dengan kota induknya. Kotabaru ini dikatakan juga sebagai kota satelit dari kota induk tersebut.

2.5.2 Keperwatakan Kota Baru

Penelitian terhadap beberapa kota baru di Indonesia berdasarkan jenisnya dari segi sosial budaya, kependudukan, ekonomi, pola lingkungan fisik dan dari segi kelembagaan telah menunjukkan adanya perwatakan yang khusus untuk berbagai jenis kota baru tersebut. Maka diperoleh perwatakan umum yang dapat dikemukakan sebagai terlihat pada **Tabel 2.1**

2.5.3 Tipologi Perkembangan Kota Baru

Soegijoko dan Tjahjati (1997:450), menjelaskan mengenai jenis kota baru secara fungsional yang diidentifikasi dalam dua kategori sebagai terlihat pada **Tabel 2.1**.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 2.1 Perwatakan Umum Kota Baru
Perwatakan Umum dari Segi

Jenis Kotabaru	Perwatakan Umum dari Segi				
	Sosial Budaya	Demografi	Ekonomi Kota	Pola Fisik	Kelembagaan
Kotabaru dalam kota	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kawasan permukiman baru yang cenderung berkembang menjadi suatu lingkungan tempat tinggal penduduk golongan elite. Ada Indikasi terbenutuknya suatu Kawasan <i>enclave</i> ➤ Pengembangan kota baru dalam kota di bagian pusat kota mengarah keterbentuknya kawasan eksklusif ekonomi 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ada Kecenderungan meningkatnya kepadatan penduduk pada pusat kota dan disekitar bagian wilayah kota yang dikembangkan menjadi kotabaru dalam kota. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada umumnya tidak mempunyai kemandirian ekonomi terutama kota baru dalam kota yang berfungsi perumahan. ➤ Pada kotabaru dalam kota berorientasi kegiatan fungsi ekonomi seperti kawasan pusat ➤ Perdagangan kegiatan ekonomi mendominasi fungsi kawasan. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Karena lokasi dibagian wilayah terbagun maka perkembangan fisiknya sangat terbatas ➤ Ada kecenderungan kawasan kota baru dalam kota terdiri dari perumahan mewah Pada kawasan fungsional ekonomi ➤ Perkembangannya vertikal 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada masa lalu pembangunan kota baru dalam kota ditangani oleh pemerintah daerah sekarang ada pembangunan kotabaru dalam kota mulai ditangani oleh peranan sektor swasta.

Jenis Kotabaru	Perwatakan Umum dari Segi				
	Sosial Budaya	Demografi	Ekonomi Kota	Pola Fisik	Kelembagaan
Kotabaru Satelit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dalam beberapa keadaan kondisi sosial budaya pada kota baru satelit sama dengan keadaan pada kota baru dalam kota yang berfungsi perumahan ➤ Secara sosial mempunyai kaitan erat dengan kota induknya. Dalam beberapa keadaan masih terdapat pola kehidupan pedesaan 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pertumbuhan dan kepadatan penduduk cenderung meningkat cepat. ➤ Umumnya penduduk berulang-alik ke kota induknya. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perekonomiannya merupakan bagian dari perekonomian kota induk. ➤ Ada kecenderungan untuk menjajah di tempat tinggal penduduk golongan menengah ke atas. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Umumnya secara fisik kota baru satelit berkembang menjadi bagian dari kota induk terutama kota satelit yang dekat (10 sampai 15 km) dari kota induknya. ➤ Karena perkembangan yang tidak terkendali maka terjadi perkembangan pita disepanjang jalan penghubung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pemda ybs. Dari kota induk atau dari wilayah ybs. Misalnya Pemda Kabupaten.

Jenis Kotabaru	Perwatakan Umum dari Segi				
	Sosial Budaya	Demografi	Ekonomi Kota	Pola Fisik	Kelembagaan
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ada kecenderungan pada beberapa kasus kota satelit terbentuknya suatu <i>exclusive enclave</i>. 				
Kotabaru Mandiri	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suatu Lingkungan (komunitas) yang membentuk pola kehidupan baru ➤ Pola sosial budaya yang terjadi sangat ditentukan oleh fungsi kota baru tsb Pengembangan kota baru dalam kota. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada Kotabaru yang terpencil umumnya pertumbuhan penduduk karena migrasi relatif lambat ➤ Umumnya penduduk kota adalah pendatang. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ekonomi Perkotaan sangat ditentukan oleh kegiatan usaha yang memanfaatkan sumber daya alam yang ada setempat (resource base town) seperti tambang, pertanian kehutanan 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perkembangan fisik kota umumnya lambat ➤ Mengingat lahan yang tersedia banyak, maka umumnya perkembangan fisik kota bersifat ekstensif. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pemerintah Daerah (pada kotabaru pusat pemerintahan). ➤ Badan otorita khusus (contoh kota Batam).

Jenis Kotabaru	Perwatakan Umum dari Segi				
	Sosial Budaya	Demografi	Ekonomi Kota	Pola Fisik	Kelembagaan
	di bagian pusat kota mengaruh ke terben- tuknya kawasan eksklusif ekonomi.				
Kotabaru Perusahaan dan Kotabaru khusus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Terbentuknya struktur sosial baru karena adanya kegiatan usaha baru yang bersifat urban. ➤ Pada beberapa keadaan dapat menimbulkan beberapa bentuk friksi sosial. ➤ Pendetang dengan berbagai ragam sosial 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perkembangan penduduk yang sangat ditentukan oleh perkembangan kegiatan usaha yang bersangkutan. ➤ Pada beberapa kota baru khusus yang bukan kota baru industri perkembangan penduduknya relatif lambat. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kegiatan perekonomian erat hubungannya dengan kegiatan usaha yang bersangkutan. ➤ Struktur penduduk umumnya bervariasi terdiri dari golongan menengah dan rendah. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perkembangan fisik kota sangat dipengaruhi oleh perkembangan kegiatan usaha yang bersangkutan. ➤ Pada kotabaru khusus yang bukan industry perkembangan fisik kota relatif lambat 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Swasta (Perusahaan) ➤ Otorita Khusus ➤ Pemerintah

Sumber: Djoko Sujarto, 2000

Tabel 2. 2 Jenis dan Kategorisasi Kota Baru

Jenis Kota baru	Fungsi Kota	Dasar Pengembangan Kota	Letak Geografis
1.Kota umum	➤ Pusat pemerintahan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dikembangkan pada lahan perawan ➤ Dikembangkan dari kota kecil yang telah ada 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada wilayah baru ➤ Berjarak lebih dari 60 kilometer dari kota besar atau kota menengah lainnya
2.Kota perusahaan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kota industri ➤ Kota pertambangan ➤ kota usaha hutan 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dikembangkan pada lahan perawan ➤ Dikembangkan pada permukiman atau kota yang berdekatan dengan kegiatan usaha yang akan dikembangkan 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada wilayah lahan perawan atau pada permukiman ➤ Atau kota kecil yang telah berkembang dan tumbuh besar
3.Kota Khusus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Instalasi militer ➤ Instalasi Ketenagaan ➤ Pusat penelitian dan percobaan ➤ Pusat Rekreasi (Resort) ➤ Permukiman Khusus 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dikembangkan pada lahan perawan/wilayah baru ➤ Dikembangkan dari permukiman atau kota kecil yang telah ada 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pada wilayah baru atau permukiman/kota kecil yang ada ➤ Berjarak fisik lebih besar dari 60 kilometer dari kota besar atau kota menengah lainnya ➤ Terpisah oleh wilayah bukan kota

Jenis Kota Baru	Fungsi Kota	Dasar Pengembangan Kota	Letak Geografis
4. Kotabaru sate lit/ kota baru dipinggiran luar kota besar	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Perumahan/permukiman lengkap (dormitory town) ➤ Permukiman berskala besar 	Dikembangkan pada lahan kosong dan luas (minimum 1000 Ha) di pinggiran luas kota	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wilayah pinggiran luar kota ➤ Berjarak maksimum 20 kilometer dari kota induk ➤ Terpisah oleh suatu jalur hijau
2. Kotabaru metropolitan	➤ Perumahan/permukiman berskala besar yang lengkap tetapi kegiatan kerja sebagian penduduknya dikota induk	➤ Peningkatan dan pengembangan permukiman atau kota kecil yang sudah ada di sekitar kota metropolis di wilayah metropolitan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permukiman atau kota kecil yang telah ada ➤ Berjarak sampai 50 kilometer dari kota induk ➤ Terpisah oleh wilayah bukan kota

Sumber: Djoko Sujarto, 1995

Berdasarkan hasil pustaka diatas, maka tipologi Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi sebagai kawasan penelitian, termasuk dalam tipologi kota baru perusahaan. Hal ini didasari oleh fungsi Kawasan Industri Jababeka yang diawali oleh beradanya Kawasan Industri.

2.5.4 Karakteristik Kota Baru Perusahaan

Tujuan pengembangan kota baru perusahaan adalah untuk menunjang kegiatan usaha tertentu yaitu untuk menempatkan kegiatan usaha serta penempatan pekerjanya. Dalam kaitan kebijaksanaan pembangunan umumnya juga ditujukan untuk menjadi suatu pusat pengembangan suatu wilayah baru (*frontier region*) atau wilayah suatu terbelakang.

Kriteria lokasi bagi kotabaru perusahaan yaitu pada suatu wilayah baru, berlokasi lebih dari 60 kilometer dari kota lainnya, pada suatu wilayah yang strategis dari segi prasarana perhubungan regional dengan fungsi-fungsi kegiatan regional lainnya (industri, pelabuhan, kota,dll), selanjutnya pada lokasi yang dekat dengan bahan baku, serta pada suatu wilayah metropolitan dari suatu kota besar tetapi secara fisik tidak merupakan bagian dari kota induk.

Ditinjau dari segi fungsi sosial dan ekonomi kotabaru perusahaan memiliki fungsi kegiatan ekonomis tertentu seperti kegiatan industri, eksploitasi dan pengolahan sumber daya alam (pertambangan, kehutanan, kepariwisataan, energi), secara ekonomis memiliki potensi yang mampu menunjang kehidupannya sendiri, terutama pada sektor kegiatan yang bersangkutan, serta memiliki kemampuan ekonomi yang dapat berfungsi sebagai daya tarik bagi penduduk sekitarnya sehingga dapat berperan sebagai *counter magnet* di dalam suatu wilayah metropolitan tertentu.

Sifat fisik kotabaru perusahaan diantaranya; secara spasial memiliki sistem dan bentuk kota yang spesifik sesuai dengan sifat fisik dan geografisnya, memiliki identitas fisik kota sendiri sebagai kota perusahaan (industri, pertambangan, kehutanan, kepariwisataan, energi).

2.5.5 Besaran Kota Baru

Pada dasarnya besaran atau ukuran suatu kota sangat ditentukan oleh ukuran penduduknya. Penentuan besaran penduduk ini dilandaskan kepada suatu ukuran optimum atau optimum size dari suatu kota. jadi dasar penentuan jumlah penduduk bagi kota yang akan direncanakan pada hakekatnya adalah suatu prinsip optimasi, yaitu dengan dasar anggapan bahwa perlu adanya suatu batas jumlah penduduk terkecil yang masih dapat dipertimbangkan sebagai jumlah yang dapat dipakai sebagai kaidah pemerataan dan efisiensi dari berbagai upaya pengadaan bagi kebutuhan kota tersebut (Sundaram, 1977).

2.5.6 Pertumbuhan Kota Baru

Perwujudan pertumbuhan kotabaru dipengaruhi dan ditentukan oleh berbagai faktor. Secara umum dapat diidentifikasi bahwa faktor-faktor yang berpengaruh dan menentukan pertumbuhan kota baru mencakup :

a. Faktor Sosial

Dua faktor utama yang sangat berpengaruh dan menentukan pertumbuhan kota baru umumnya adalah:

1) Faktor kependudukan :

Revolusi industri yang terjadi pada akhir abad ke-19 dan disusul dengan dampaknya pada awal abad ke-20 telah menyebabkan arus urbanisasi dari pedesaan ke kota-kota. Kesempatan kerja yang semakin meningkat sehubungan dengan industrialisasi besar-besaran telah menyebabkan semakin meningkatnya penduduk kota kota industri (Lesley E. White, 1965).

2) Kualitas kehidupan bermasyarakat:

Semakin padatnya penduduk kota industri, semakin menurunnya pola-pola kemasyarakatan karena lingkungan kehidupan yang mengutamakan efisiensi ekonomis telah menimbulkan berbagai segi degradasi sosial. keadaan di kota industri pada masa pasca revolusi industri mengalami penurunan di dalam kebutuhan pelayanan pendidikan,

kesehatan, peribadatan, rekreasi, dan hubungan antar penduduk.

b. Faktor Ekonomi

(P.B.Desai, Ashish Bose 1965;T.C.Peng, N.S.Verma,1972) mengemukakan dua hal pokok dalam factor ekonomi yang berpengaruh dan menentukan dalam pengembangan dan perkembangan kota baru, yaitu:

1) Kegiatan Usaha:

Kehidupan masyarakat umumnya dan khususnya di kota- kota akan sangat ditentukan pula oleh kegiatan usahanya. Terjadinya arus perpindahan penduduk semasa industrialisasi besar-besaran dikarenakan semakin luasnya lapangan kerja dan usaha di kota-kota besar. Terbukanya kesempatan kegiatan usaha pada pusat-pusat atau kota-kota yang baru akan memungkinkan membelokan perhatian aliran penduduk kearah tersebut.

2) Politik Ekomomi:

T.C.Peng dan N.S.Verma mengemukakan tiga jenis sistem politik perekonomian pembangunan kotabaru yaitu :

- a) Politik perekonomian campuran, sistem perekonomian ini ditangani oleh sektor swasta tetapi sesuai dengan pengawasan, pengendalian dan perencanaan yang di susun oleh sektor pemerintah.
- b) Politik perekonomian terpusat, kegiatan perekonomian sepenuhnya tergantung kepada investasi sektor peme rintah yang berazaskan konsep sosialitik.
- c) Politik perekonomian bebas, sistem perekonomian tergantung sepenuhnya kepada mekanisme pasar. Dibawah sistem perekonomian bebas ini perencanaan dan pembangunan kota baru berada di dalam wewenang sektor swasta.

c.. Faktor Lahan

Terdapat dua hal faktor pertanahan yang berpengaruh dan menentukan di dalam pertumbuhan kotabaru yaitu:

- 1) Pola penggunaan lahan (Robin H.Best,1981) dalam Sujarto

Salah satu yang menjadi permasalahan dalam pembangunan kota baru adalah menyebabkan perubahan pola penggunaan lahan pertanian atau lahan konservasi menjadi lahan terbangun. Lebih jauh lagi bahwa perubahan penggunaan lahan ini juga mempunyai dampak terhadap perubahan pola sosial dan ekonomi di wilayah pertanian.

2) Harga Lahan (P.A.Stone, 1970) dalam Sujarto

Kenaikan nilai dan harga lahan merupakan suatu konsekuensi dari suatu perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan. Lahan yang semula penggunaannya tidak pasti dijadikan suatu kawasan yang produktif akan menaikkan nilai dan harga lahan.

2.5.7 Prinsip-Prinsip Dasar Penataan Ruang Kota Baru

Pengembangan kota baru ini menjadi suatu cara pemecahan masalah perkotaan dan pengembangan wilayah maka dasar-dasar kebijaksanaan pengembangan perkotaan perlu menjadi dasar di dalam perencanaan kota baru tersebut. Salah satu dari kebijaksanaan umum pengembangan perkotaan ini adalah bahwa pengembangan kota mengacu kepada Rencana Umum Tata Ruang. Hal ini esensial karena pada hakikatnya merupakan suatu dasar di dalam memanfaatkan ruang serta mengendalikan pemanfaatan ruang.

Pengembangan kota baru dengan sendirinya juga harus didasarkan kepada esensi karena penataan ruang kota baru akan merupakan upaya untuk mewujudkan tata ruang yang terencana, dengan memperhatikan keadaan lingkungan alam, lingkungan binaan, lingkungan masyarakat, interaksi antar lingkungan, tahapan dan pengelolaan pembangunan, dan pembinaan kemampuan kelembagaan serta sumber daya manusia yang ada dan tersedia, berdasarkan kesatuan wilayah.

Berdasarkan arah, sasaran dan kebijaksanaan pembangunan perko taan ini maka penataan ruang pengembangan kota baru di Indonesia mengacu pada beberapa prinsip dasar berikut ini.

a. Lingkup Pengembangan Wilayah

1) Pengembangan kota baru yang didasarkan kepada suatu sistem perkotaan. sistem perkotaan ini pada dasarnya telah menjadi

pertimbangan di dalam RTRW. Pengembangan kotabaru yang didasarkan kepada pembangunan sistem perkotaan ini dimaksudkan untuk memantapkan fungsi kota dan keterkaitannya secara fungsional serta spasial agar dapat berfungsi optimal dalam penyediaan pelayanan sosial dan ekonomi dalam kota serta untuk wilayah sekitarnya dalam jenjang cakupan nasional, regional, lokal atau suatu kegiatan strategis dalam mengembangkan suatu wilayah baru. Kotabaru yang fungsi utamanya perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi suatu kota lokasinya di dalam wilayah kota, di wilayah pinggiran bagian dalam atau luar atau pada lingkup wilayah yang tidak lebih dari 40 kilometer dari suatu kota induk. Kota baru yang dikembangkan akan merupakan suatu kota satelit dari suatu kota induk. Untuk kota baru perusahaan yang mempunyai fungsi ekonomi tertentu (industri, pertambangan, kehutanan, perkebunan, pengolahan energi) atau fungsi khusus, seperti instalasi penelitian dan pembangunan, instalasi percobaan, instalasi militer, dan kampus perguruan tinggi lokasinya pada lingkup wilayah yang jaraknya lebih dari 40 kilometer dari kota lainnya.

- 2) Pengembangan kota baru berdasarkan suatu pembangunan kota berlanjut, yaitu pengembangan kota baru didasarkan kepada penyeimbangan lingkungan alam. Hal ini didasarkan pada pertimbangan mengenai wilayah lindung dan wilayah yang dapat dibudidayakan sebagai suatu kawasan permukiman kota. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka pengembangan kota baru pada lingkup wilayah harus mendasarkan kepada kelayakannya pada wilayah yang bukan kawasan lindung, termasuk semua kawasan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya binaan dan unsur-unsur bernilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.
- 3) Pengembangan kota baru perlu memperhatikan dan mempertimbangkan RTRW daerah yang bersangkutan serta pemanfaatan penggunaan lahan yang efisien dan terkendali oleh pemerintah, sebagaimana yang digariskan di dalam RTRW (wilayah

metropolitan dari suatu kota besar atau suatu wilayah daerah kabupaten), yaitu yang terwujud di dalam peruntukan lahan wilayah.

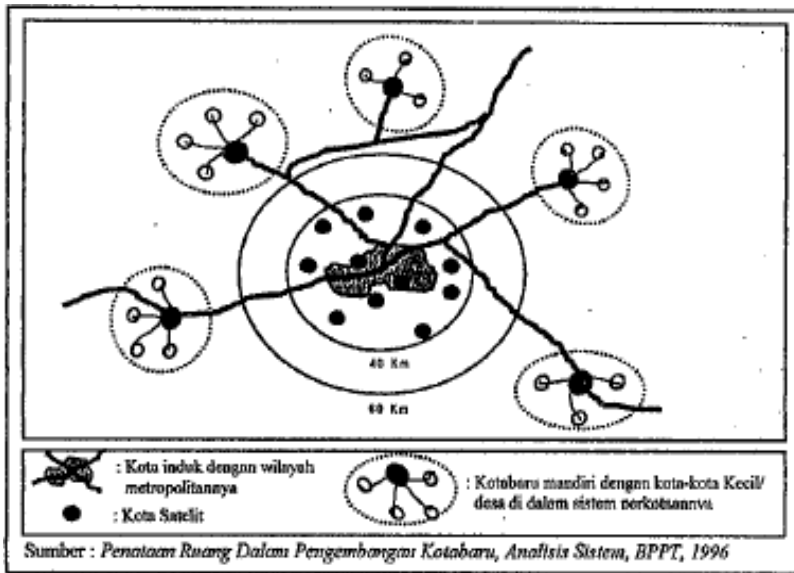
- 4) Meningkatkan sumber daya manusia, yaitu bahwa dalam pengembangan kota baru, khususnya kota baru mandiri maka pengembangan kota baru harus merupakan suatu usaha untuk dapat meningkatkan kemanfaatan sumber daya manusia yang berada di sekitarnya serta dapat meningkatkan nilai ekonomi kota dan wilayah sekitarnya dari segi pembangunan lapangan kerja dan kegiatan usaha.

b. Lingkup Internal Kota Baru

Pengembangan kotabaru pada hakikatnya merupakan suatu pengembangan permukiman skala besar. Berdasarkan hakikat tersebut maka pengembangan kota baru di Indonesia akan mengacu kepada dasar-dasar kebijaksanaan pembangunan permukiman yang secara eksplisit telah diarahkan di dalam kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman.

Adapun beberapa prinsip dasar dalam pembangunan perumahan dan permukiman diantaranya:

- 1) Kotabaru sebagai permukiman merupakan bagian dari suatu lingkungan hidup yang berada di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan. Kota baru berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan usaha serta kerja yang mendukung kehidupan penghidupan yang juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang secara kuantitas dan kualitas memadai.



Gambar 2.1 Perkembangan Kota Baru Dalam Sistem Perkotaan

Sumber: *Penataan Ruang Dalam Pengembangan Kota Baru, Analisis Sistem, BPPT, 1996, (Dalam Djoko Sujarto, 1995)*

- 2) Suatu kota baru sebagai suatu permukiman yang utuh bukanlah untuk suatu kelompok masyarakat dari golongan tertentu saja tetapi untuk segala golongan. Di dalam pola masyarakat yang masih berbaur antara berbagai golongan sosial ekonomi maka untuk mencapai tujuan dan kebijaksanaan ini suatu pola pembauran antara berbagai golongan masyarakat perlu diterapkan di dalam pembangunan perumahan dalam permukiman suatu kotabaru. konsepsi hunian berimbang untuk perumahan golongan pendapatan tinggi, menengah dan golongan pendapatan rendah seyogyanya tidaklah merupakan suatu pola yang satu sama lain terpisah dalam lokasi yang berjauhan sehingga tidak menimbulkan terbentuknya kelompok sendiri yang sifatnya eksklusif dan terpisah dari lingkungan lainnya yang lebih besar. Di dalam pengembangan perumahan dan permukiman secara kuantitas dan kualitas pemenuhan kebutuhan ini perlu

- dikembangkan secara memadai.
- 3) Pengembangan suatu kota baru berlandaskan kepada RTRW kabupaten yang secara sistematis telah mempertimbangkan mengenai peruntukan berbagai komponen aktivitas perkotaan. Mengembangkan suatu lingkungan kotabaru yang berdasarkan suatu rencana tata ruang. RTRW ini meliputi RTRW kota yang menggambarkan secara *structural* tata ruang kota dan peruntukan sesuai dengan fungsi kota baru yang akan dikembangkan.
 - 4) Perkembangan suatu kota baru yang berkualitas didasarkan kepada suatu pembangunan yang berkelanjutan, yaitu sebagai lingkungan tempat hidup yang dikembangkan di luar kawasan lindung. Dengan demikian, keberadaan permukiman kotabaru itu dapat aman dari bencana alam dan selanjutnya juga akan tidak menimbulkan gangguan terhadap keseimbangan ekosistem, khususnya wilayah konservasi tangkapan air, bantaran sungai, dan wilayah rawan bencana alam dan wilayah produktif pertanian.
 - 5) Permukiman kota baru dikembangkan dengan dilengkapi prasarana dan sarana yang memadai sehingga merupakan suatu lingkungan yang seutuhnya. Kemandirian suatu kawasan permukiman, yaitu yang secara mandiri dapat melayani berbagai kebutuhan dan dapat merupakan tempat dimana masyarakat dapat bekerja dapat diciptakan dengan mengembangkan kelengkapan prasarana, sarana serta tempat bekerja di tempat yang sama. Untuk itu fasilitas sosial dan fasilitas umum serta kemungkinan pengembangan kegiatan usaha dan kerja akan merupakan hal yang sangat esensial di dalam pembangunan kawasan permukiman, khususnya permukiman baru. Kelengkapan komponen permukiman ini meliputi unsur sarana tempat tinggal dari berbagai golongan, sarana pelayanan sosial dan pelayanan umum; prasaranan lingkungan, seperti jalan, utilitas umum (air bersih, sanitasi, lingkungan, drainase, jalur pemeliharaan, listrik, telepon, sarana penunjang pelayanan perangkutan seperti terminal dan pemberhentian angkutan umum).
 - 6) Membentuk suatu lingkungan kota baru dengan pola rancang kota yang dapat memberikan kenyamanan, kesehatan, keamanan, dan

keserasian lingkungan sosial ataupun fisik bagi penduduknya.

2.6 Sintesa Pustaka

Studi kepustakaan yang dikemukakan di atas di maksudkan untuk dapat mengungkapkan hakekat dan perwatakan umum dari kota baru yang dikenal sampai saat ini. Berikut merupakan sintesa pustaka dalam penelitian ini yang dapat dilihat pada **Tabel 2.3**.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 2. 3 Tabel Aspek, Faktor, dan Variabel Kota Baru

No	ASPEK Sumber	Demografi			Sosial		Ekonomi		Fisik		Administrasi
		Jumlah penduduk besar	Kepadatan penduduk	Mata Pencaharian Non Pertanian	Heterogen	Sarana & Prasarana	Non Agraris	Pusat Koleksi & Distribusi	Penggunaan Tanah non Pertanian	Kawasan Terbangun	Peraturan Pemerintah
1	Joko Sujarto	v	v	v	v		v		v	v	
2	Max Weber					v				v	
3	Grunfeld		v	v							
4	Northam	v		v			v		v		
5	Burkhad Hofmeister	v		v			v		v		
6	Dickinson	v		v			v		v	v	
7	Ir. Sutami							v		v	
8	NUDS							v			
9	Bhudy Tjahyati Soegiyoko	v						v			
10	Permendagri No. 2 Th. 1987										v
11	Marbum	v				v		v			
12	Ditjen Cipta Karya	v		v			v		v		
13	Inmendagri Nomor 34	v	v	v		v		v		v	

No	ASPEK Sumber	Demografi			Sosial		Ekonomi		Fisik		Administrasi
		Jumlah penduduk besar	Kepadatan penduduk	Mata Pencaharian Non Pertanian	Heterogen	Sarana & Prasarana	Non Agraris	Pusat Koleksi & Distribusi	Penggunaan Tanah non Pertanian	Kawasan Terbangun	Peraturan Pemerintah
	tahun 1986										
14	Jorge E. Hardoy	v			v	v		v			

Sumber : Sintesa Pustaka 2018

Tabel 2.4 Aspek, Faktor Variabel dan Sub Variabel Kota Baru

No	Aspek	Faktor	Variabel	Sub Variabel	
1	Kependudukan	Demografi	Jumlah Penduduk		
			Kepadatan Penduduk		
			Mata Pencaharian Penduduk		
		Sosial	Sarana Perumahan	Rumah Besar	
				Rumah Menengah	
				Rumah Sederhana	
			Sarana Pendidikan	Sekolah Dasar	
				Sekolah Menengah Pertama	
				Sekolah Menengah Atas	
			Sarana Kesehatan	Rumah Sakit Umum	
				Puskesmas	
				Poliklinik	
				Apotek	
			Sarana Peribadatan	Mesjid	
				Gereja	
			Sarana Perdagangan	Toko	
Pusat Pertokoan/Pasar					
Sarana Industri					
Sarana Perkantoran					
Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	Pos Keamanan				
	Halte				
	Pos Polisi				

No	Aspek	Faktor	Variabel	Sub Variabel
				Pemadam Kebakaran
			Sarana Olah Raga	Lapangan Sepak Bola
			Sarana Pariwisata	Gedung Pertemuan Gedung Kesenian
			Prasarana Transportasi	Jaringan Jalan Terminal Angkutan Umum Sarana Penunjang Transportasi
			Prasarana Listrik dan Energi	Gardu Listrik Jaringan Listrik Bahan Bakar Minyak Gas
			Prasarana Telekomunikasi	Tower GSM
			Prasarana Air Minum	Jaringan Air Minum
			Prasarana Air Limbah	Pengolah Air Limbah
			Prasarana Persampahan	Tempat Sampah (TPS & TPS)
2	Perekonomian	Kegiatan Ekonomi	Sektor Non Pertanian	Perdagangan Jasa Industri
			Pusat Koleksi & Distribusi Barang	
3	Fisik	Penggunaan Lahan	Non Pertanian	
			Harga Lahan	

No	Aspek	Faktor	Variabel	Sub Variabel
			Nilai Lahan	

Sumber : Hasil Sintesa

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik dimana pendekatan ini merupakan pendekatan yang bersumber dari teori dan kebenaran empirik (Muhadjir, 1990). Studi tentang konsep Kota Baru dalam pembangunan di Jabodetabek umumnya, khususnya wilayah Kabupaten Bekasi ini menggunakan konsep yang menjadi kebenaran umum dan berlaku pada kawasan perkotaan. Pada tahap awal penelitian, dirumuskan konsep dan teori definisi secara teoritik yang berkaitan dengan Kota Baru Jababeka Cikarang, Kabupaten Bekasi. Setelah itu, objek penelitian dilihat secara spesifik dalam konteksnya yang tercakup dalam kerangka teoritik yang telah dirumuskan sebelumnya. Hal ini bertujuan agar objek penelitian lebih spesifik sesuai dengan konteks teori, namun tetap melihat kesatuan yang komprehensif karena topik yang dibahas saling berkaitan. Keterkaitan tersebut menghasilkan suatu analisis pembahasan yang selanjutnya dapat ditarik kesimpulan. Metode deskriptif evaluatif menggunakan Konsep dan teori Kota Baru untuk melandasi perumusan kriteria yang menjadi pertimbangan dalam mengidentifikasi sejauh mana kondisi eksisting kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi dalam mewujudkan Kota Baru.

3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang memaparkan, menuliskan, dan melaporkan suatu peristiwa. Penelitian preskriptif adalah penelitian yang merumuskan tindakan pemecahan masalah kawasan yang sudah teridentifikasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang ada.

Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif preskriptif yang berarti penelitian dengan memaparkan suatu gambaran keadaan yang ada, kemudian upaya untuk mengatasi yang harus dilakukan

guna mewujudkan keinginan di masa yang akan datang.

Pada penelitian ini data yang digunakan penulis sifatnya data yang sudah tersedia, sehingga bukan berbentuk eksperimen murni tetapi bersifat eksploratif seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Hal ini didasarkan pada tujuan akhir penelitian, yaitu penentuan arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju kota baru.

3.3 Faktor dan Variabel Penelitian

Faktor yang digunakan diperoleh berdasarkan dari studi literatur yang telah dilakukan. Berikut Tabel mengenai faktor variable dan sub variabel penelitian yang dijelaskan pada **Tabel 3.1** sebagai berikut:

Tabel 3. 1 Aspek, Faktor, Variabel dan Sub Variabel Kota Baru

No	Aspek	Faktor	Variabel	Sub Variabel	
1	Kependudukan	Demografi	Jumlah Penduduk		
			Kepadatan Penduduk		
			Mata Pencaharian Penduduk		
		Sosial	Sarana Perumahan	Rumah Besar	
				Rumah Menengah	
				Rumah Sederhana	
			Sarana Pendidikan	Sekolah Dasar	
				Sekolah Menengah Pertama	
				Sekolah Menengah Atas	
			Sarana Kesehatan	Rumah Sakit Umum	
				Puskesmas	
				Poliklinik	
				Apotek	
			Sarana Peribadatan	Mesjid	
				Gereja	
			Sarana Perdagangan	Toko	
Pusat Pertokoan/Pasar					
Sarana Perkantoran					
Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	Pos Keamanan				
	Halte				
	Pos Polisi				
	Pemadam Kebakaran				

No	Aspek	Faktor	Variabel	Sub Variabel
			Sarana Olah Raga	Lapangan Sepak Bola
			Sarana Pariwisata	Gedung Pertemuan
				Gedung Kesenian
			Prasarana Transportasi	Jaringan Jalan
				Terminal
				Angkutan Umum
				Sarana Penunjang Transportasi
			Prasarana Listrik dan Energi	Gardu Listrik
				Jaringan Listrik
				Bahan Bakar Minyak
				Gas
			Prasarana Telekomunikasi	Tower GSM
			Prasarana Air Minum	Jaringan Air Minum
Prasarana Air Limbah	Pengolah Air Limbah			
Prasarana Persampahan	Tempat Sampah (TPS & TPS)			
2	Perekonomian	Kegiatan Ekonomi	Sektor Non Pertanian	Perdagangan
				Jasa
				Industri
			Pusat Koleksi & Distribusi Barang	
3	Fisik	Penggunaan Lahan	Non Pertanian	
			Harga Lahan	
			Nilai Lahan	

3.4 Metode Penelitian

3.4.1 Metode Sampling

Teknik sampling dibutuhkan dalam proses pengumpulan data primer. Adapun kuisioner yang dilakukan memilih responden yaitu pihak ahli yang memiliki pengaruh dan berkepentingan terhadap perwujudan kota baru, dengan salah satu teknik non-probability sampling yaitu purposive sampling.

Teknik Purposive sampling merupakan salah satu sampling yang dapat digunakan untuk mendapatkan responden terkait dengan menilai perwujudan kota baru Kawasan Industri Jababeka Cikarang. Kabupaten Bekasi. Teknik ini dilakukan dengan melakukan penunjukan langsung terhadap responden yang dianggap ahli terkait dengan permasalahan dalam penelitian dimana *stakeholder* yang dijadikan sebagai sampel dalam penelitian ini adalah yang memahami dan memiliki pengaruh dan berkepentingan dalam pembahasan penelitian dan dapat memberikan informasi seakurat dan sebanyak mungkin terkait perwujudan kota baru.

Selain itu, metode sampling ini juga dilakukan untuk mendapatkan sampel yang paling tepat dan dapat merepresentasikan informasi diperlukan pemetaan terhadap populasi *stakeholder* yang menjadi narasumber untuk penentuan kriteria atau disebut juga dengan analisis *stakeholder* yang merupakan pihak-pihak yang terkena dampak atas intervensi program atau pihak yang dapat mempengaruhi atau dipengaruhi hasil intervensi program tersebut. Analisis *stakeholders* merupakan alat untuk memahami konteks sosial dan kelembagaan dari sebuah program atau kebijakan. Analisis ini digunakan untuk penentuan pihak yang berkompetensi dan terlibat dalam perwujudan kawasan industri Jababeka Cikarang, Bekasi, dimana konsensus pendapat dari seluruh *stakeholders* terkait akan dijadikan sebagai salah satu acuan dalam melakukan analisis.

1-5	Pengaruh Rendah	Pengaruh tinggi
Kepentingan Rendah	Kelompok <i>stakeholder</i> yang paling rendah prioritasnya	Kelompok yang bermanfaat untuk merumuskan atau menjembatani keputusan dan opini
Kepentingan Tinggi	Kelompok <i>stakeholder</i> yang penting namun perlu pemberdayaan	Kelompok <i>stakeholder</i> yang paling kritis

Gambar 3. 1 Pemetaan Stakeholder

Sumber: UNCHS Habitat, 2001 dalam Sugiarto, 2009

Setelah dilaksanakan analisis *stakeholder*, didapatkan kelompok *stakeholder* yang merupakan *stakeholder* kunci. Stakeholder kunci sangat berpengaruh dan berkepentingan dalam memberikan suatu wacana tentang arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota baru Berikut paparan *stakeholder* kunci yang digunakan dalam penelitian ini, dimana semua *stakeholder* kunci merupakan kelompok regulator.

Tabel 3. 2 Kepentingan Stakeholder Dalam Penelitian

No.	Komponen	Stakeholder
1.	Pemerintah	Bappeda Kabupaten Bekasi
		Dinas PUPR Kabupaten Bekasi
2.	Swasta	PT. Jababeka, Tbk
3.	Kelompok Masyarakat	Akademisi Ahli Perencanaan Kota baru

Sumber: Hasil Analisa Stakeholder, 2018

Dari hasil analisis *stakeholder* di atas, diketahui bahwa terdapat empat *stakeholder* yang berkepentingan dan berpengaruh dalam Kota Baru yaitu Bappekab Kabupaten Bekasi, Dinas PUPR

Kabupaten Bekasi, PT Jababeka Tbk. Dan Akademisi Ahli Perencanaan Kota Baru.

3.4.2 Populasi dan Sampel

Populasi diartikan sebagai sekumpulan unsur dan elemen dari objek penelitian dimana populasi tersebut terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2005). Sedangkan, sampel merupakan bagian dari populasi yang diambil sebagai sumber data dan dapat mewakili seluruh populasi. Dengan adanya sampel dapat membuat penelitian lebih efisien, lebih teliti, cermat dalam pengumpulan data, dan penelitian lebih efektif (Arikunto, 2002).

Berdasarkan teknik sampling yang digunakan yaitu purposive sampling dan analisis *stakeholders* didapatkan empat *stakeholder* yang dianggap peneliti mampu menjelaskan isu terkini terkait dengan perwujudan kota baru.

3.4.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik atau cara yang dilakukan untuk mengumpulkan data. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian (Gulo, 2002). Metode pengumpulan data disusun berdasarkan dengan variabel penelitian yang membutuhkan berbagai jenis, data, sehingga hasil penelitian sesuai dengan sasaran. Metode pengumpulan data terbagi atas dua jenis, yaitu metode pengumpulan data primer dan metode pengumpulan data sekunder.

3.4.3.1 Metode Pengumpulan Data Primer

Metode pengumpulan data primer dilakukan oleh peneliti langsung kepada objek penelitian. Metode ini bertujuan untuk mendapatkan data faktual. Metode pengumpulan data primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

- a. Teknik observasi lapangan, yaitu pengamatan secara langsung terhadap variabel kota baru di Kawasan Industri Jababeka Cikarang

Kabupaten Bekasi. Obyek pengamatan adalah variabel penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya.

- b. Teknik kuisisioner, yaitu pemberian pertanyaan-pertanyaan penelitian kepada beberapa responden yang telah dipilih berdasarkan arahan penelitian yang telah dicapai. Dalam penelitian ini teknik kuisisioner dilakukan kepada stakeholder untuk mengetahui prioritas faktor variabel yang berpengaruh terhadap pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju kota baru.
- c. Teknik wawancara, yaitu komunikasi personal terhadap pemerintah, swasta, maupun akademisi yang memberi ataupun menerima pengaruh terhadap pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju kota baru.

3.4.3.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder merupakan teknik pengumpulan yang dilakukan oleh peneliti dengan secara tidak langsung. Pada penelitian ini, digunakan metode pengumpulan instansi-instansi terkait. Data-data sekunder yang dibutuhkan diantaranya adalah data demografi, data jumlah dan persebaran fasilitas pelayanan sosial, serta data-data lain yang dapat mendukung penelitian ini.

Survei literatur merupakan survei yang ditunjukkan untuk menemukan hal-hal yang berkaitan dengan tema penelitian ini. Sumber dari survey literatur dapat berupa buku, jurnal, artikel dan dokumen lain yang sekiranya dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

Tabel 3. 3 Metode Pengumpulan Data

Aspek	Data yang Dibutuhkan	Sumber Data	Jenis Data	Metode Pengambilan Data
Fisik	<ul style="list-style-type: none"> - Luas Kawasan Industri Jababeka - RTRW Kabupaten Bekasi, - Peta Guna Lahan Kota Cikarang terbaru - Peta dasar Cikarang Kabupaten Bekasi - Jenis Penggunaan Lahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Bappeda Kabupaten Bekasi - PT Jababeka 	Data Sekunder	Survey Sekunder dan Primer
		PT Jababeka		
Kependudukan	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah dan persebaran fasilitas sarana dan prasarana yang tersedia di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi - Jumlah dan struktur Penduduk di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Bappeda Kabupaten Bekasi - PTJababeka - Dinas PUPR Kabupaten Bekasi - BPS Kabupaten Bekasi 	Data sekunder	Survey Sekunder
Perekonomian	<ul style="list-style-type: none"> - Data Kegiatan Perekonomian di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi 	PT. Jababeka	Data Sekunder	Survey Sekunder

Aspek	Data yang Dibutuhkan	Sumber Data	Jenis Data	Metode Pengambilan Data
	- Jumlah dan Persebaran kegiatan usaha di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi			

Sumber: Penulis, 2018

3.4.4 Metode Analisis

3.4.4.1 Merumuskan Faktor dan Variabel Penentu Kota Baru

Dalam merumuskan faktor dan variabel penentu kota baru di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menggunakan analisis studi pustaka dan teknik analisis Delphi.

Menurut Nazir (1998) analisis kepustakaan merupakan langkah yang penting dimana setelah seorang peneliti menetapkan topik penelitian, langkah selanjutnya adalah melakukan kajian yang berkaitan dengan teori yang berkaitan dengan topik penelitian. Dalam pencarian teori, sumber-sumber kepustakaan dapat diperoleh dari buku, jurnal, makalah, hasil-hasil penelitian (tesis dan disertasi), dan sumber-sumber lainnya yang sesuai (internet, koran dll). Sedangkan analisis delphi untuk merumuskan faktor dan variabel penentu kota mandiri di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

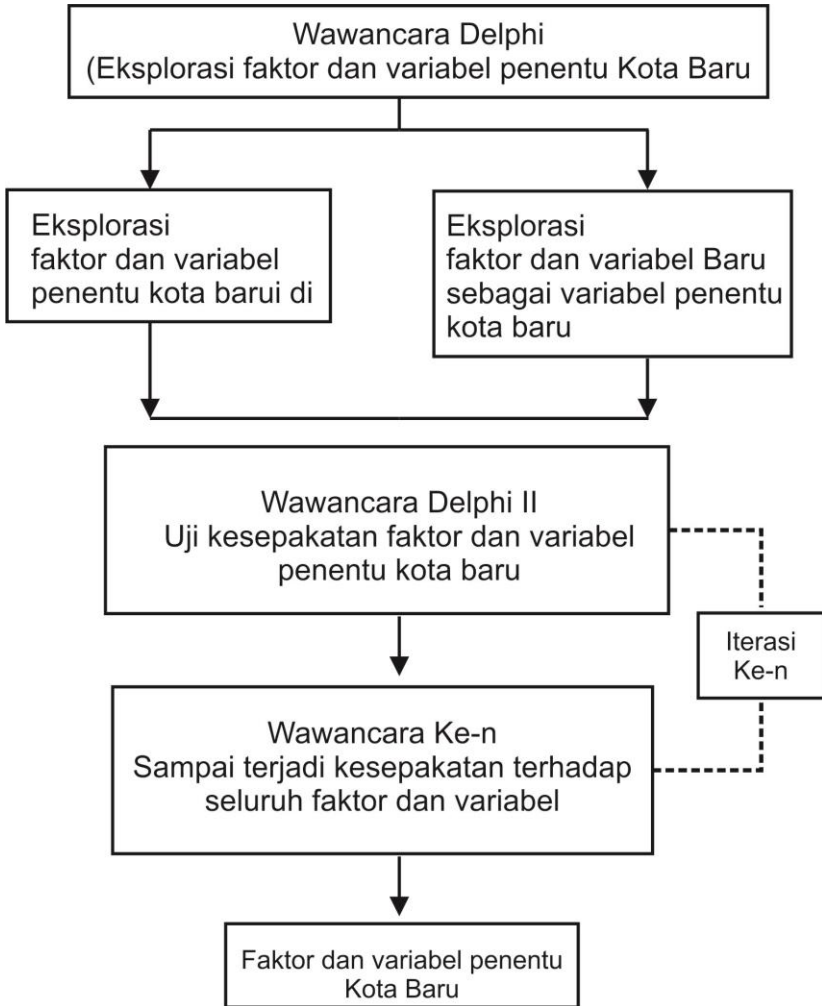
Sebelum melakukan analisis Delphi terlebih dahulu harus dilakukan analisis stakeholder untuk menentukan stakeholder kunci yang terlibat dalam pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menjadi kota baru. Adapun responden dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Bappeda Kabupaten Bekasi
- 2) Dinas PUPR Kabupaten Bekasi
- 3) PT. Jababeka, Tbk
- 4) Dosen Bidang Perencanaan Kota baru ITS

Analisis Delphi

Teknik Delphi merupakan proses iteratif yang dirancang untuk mencapai konsensus diantara sekelompok ahli pada topik tertentu. Dalam penelitian ini teknik Delphi digunakan untuk mendapatkan kesepakatan dari para pakar mengenai faktor dan variabel secara umum yang mempengaruhi pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menjadi kota baru.

Berikut merupakan diagram untuk proses analisis Delphi.



Gambar 3. 2 Tahapan Analisis Delphi

Sumber: Penulis, 2018

3.4.4.2 Menentukan Prioritas Faktor dan Variabel yang Berpengaruh dalam Perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menjadi Kota Baru

Bahwa semua faktor dan variabel yang berpengaruh terhadap perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menjadi Kota Baru akan dikembangkan, namun perlu ditentukan faktor atau variabel dan sub variabel mana yang perlu di prioritaskan pengembangannya terlebih dahulu.

Untuk menentukan prioritas variabel dan sub variabel kota baru, menggunakan *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Pada prinsipnya, AHP digunakan untuk menentukan bobot dari masing-masing variabel yang didapatkan. Pengertian AHP merupakan teknik analisa yang dibutuhkan untuk menentukan alternatif pilihan yang paling disukai (prioritas) berdasarkan persepsi rasional seorang (pakar).

Menurut L. T. Saaty (1993), dengan hirarki, suatu masalah yang kompleks dapat diuraikan ke dalam kelompok-kelompoknya yang kemudian diatur menjadi suatu bentuk hirarki sehingga permasalahan akan tampak lebih terstruktur dan sistematis.

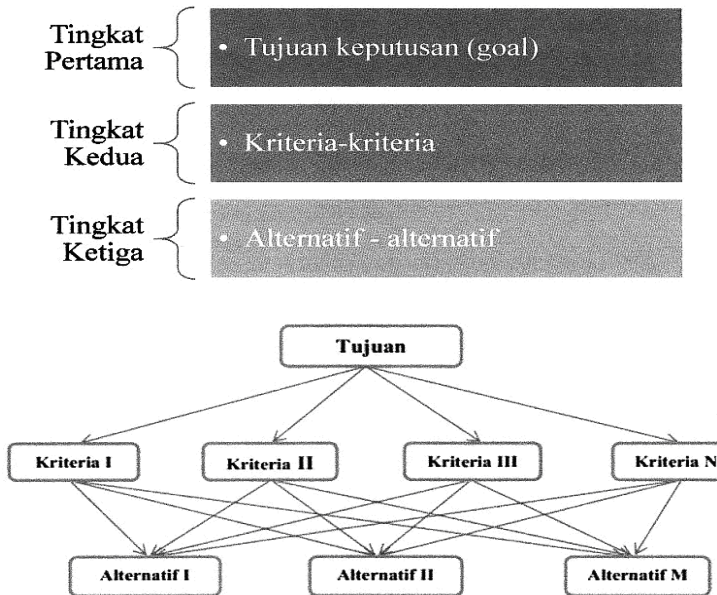
Prinsip Prinsip Dasar *Analytical Hierarchy Process* (AHP)

Dalam menyelesaikan persoalan dengan metode AHP ada beberapa prinsip dasar yang harus dipahami antara lain:

1. *Decomposition*

Decomposition merupakan pemecahan atas berbagai problema yang utuh menjadi unsur-unsurnya, ke bentuk hirarki proses pengambilan keputusan, dimana setiap unsur atau elemen saling berhubungan. Untuk mendapatkan hasil yang akurat, pemecahan dilakukan terhadap unsur-unsur sampai tidak mungkin dilakukan pemecahan lebih lanjut sehingga didapatkan beberapa tingkatan dari persoalan yang hendak dipecahkan. Strukt. hirarki keputusan tersebut dapat dikategorikan sebagai *complete* dan *incomplete*. Suatu hirarki keputusan disebut *complete* jika semua elemen pada suatu tingkat memiliki hubungan terhadap semua

elemen yang ada pada tingkat berikutnya sementara hirarki keputusan *incomplete* kebalikan dari hirarki *complete*. Struktur dekomposisi memiliki bentuk struktur sebagai berikut:



Gambar 3. 3 Struktur dekomposisi dalam prinsip-prinsip dasar AHP

Sumber: L. T. Saaty, 1980

2. Comparative Judgement

Comparative judgement dilakukan dengan penilaian tentang kepentingan relatif dua elemen pada suatu tingkat tertentu dalam kaitannya dengan tingkatan di atasnya.

Penilaian ini merupakan inti dari AHP karena akan berpengaruh terhadap urutan prioritas dari elemen - elemennya. Hasil dari penilaian ini lebih mudah disajikan dalam bentuk matriks pairwise

comparisons yaitu matriks perbandingan berpasangan memuat tingkat preferensi beberapa alternatif untuk tiap *criteria*. Skala preferensi yang digunakan yaitu skala 1 yang menunjukkan tingkat yang paling rendah (*equal importance*) sampai dengan skala 9 yang menunjukkan tingkatan paling tinggi (*extreme importance*).

3. *Synthesis of Priority*

Synthesis of priority dilakukan dengan menggunakan *eigen vector method* untuk mendapatkan bobot relatif bagi unsur - unsur pengambilan keputusan. Dari setiap matriks pairwise comparison kemudian dicari eigen vektor untuk mendapatkan *local priority*. Karena matriks pairwise comparison terdapat pada setiap tingkat, maka untuk mendapatkan global priority harus dilakukan sintesa diantara *local priority*. Nilai perbandingan relative dari seluruh alternatif kriteria bisa disesuaikan dengan judgement untuk menghasilkan bobot dan prioritas. Prosedur melakukan sintesa berbeda menurut bentuk hirarki. Pengurutan elemen-elemen menurut kepentingn relatif melalui prosedur sintesa dinamakan priority setting.

4. *Logical Consistency*

Logical consistency merupakan karakteristik penting AHP. Hal ini dicapai dengan mengagresikan seluruh eigen vector yang diperoleh dari berbagai tingkatan hirarki dan selanjutnya diperoleh suatu vector composite tertimbang yang menghasilkan urutan pengambilan keputusan.

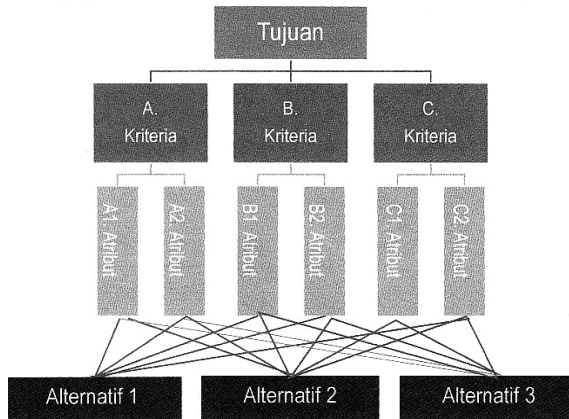
Tahapan Analisa

Dalam melakukan pengambilan keputusan menggunakan AHP (*Analytical Hierarchy Process*) dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mendefinisikan masalah dan merumuskan solusi yang diharapkan.
 Dalam tahapan ini merupakan tahapan untuk mengidentifikasi masalah yang akan dipecahkan secara jelas dan berkaitan dengan tujuan dalam kajian atau penelitian. Pada umumnya pada tahapan ini dirumuskan pula solusi yang diharapkan untuk

memecahkan masalah yang telah ditentukan sebelumnya. Solusi dalam AHP berupa alternatif penyelesaian/harapan yang sesuai untuk memecahkan masalah.

2. Membuat struktur hirarki yang di awal mulai dengan tujuan suatu penelitian/kajian. Selanjutnya membuat struktur hierarki (akar pohon) yang diawali dengan menyusun tujuan utama terlebih dahulu sebagai level teratas dalam hirarki. Selanjutnya disusun kriteria-kriteria pada level selanjutnya yang sesuai untuk mempertimbangkan atau menilai suatu alternatif/solusi yang dirumuskan lebih dahulu sehingga pada hasil akhir dapat ditentukan alternatif solusi yang tepat.



Gambar 3. 4 Struktur Hirarki dalam AHP

Sumber: LT. Saaty, 1980

3. Membuat matriks perbandingan berpasangan (*Pair Wise Comparison*) yang menggambarkan kontribusi relatifitas pengaruh setiap elemen terhadap tujuan atau kriteria yang setingkat di atasnya. Matriks yang digunakan bersifat sederhana, memiliki kedudukan kuat untuk kerangka konsistensi, mendapatkan informasi lain yang mungkin dibutuhkan dengan semua perbandingan yang mungkin dan mampu menganalisis kepekaan prioritas secara keseluruhan untuk perubahan pertimbangan.

Pendekatan dengan matriks mencerminkan aspek ganda dalam prioritas yaitu mendominasi dan didominasi. Perbandingan dilakukan berdasarkan *judgment* dari pengambilan keputusan dengan menilai tingkat kepentingan suatu elemen dibandingkan elemen lainnya yang dilakukan dengan melakukan penyebaran kuisioner kepada ahli/pakar yang telah ditentukan sebelumnya melalui metode sampling. Dalam kuisioner berisikan perbandingan antar elemen dari tiap tingkal (*level*) menggunakan skala pembobotan berdasarkan intensitas kepentingan.

4. Mendefinisikan perbandingan berpasangan (*pairwise comparison*) sehingga diperoleh jumlah penilaian seluruhnya sebanyak $[n \times (n-1)/2]$ buah, dengan n adalah banyaknya elemen yang dibandingkan merupakan tahapan selanjutnya. Setelah data melalui kuisioner diperoleh. Sebelumnya nilai perbandingsn kuisioner tersebut diolah kedalam pairwise individual dengan *software expert choice* dengan memasukkan nilai bobot dari hasil kuisioner pada masing-masing preferensi orang per-oraog. Dalam penentuan kriteria dan anltematif skala 1 sampai 9 adalah skala terbaik dalam mengekspresikan pendapat (Saaty, 1980).

Tabel 3. 4 Skala Nilai Dan Definisi Pendapat

Nilai	Definisi	Penjelasan
1	Kriteria/alternatif A sama pentingnya dengan kriteria/alternatif B	Dua elemen mempunyai pengaruh yang sama besarnya
3	A sedikit lebih penting dari B	Pengalaman dan penilaian sedikit menyokong satu elemen dibandingkan elemen yang lainnya
5	A jelas lebih penting dari B	Pengalaman dan penilaian sasngat kuat menyokong satu elemen dibandingkan elemen yang lainnya
7	A sangat jelas lebih penting dari B	Satu elemen yang kuat disokong dan dominan terlihat dalam praktek
9	A mutlak lebih penting dari B	Bukti yang mendukung elemen

Nilai	Definisi	Penjelasan
		yang satu terhadap elemen lain, memiliki tingkat penegasan tertinggi yang mungkin menguatkan
2,4,6,8,	Apabila ragu-ragu antara dua nilai yang berdekatan atau menceminkan nilai komprom antara A dan B	Nilai ini diberikan apabila ada dua pilihan kompromi antara 2 pilihan

Sumber : Saaty, 1980

5. Perhitungan bobot dari hasil penyebaran kuisioner dan matriks berpasangan (*pairwise comparison*) yang dipilih berdasarkan pendapat dan pengalaman dari para responden. Nilai tersebut merupakan bobot setiap elemen untuk penentuan prioritas elemen-elemen pada tingkat hirarki terendah sampai mencapai tujuan. Penghitungan dilakukan lewat cara menjumlahkan dari setiap kolom dari matrik, membagi setiap nilai dari kolom dengan total kolom yang bersangkutan untuk memperoleh normalisasi matriks, dan menjumlahkan nilai-nilai dari setiap baris dan membaginya dengan jumlah elemen untuk mendapatkan rata-rata. Selain melalui perhitungan matematis konvensional diatas, dapat pula dilakukan dengan alat bantu AHP seperti *expert choice* untuk mengetahui nilai bobot dari masing-masing elemen.
6. Memeriksa konsistensi hirarki yang diukur dalam AHP adalah *ratio* konsistensi dengan melihat index konsistensi. Konsistensi yang diharapkan adalah yang mendekati sempurna, agar menghasilkan keputusan yang mendekati valid. Walaupun sulit untuk mencapai yang sempurna. Rasio konsistensi diharapkan kurang dari atau sama dengan 10 % ($\leq 0,1$), sehingga sudah dianggap signifikan.

3.4.4.3 Merumuskan Upaya yang Perlu dilakukan Untuk Mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi sebagai Kota Baru

Dalam merumuskan arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota Baru menggunakan teknik analisa deskriptif kualitatif. Analisa deskriptif kualitatif ini dilakukan dengan cara mengkomparasikan hasil sasaran-sasaran sebelumnya dengan kondisi eksisting di Kawasan Industri Jababeka serta standar maupun tinjauan mengenai konsep kota, kota baru dan teori kota baru serta tinjauan kebijakan terkait. Arahan yang dihasilkan nantinya akan bersifat spesifik terhadap tiap variabel yang telah didapatkan berdasarkan hasil analisa sebelumnya.

3.5 Tahapan Penelitian

Penelitian ini terbagi menjadi beberapa tahapan dalam pelaksanaannya. Tahapan-tahapan tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Tahap perumusan masalah
Merupakan tahap identifikasi permasalahan yang akan diangkat yaitu meneliti tujuan pembangunan Kawasan Industri Jababeka yakni menjadi kota baru sebagai pusat kegiatan ekonomi wilayah, yang dapat memberikan solusi terhadap masalah urbanisasi dan ketimpangan ekonomi terhadap kota Jakarta sebagai kota induknya. Kemudian setelah menentukan rumusan masalah, ditentukan batasan-batasan pembahasan atau ruang lingkup termasuk ruang lingkup wilayah materi.
2. Tahap studi literatur
Tahap yang dilakukan selanjutnya adalah mencari pemahaman secara teoritis melalui bahan-bahan literatur, teori-teori yang berkaitan dengan konsepsi kota baru. Sumber yang digunakan didapat melalui jurnal, makalah, internet, koran, ataupun pustaka ilmiah lainnya.
3. Tahapan pengumpulan data
Pengumpulan data yang dilakukan diperoleh dari berbagai sumber dengan berbagai metode dan instrument. Data-data yang

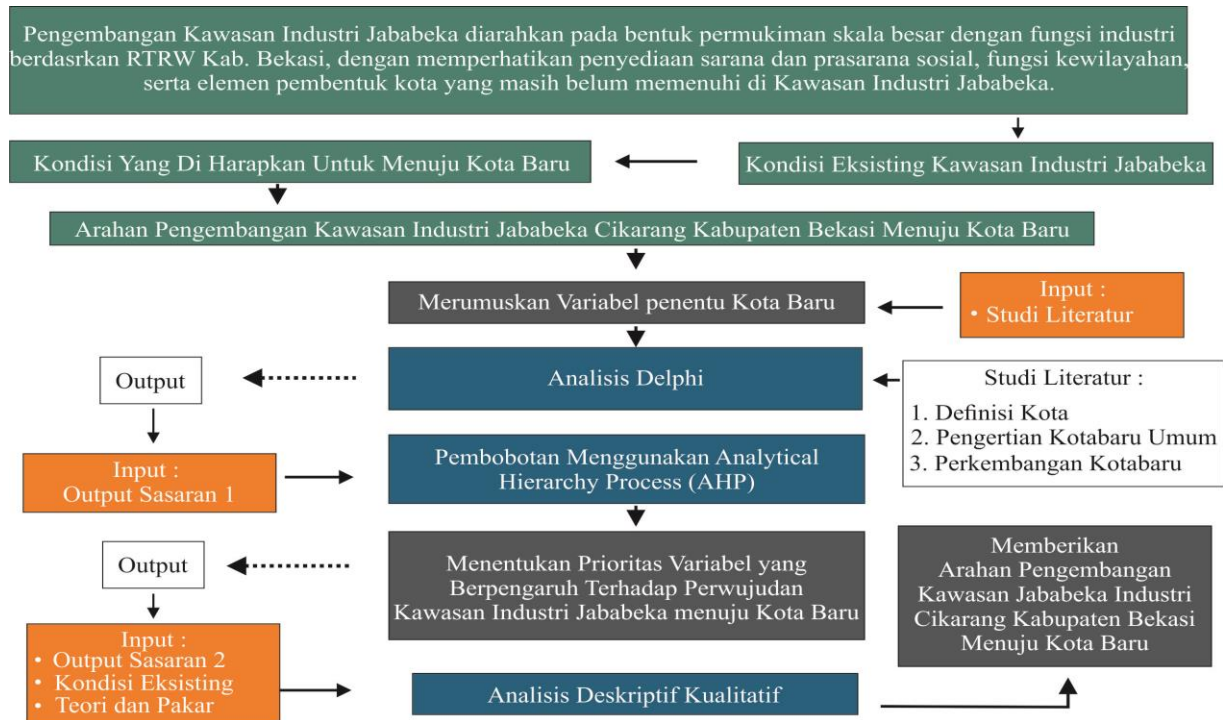
dibutuhkan disesuaikan dengan tujuan analisis, tujuan penelitian, dan variabel yang digunakan dalam penelitian.

4. Analisa dan perumusan arahan

Setelah diperoleh data-data yang dibutuhkan, maka tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data. Pada penelitian ini terdapat tiga analisis, yaitu menggali literatur mengenai variabel kota mandiri, menentukan variabel prioritas yang berpengaruh terhadap pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju kota baru, dan merumuskan arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka menuju kota baru . Masing-masing tahapan tersebut menggunakan teknik analisis yang berbeda. Untuk merumuskan variabel kota baru digunakan eksplorasi terhadap studi literatur terkait. Output dari studi literatur tersebut akan menjadi input untuk selanjutnya variabel tersebut akan dibobotkan berdasarkan prioritas dengan menggunakan teknik analisis AHP. Hasil yang didapatkan kemudian akan dianalisis kembali dengan analisa deskriptif kualitatif untuk merumuskan arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka menuju kota baru.

5. Penarikan kesimpulan

Hasil dari proses analisa yang telah dilakukan akan menghasilkan suatu kesimpulan dan rekomendasi yang akan menjawab tujuan penelitian.



Gambar 3. 5 Tahapan Penelitian

Sumber: Penulis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Sebagaimana telah dikemukakan pada Bab I, bahwa PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (PT Jababeka Tbk), perusahaan pengembang kawasan industri ini memulai sejarah dan kiprahnya dari pemberian izin Pemerintah Provinsi Jawa Barat pada tahun 1989. Saat itu izin diberikan kepada konsorsium 21 pengusaha untuk mengembangkan sebuah lahan bekas galian bata dan genteng tak produktif, untuk menjadi kawasan industri.

Kata Jababeka merupakan akronim atau singkatan dari Jawa Barat - Bekasi. Sebuah paduan dari nama Kabupaten Bekasi sebagai tempat kawasan industri itu dikembangkan, serta restu yang diperoleh dari pemerintah provinsi Jawa Barat.

Sebagai langkah awal, dikembangkanlah lahan seluas 500 hektare di Cikarang, Bekasi, dengan Unilever dan United Tractors sebagai tenant pertama yang tengah membutuhkan pengembangan pabrik di kawasan tersebut.

Setelah mengalami berbagai perluasan di tahun-tahun berikutnya, pengembangan kawasan industri Jababeka di Cikarang telah diisi sekitar 1.650 perusahaan yang berasal dari 30 Negara sebagai tenant. Perusahaan-perusahaan tersebut antara lain seperti Samsung Electronic, ICI, Mattel, KAO, United Tractors, Akzo Nobel, dan Nissin. Di kawasan ini telah tertampung sebanyak 730.000 pekerja dan 10.000 ekspatriat.

Kawasan ini pun terus berkembang menjadi sebuah kawasan industri, seluas 5.600 hektare dan merupakan kawasan industri terbesar tercatat se-Asia Tenggara, dengan sebutan Kawasan industri Jababeka. Kawasan industri Jababeka telah berkembang dari sebuah lahan kosong menjadi sebuah komunitas besar dengan penduduk sekitar 1 juta orang.

Kawasan Industri Jababeka terletak 35 kilometer sebelah timur Jakarta, dan memiliki lokasi yang strategis di sepanjang koridor

Bekasi Cikampek, Kota Jababeka dapat diakses dengan jalan tol dan kereta api dengan jarak tempuh 45 menit dari pusat bisnis Jakarta.

4.1.1 Letak Geografis Wilayah

Secara geografis, Kawasan Industri Jababeka terletak pada $106^{\circ}58' 5'' - 107^{\circ}17' 45''$ BT dan $05^{\circ}54' 50'' - 06^{\circ}29' 15''$ LS.

Kawasan Industri Jababeka terletak di Kabupaten Bekasi yang secara administratif berada dalam 4 wilayah 4 kecamatan, pada 6 desa dan 1 kelurahan. Berikut merupakan rincian kecamatan dan desa yang termasuk ke dalam Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi, yang dapat dilihat pada Tabel 4.1

Tabel 4. 1 Wilayah administrasi Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi

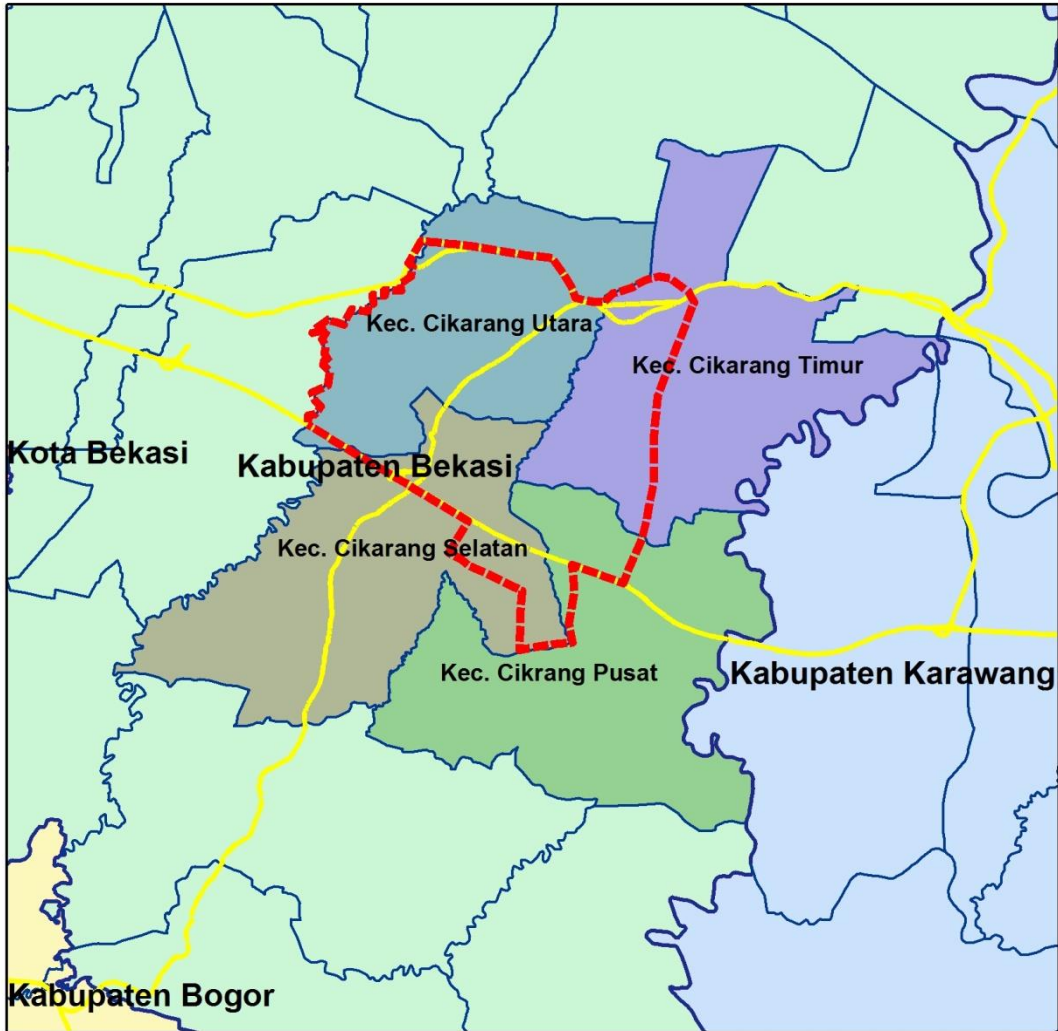
No	Kecamatan Cikarang Utara	Kecamatan Cikarang Timur	Kecamatan Cikarang Selatan	Kecamatan Cikarang pusat
1	Desa Simpangan	Desa Jatireja	Desa Pasirsari	Desa Jayamukti
2	Desa Mekarmukti	Kelurahan Serta Jaya		

Sumber: Survei, 2018

Kawasan Industri Jababeka termasuk dalam Kabupaten Bekasi provinsi Jawa Barat dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Karang Bahagia
- Sebelah Selatan : Kecamatan Serang Baru
- Sebelah Barat : Kecamatan Cibitung
- Sebelah Timur : Kecamatan Teluk Jambe Barat (Kabupaten Karawang)

Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi terletak pada 35 kilometer dari Kota Jakarta dengan waktu tempuh mencapai 30-40 menit.



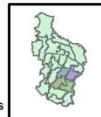
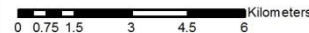
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS ARSITEKTUR DESAIN DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER

ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI
 JABABEKA CIKARANG KABUPATEN BEKASI
 MENUJU KOTA BARU

PETA WILAYAH ADMINISTRASI

LEGENDA

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| Batas Wilayah Studi | Kabupaten Bekasi |
| Jalan Utama | Kabupaten Bogor |
| Batas Kecamatan | Kabupaten Karawang |
| Batas Kabupaten/Kota | Kota Bekasi |
| Wilayah Penelitian | Kota Bogor |
| Keterangan | Kota Depok |
| Kec. Cikarang Selatan | |
| Kec. Cikarang Timur | |
| Kec. Cikarang Utara | |
| Kec. Cikrang Pusat | |



1:200,000

SUMBER DAN RIWAYAT PETA :
 Peta Rupa Bumi Indonesia

“Halaman sengaja dikosongkan”

4.1.2 Penggunaan Lahan

A. Jenis Penggunaan Lahan

Berdasarkan data yang diperoleh, penggunaan lahan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi didominasi oleh kegiatan industri, dimana kegiatan industri merupakan jenis kegiatan utama didalam Kawasan Industri Jababeka.

Berikut ini merupakan tabel gambaran dari penggunaan lahan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi :

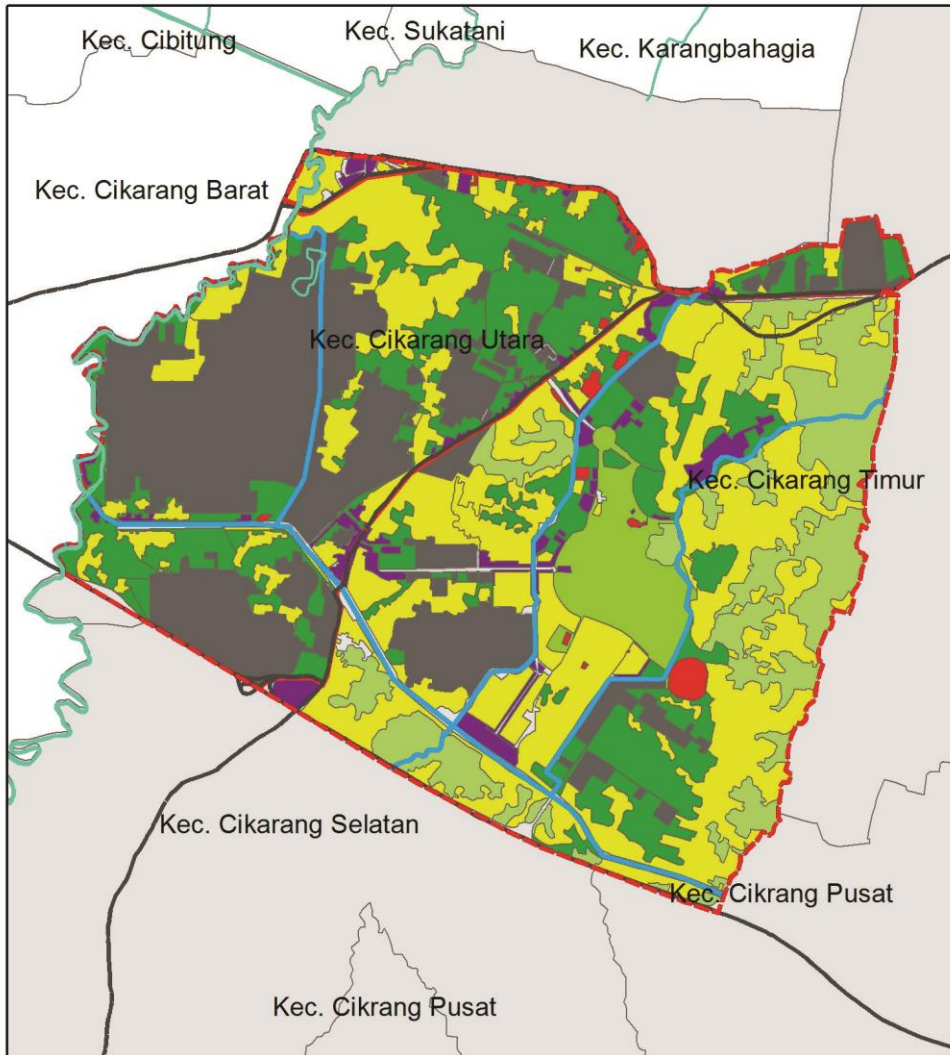
Tabel 4. 2 Penggunaan lahan berdasarkan luasan area di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi

No	Penggunaan Lahan	Luas Eksisting
1	Industri	1.413 Ha
2	Permukiman	1.776 Ha
3	Perdagangan dan jasa	139 Ha
4	Lahan Terbuka	1.189 Ha
5	Fasilitas sosial	33 Ha
6	Pertanian	648 Ha
7	Infrastruktur	402 Ha
Total		5.600 Ha

Sumber: Jababeka Overview, 2017

Berdasarkan tabel 4.2. bahwa saat ini luas total Kawasan Industri Jababeka adalah sebesar 5.600 Ha. Luas tersebut penggunaannya untuk kegiatan industri, permukiman, perdagangan dan jasa, lahan terbuka, fasilitas sosial, pertanian. Berikut merupakan peta guna lahan eksisting di Kawasan Industri Jababeka pada gambar sebagai berikut.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS ARSITEKTUR DESAIN DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER

ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI
 JABABEKA CIKARANG KABUPATEN BEKASI
 MENUJU KOTA BARU

PETA PENGGUNAAN LAHAN EKSISTING

LEGENDA

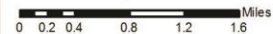
- | | |
|---------------------|------------------|
| Batas Wilayah Studi | Fasilitas Sosial |
| Jalan Utama | Sawah |
| Sungai Utama | Lahan Terbuka |
| Sungai | RTH |

**WILAYAH PENELITIAN
 KETERANGAN**

- | | |
|--|-------------------------|
| | Kec. wilayah penelitian |
|--|-------------------------|

PENGGUNAAN LAHAN

- | | |
|--|----------------------|
| | Industri |
| | Permukiman |
| | Perdagangan dan Jasa |



1 : 200,000

SUMBER DAN RIWAYAT PETA :
 Peta Rupa Bumi Indonesia

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

4.1.3 Karakteristik Penduduk

Kawasan Industri Jababeka memiliki karakteristik penduduk yang heterogen berdasarkan mata pencaharian serta latar belakang pendidikannya. Hal ini dapat dilihat berdasarkan penyediaan lapangan pekerjaan di Kawasan Industri Jababeka yang didominasi oleh pegawai swasta dibidang industri, serta perdagangan dan jasa. Berikut merupakan penjelasan lebih lanjut mengenai jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian, pendidikan, pendapatan, usia dan jenis kelamin serta jumlah penduduk keseluruhan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 3 Jumlah Penduduk di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017

No	Desa/Kelurahan	Jumlah penduduk
1.	Mekarmukti	31.975 jiwa
2.	Simpangan	31.770 jiwa
3.	Jayamukti	27.124 jiwa
4.	Sertajaya	17.382 jiwa
5.	Jatireja	24.834 jiwa
6.	Pasirsari	36.696 jiwa
Total		169.781 jiwa

Sumber: Profil Desa, 2017

Tabel 4. 4 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017

No	Desa/Kelurahan	Jenis Kelamin	
		Laki-Laki	Permpuan
1	Mekarmukti	16.264	11.619
2	Simpangan	16.241	15.529
3	Jayamukti	19.312	18.656
4	Pasirsari	18.631	16.633
5	Sertajaya	8.628	8.438

No	Desa/Kelurahan	Jenis Kelamin	
		Laki-Laki	Perempuan
6	Jatireja	10.120	9.710
	Total	89.196	80.585

Sumber: BPS Kabupaten Bekasi, 2017

Keseluruhan jumlah penduduk yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi berdasarkan data yang diperoleh yakni sebesar 169.781 jiwa, dengan di dominasi oleh jumlah penduduk dengan jenis kelamin laki-laki, sedangkan jumlah dengan kepadatan tertinggi terdapat di Desa Pasirsari dengan jumlah penduduk sebanyak 36.696 jiwa. Penjelasan lebih mengenai karakteristik penduduk dijelaskan pada sub bab berikut ini.

A. Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian

Berdasarkan data yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa jumlah penduduk di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menurut mata pencahariannya, didominasi oleh karyawan swasta dengan jumlah sebesar 23.204 orang atau sekitar 48%. Hal tersebut sejalan dengan fungsi dan penggunaan lahan di Kawasan Industri Jababeka yang didominasi oleh kegiatan industri, serta kegiatan perdagangan dan jasa. Maka dapat disimpulkan bahwa jumlah penduduk di Kawasan Industri Jababeka berdasarkan mata pencahariannya mencerminkan ciri perkotaan dengan minimnya dominasi pekerjaan dibidang pertanian sebesar 1.256 pekerja atau sekitar 2%. Tabel rincian mengenai jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian dapat dilihat dibawah ini.

Tabel 4. 5 Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah	
		(Jiwa)	(%)
1.	Karyawan swasta	23.204	47,71

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah	
		(Jiwa)	(%)
2.	PNS/TNI/POLRI/Guru	2.014	4,14
3.	Wiraswasta	11.793	24,25
4.	Buruh	8.076	16,60
5.	Jasa	2.296	4,72
6.	Petani	1.256	2,58
Total		48.639	100

Sumber: Profil Desa, 2017

B. Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan

Dari data yang diperoleh dapat diketahui bahwa, berdasarkan jumlah penduduk dari tingkatan pendidikan yang ada di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi, didominasi oleh pendidikan dengan tingkatan SLTA/Sederajat sebesar 20.087 jiwa atau dengan presentase sebesar 41,3%. Berikut rincian mengenai presentase penduduk berdasarkan latar belakang pendidikan di Kawasan Industri Jababeka pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. 6 Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017

No	Pendidikan	Jumlah	
		(Jiwa)	(%)
1.	TK/PAUD	2.042	4,20
2.	Sekolah Dasar	12.597	25,90
3.	SLTP/Sederajat	8.219	16,90
4.	SLTA/Sederajat	20.087	41,30
5.	Akademi (DI-DIII)	1.605	3,30
6.	Sarjana (S1-S3)	4.089	8,41
Total		48.639	100

Sumber: Profil Desa, 2017

C. Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Penghasilan

Berdasarkan Tabel dibawah ini dapat diketahui bahwa jumlah penduduk di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi berdasarkan presentase tingkat penghasilannya didominasi oleh penghasilan dengan kisaran Rp 2,1- 4 Juta sebesar 34.533 atau sekitar 71 %. Berdasarkan presentase tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa mayoritas penduduk Kawasan Industri Jababeka termasuk golongan menengah dan menengah ke bawah. Tabel rincian presentase penduduk berdasarkan tingkat penghasilan dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 7 Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Penghasilan di Kawasan Industri Jababeka Pada Tahun 2017

No	Tingkat Penghasilan	Jumlah (Jiwa)
1	Rp 1-2 Juta	8.755
2	Rp 2,1-4 Juta	34.533
3	Rp 4,1-6 Juta	11.673
4	Rp 6,1-8 Juta	1.459
5	>Rp 10 Juta	1.459

Sumber: PT. Jababeka, Tbk

4.1.4 Sarana dan Prasarana

A. Fasilitas Perumahan

Sebagai pelengkap dan sarana papan bagi para pekerja. Sejumlah proyek residensial yang cukup prestisiuspun dikembangkan. Misalnya, PT Graha Buana Cikarang mengembangkan hunian *The Oscar* dan *Beverly Hills*. *Beverly Hills* merupakan hunian konsep *Home Stay* terutama untuk para ekspatriat yang bekerja di Jababeka dan para pekerja film mancanegara yang bekerja di *Movieland*, serta menyusul *Beverly Hills Platinum*.

Dua proyek residensial tadi melengkapi sebuah proyek hunian yang sudah ada, yakni *D'Java Residence*. Nama yang terakhir ini dikembangkan dengan konsep hunian modern yang menggabungkan unsur unsur budaya Jawa di dalamnya, termasuk pada kualitas lanskap.

Simprug Garden sebagai hunian bernuansa modern minimalis yang menyediakan fasilitas taman inner cluster serta ruang hijau yang maksimal. Kota Jababeka juga mengembangkan Tropikana Garden, sebuah konsep hunian mewah.

Cluster hunian yang juga amat berkelas di kota Jababeka adalah *The Veranda Golf Townhouse*. Cluster ini Terletak tepat di samping Golf Course Jababeka

Luas lahan dengan fungsi peruntukan hunian di Kawasan Industri Jababeka menempati lahan 20,16 % dari luas kawasan Industri Jababeka.

Karakteristik penyediaan hunian di Kawasan Industri Jababeka bagi penduduknya terbagi atas beberapa kelas, diantaranya kelas *medium-low* (menengah ke bawah), kelas *medium* (menengah), dan kelas *medium-up* (menengah ke atas). Sehingga terdapat adanya heterogenitas kelas sosial di dalam Kawasan Industri Jababeka.

Saat ini Kawasan Industri Jababeka terdapat residential sebanyak 80.000 dengan berbagai tipe. Penjelasan lebih lanjut mengenai kelas hunian di Kawasan Industri Jababeka berdasarkan presentase luas dan tipologinya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 8 Presentase dan Tipologi Kelas Hunian di Kawasan Industri Jababeka

No	Kelas Hunian	Tipologi	Luas Eksisting (Ha)	Luas (%)
1	Medium-low	Kepadatan Tinggi (terletak dekat dengan kawasan industri dan/atau transportasi publik (KA))	147.339	14,89 %
2	Medium	Kepadatan Beragam dominasi landed (sebagai buffer antara unit exclusive dan unit mid-low)	669.577	67,92 %

No	Kelas Hunian	Tipologi	Luas Eksisting (Ha)	Luas (%)
3	Medium up	Kepadatan Rendah (berdekatan dengan fasilitas prestisius (golf, botani park, medical center)	168.418	7,2 %
Total			985.334	65%

Sumber: PT. Jababeka, Tbk

Berdasarkan presentase kelas hunian di Kawasan Industri Jababeka di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tipe hunian medium di Kawasan Industri Jababeka merupakan hunian yang paling banyak dibandingkan dengan menengah keatas dan menengah ke bawah. Saat ini Kawasan Industri Jababeka terdapat \pm 80.000 perumahan dengan berbagai jenisnya dengan luas 985.334 Ha. (PT Jababeka, Tbk, 2017). Penjelasan lebih lanjut mengenai distribusi tipe hunian berdasarkan tipologi hunian di Kawasan Industri Jababeka dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. 9 Distribusi Tipe Hunian Berdasarkan Kelas Hunian dan Tipologi Hunian di Kawasan Industri Jababeka

Kelas Hunian	Tipologi Hunian		
	Low Density	Medium Density	High Density
		Semidetached/ Rowhouses LB: 36-72 sqm LT: 90-120 sqm	Strata Multifamily Housing Rumah susun
Mid-Low	None	Mid Rise Multifamily Housing rumah kos sewa 4-6 lantai luas unit: 21-45 sqm	sederhana (milik/sewa) TB: 15-20 lantai GF komersial (sewa/milik) Luas unit:

Kelas Hunian	Tipologi Hunian		
	Low Density	Medium Density	High Density
			18 sqm (10%) 21 sqm (60%) 30 sqm (30%)
Mid-High	None	Semidetached LT:144-200sqm Towhouses LT: 105-135 sqm	Apartment TB: 12-15 lantai GF Komersial (sewa/milik) Luas Unit: 36 sqm; 48sqm 60 sqm; 72sqm
Exclusive	Detached/Villa Type LT: 240-350 sqm	Semidetached LT: 180-240 sqm	Condominium/ Service Apartment (mid- rise 8-12 lantai) Luas Unit: 85 sqm ; 96 sqm ; 120sqm

Sumber: PT. Jababeka, Tbk

Berikut merupakan gambaran beberapa hunian yang ada di Kawasan Industri Jababeka serta peta distribusi kelas hunian berdasarkan tipologi yang dijelaskan pada peta berikut ini:



Gambar 4. 1 Beberapa Hunian dengan Tipologi Kelas Menengah Ke Bawah di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei primer dan sekunder, 2018



Gambar 4. 2 Beberapa hunian dengan tipologi kelas menengah ke atas di Kawasan Industri Jababeka
Sumber: Survei primer dan sekunder, 2018



Gambar 4. 3 Beberapa hunian dengan tipologi kelas menengah di Kawasan Industri Jababeka
Sumber: Survei primer dan sekunder, 2018

B. Fasilitas Pendidikan

Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas pendidikan yang terdiri dari 79 TK, 46 SD, 18 SMP, 13 SMA, dan 6 Perguruan tinggi atau yang setara. Secara keseluruhan fasilitas pendidikan yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi dimiliki oleh pihak swasta dan pemerintah dengan kualitas yang

beragam. Berikut ini merupakan Tabel rincian mengenai fasilitas pendidikan berdasarkan kepemilikannya yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 10 Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Tahun 2017

No	Jenis Fasilitas Pendidikan	Status	
		Negeri	Swasta
1	TK	10	69
2	SD	31	15
3	SMP	8	10
4	SMA	7	6
5	Perguruan Tinggi	3	3

Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka, 2016

Secara keseluruhan fasilitas pendidikan yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi dimiliki oleh pihak swasta dan pemerintah dengan kualitas yang beragam.



Gambar 4. 4 Fasilitas pendidikan di kawasan industri jababeka

Sumber: Survei primer, 2018

Fasilitas pendidikan bagi seluruh masyarakat di kawasan industri Jababeka telah berdiri 16 lembaga pendidikan berstandar

nasional maupun internasional, diantaranya; Al-Azhar, BPK Penabur, Santo Leo dan sekolah lainnya. Termasuk, fasilitas pendidikan yang dikembangkan oleh Jababeka sendiri yaitu SD, SMP, SMU President dan President University yang tercatat memiliki 7.000 mahasiswa aktif.

C. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan yang ada di Kawasan Industri Jababeka dengan menggunakan konsep Medical City saat ini sudah beroperasi tiga Rumah Sakit bertaraf nasional yaitu RS Permata Keluarga, RS Harapan Keluarga, dan RS Mitra Keluarga. Jababeka mendirikan Senior Living D-Khayangan yang menjadi sebuah tempat pelayanan kesehatan terpadu untuk para lansia

Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas kesehatan yang terdiri dari 8 Puskesmas dan balai pengobatan, 53 tempat praktek dokter, 28 apotik/rumah obat, 126 posyandu, serta 6 BKIA/Klinik bersalin. Berikut ini merupakan salah satu gambaran penyediaan fasilitas kesehatan yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka.



Gambar 4. 5 Beberapa fasilitas kesehatan di kawasan industri jababeka

Sumber: Survei primer, 2018

D. Fasilitas Peribadatan

Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas peribadatan yang terdiri dari mushola/langgar, masjid dan gereja. Selain itu Kawasan

Industri Jababeka juga belum tersedia fasilitas peribadatan bagi agama lain yaitu vihara dan pura. Berikut ini merupakan tabel jumlah fasilitas peribadatan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 11 Jumlah fasilitas peribadatan di kawasan industri jababeka

No	Jenis Fasilitas Peribadatan	Jumlah Eksisting
1	Musholla/Langgar	353
2	Masjid	74
3	Gereja	4
4	Vihara	-
5	Pura	-

Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka Tahun 2016



Gambar 4. 6 Fasilitas peribadatan di kawasan industri jababeka

Sumber: Survei primer, 2018

E. Fasilitas Perdagangan

Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas pertokoan yang terdiri dari pertokoan, warung, pasar lingkungan. Secara keseluruhan fasilitas pertokoan yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi dikembangkan oleh pihak swasta dan

oleh individu masyarakat di Kawasan Industri Jababeka. Selain itu Kawasan Industri Jababeka masih belum terdapat fasilitas perbelanjaan atau mall bagi masyarakatnya. Berikut ini merupakan tabel jumlah fasilitas pertokoan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 12 Jumlah fasilitas pertokoan di Kawasan Industri Jababeka

No	Jenis Fasilitas Pertokoan	Jumlah Eksisting
1	Toko/Warung	2701
2	Pertokoan	28
3	Pasar Lingkungan	2
4	Pusat Perbelanjaan	-

Sumber: Kabupaten Bekasi dalam angka tahun 2016



Gambar 4. 7 Penyediaan fasilitas perdagangan di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei primer, 2018

Kawasan Industri Jababeka juga dilengkapi mix use Plaza Indonesia Jababeka (dalam tahap pembangunan yang ditargetkan selesai pada tahun 2019). Fasilitas nomor satu tersebut melengkapi fasilitas komersil yang sudah lebih dulu ada, diantaranya 28 *hypermarket* dan supermarket, mulai dari Farmers Market, dan Giant. Ditambah fasilitas kuliner dan restoran di Hollywood Junction dengan *tenant-tenant* ternama seperti J.Co, Bread Talk, Sapo

Oriental, Sate Khas Senayan, A&W, DCost, Bari Uma Ramen dan Solaria. Sedangkan untuk restoran cepat saji meliputi McDonalds, Dominos Pizza, dan ratusan restoran lokal lainnya tersebar didalam area kawasan.

F. Fasilitas Pemerintahan

Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas pemerintahan yang terdiri dari parkir umum, kantor pos pembantu, kantor kecamatan, kantor polisi, kantor pos pembantu, kantor pemadam kebakaran, serta kantor telepon. Berikut ini merupakan tabel jumlah fasilitas kebudayaan dan rekreasi di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 13 Jumlah fasilitas pemerintahan di Kawasan Industri Jababeka

No	Jenis Fasilitas Pemerintahan	Jumlah Eksisting
1	Parkir umum	1
2	Kantor pos pembantu	11
3	Kantor kecamatan	1
4	Kantor polisi	1
5	Kantor pos pembantu	2
6	Kantor pemadam kebakaran	2
7	Kantor telepon	2

Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka Tahun 2017



Gambar 4. 8 Fasilitas pemerintahan di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei primer, 2018

G. Pemadam Kebakaran

Kawasan Industri Jababeka juga memiliki sebuah kantor pemadam kebakaran dan alat pemadam kebakaran yang berlokasi di area industri Kawasan Industri Jababeka, yang dapat berfungsi sebagai penanganan apabila terjadi kebakaran di area industri Kawasan Industri Jababeka.



Gambar 4. 9 Kantor pemadam kebakaran di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei primer, 2018

H. Fasilitas RTH, Taman dan Lapangan Olahraga

Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas RTH, Taman, dan Lapangan Olahraga yang terdiri dari taman/tempat bermain, taman dan lapangan olahraga, serta RTH. Berikut ini merupakan **Tabel 4.14.** jumlah fasilitas RTH, Taman, dan Lapangan olahraga di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 14 Jumlah fasilitas RTH, Taman, dan Lapangan Olahraga di Kawasan Industri Jababeka

No	Jenis Fasilitas RTH, Taman, Lapangan Olahraga	Jumlah Eksisting
1	Taman/Tempat Main	5
2	Taman dan Lapangan Olahraga	6
3	RTH	6

Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka Tahun 2016



Gambar 4. 10 Fasilitas RTH, Taman, dan Lapangan Olahraga di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei sekunder, 2018

Di kawasan Industri Jababeka juga dilengkapi oleh berbagai fasilitas olahraga dan rekreasi meliputi Jababeka Golf & Country Club, D Warriors Outbond, Stadion Wibawa Mukti Jababeka serta venue acara skala besar, Jababeka Convention Center. Dalam memberikan rasa aman dan nyaman bagi lingkungan sekitar area kawasan juga berdiri Polresta Bekasi, serta Makorem TNI AD.

I. Fasilitas Kebudayaan dan Rekreasi

Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas sarana kebudayaan dan rekreasi yang terdiri dari gedung serbaguna, balai warga/balai pertemuan. Namun disamping itu di Kawasan Industri Jababeka masih belum memiliki fasilitas rekreasi berupa bioskop untuk mendukung aktivitas masyarakat di dalam Kawasan Industri

Jababeka. Berikut ini merupakan tabel jumlah fasilitas kebudayaan dan rekreasi di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 15 Jumlah fasilitas kebudayaan dan rekreasi di Kawasan Industri Jababeka

No	Jenis fasilitas kebudayaan dan rekreasi	Jumlah Eksisting
1	Gedung serbaguna	2
2	Balai warga/balai pertemuan	3
3	Bioskop	-

Sumber: Kabupaten Bekasi Dalam Angka Tahun 2016

J. Jaringan Jalan

Berdasarkan data yang diperoleh melalui survey primer dan sekunder, Kawasan Industri Jababeka memiliki jaringan jalan yang terdiri dari jalan lokal, yang menghubungkan dengan jalan lingkungan, jalan kolektor primer sebagai penghubung dengan jalan arteri dan berhubungan dengan jalan lokal, serta jalan arteri sekunder yang berhubungan dengan jalan kolektor primer, dengan berbagai ROW (*Right of Way*), diantaranya ROW 15m, 20m, 45m, dan 65m. Selain jalan arteri hingga jalan lingkungan, Kawasan Industri Jababeka juga dilalui oleh Jalan tol Jakarta-Cikampek. Berikut merupakan gambaran mengenai masing-masing ROW yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka serta peta jaringan jalan di Kawasan Industri Jababeka.



Gambar 4. 11 ROW dengan ukuran 15m di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: PT. Jababeka, Tbk



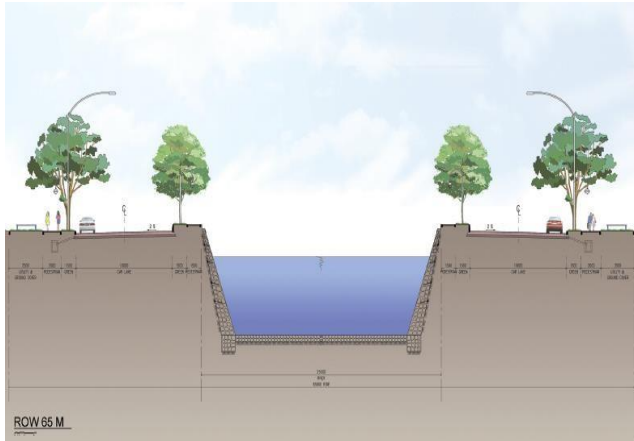
Gambar 4. 12 ROW dengan ukuran 20m di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei sekunder, 2018



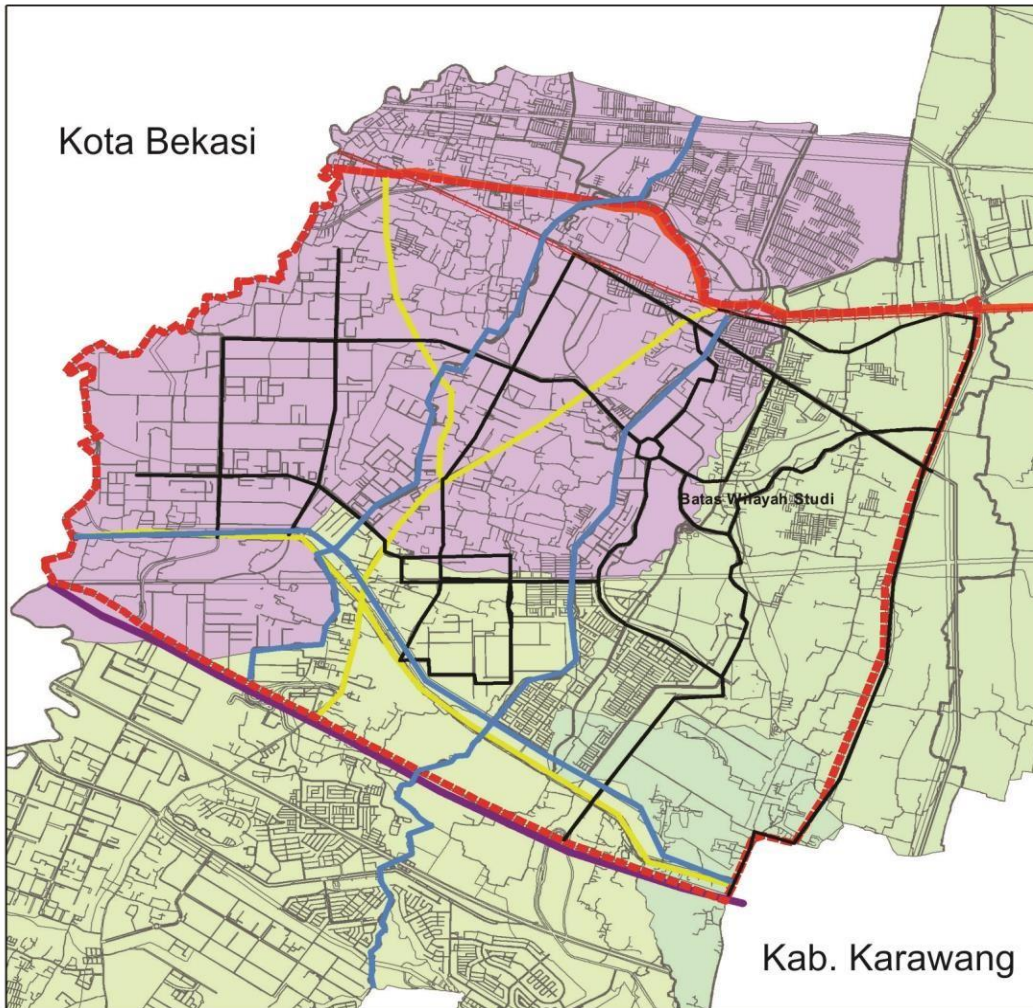
Gambar 4. 13 ROW dengan ukuran 45m di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: PT. Jababeka, Tbk



Gambar 4. 14 ROW dengan ukuran 65m di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: PT. Jababeka, Tbk



DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS ARSITEKTUR DESAIN DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER

ARAHAN PENGEMBANGAN KAWASAN JABABEKA
 CIKARANG KABUPATEN BEKASI
 MENUJU KOTA MANDIRI

PETA JARINGAN JALAN KAWASAN JABABEKA
 CIKARANG KABUPATEN BEKASI

LEGENDA

- - - Batas Wilayah Studi
 - Jalan Arteri Sekunder
 - Jalan Kolektor Primer
 - Jalan Lokal
 - Jalan Tol Jakarta-Cikampek
 - Drainase
 - + + + Jalur Kereta Api
 - Kec. Cikarang Timur
 - Kec. Cikarang Pusat
 - Kec. Cikarang Selatan
- WILAYAH PENELITIAN**
- Kec. Cikarang Utara
 - Kec. Cikarang Selatan



0 0.4 0.8 1.2 1.6
 Kilometers



1:200,000

SUMBER DAN RIWAYAT PETA:
 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
 Kabupaten Bekasi

Gambar 4. 15 Peta Jaringan Jalan Kawasan Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

K. Sistem Transportasi

Dinamisnya perkembangan di kawasan industri Jababeka tak lepas dari semakin terbukanya akses dari dan menuju ke kawasan tersebut. Saat ini Cikarang hanya terpaut 35 km dari Jakarta atau dengan waktu tempuh sekitar 45 menit. Cikarang juga memiliki keunggulan karena dekat dengan Bandara Halim Perdana Kusuma, Bandara Soekarno-Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priok. Sementara itu rencana pembangunan infrastruktur Pelabuhan Patimban di Subang dan Bandara Kertajati di Majalengka, Jawa Barat, akan mempercepat pengembangan kawasan industri di daerah Cikarang (Bekasi), Karawang, dan sekitarnya. kedua infrastruktur strategis itu juga akan terkoneksi dengan akses jalan tol sehingga dapat memperlancar jalur logistik dari kawasan industri di daerah Cikarang-Karawang, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan.

Selain diakses melalui dua pintu tol yakni KM 31 Cikarang Barat dan KM 34,7 Cibatu, Kota Jababeka juga sangat dekat dengan dua stasiun kereta api yang nantinya akan dilintasi *Commuter Line* yakni stasiun Lemahabang dan stasiun Cikarang. Bahkan, stasiun Cikarang nantinya akan menjadi *hub station* untuk kereta-kereta dari Jawa dan Bandung, termasuk rencana pembukaan pintu tol KM 29 yang direncanakan akan dilakukan di tahun 2017 menuju Kota Jababeka.

Kawasan Industri Jababeka sangat diuntungkan karena pemerintah saat ini memfokuskan pengembangan infrastruktur di timur Jakarta, termasuk area Jababeka, seperti rencana pembangunan dua stasiun *Commuter Line* Jabodetabek di Cikarang Utara, dekat Kota Jababeka, termasuk jalur MRT (*mass rapid transit*) jalur Balaraja – Cikarang yang direncanakan mulai dibangun pada tahun 2020, LRT (*light rail transit*) yang sudah mulai dibangun dari Jakarta – Bekasi Timur, jalan tol layang (*elevated toll road*) Jakarta – Cikampek dari KM 8 sampai KM 45 yang pembangunannya sudah dimulai pada bulan Maret 2017, dan kereta cepat (*high speed train*) yang melintasi kawasan Cikarang.

Berikut akan dijelaskan mengenai sistem transportasi yang

ada di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi. Pelayanan fasilitas transportasi umum di Kawasan Industri Jababeka terbagi menjadi dua, yaitu transportasi umum yang melayani eksternal maupun internal Kawasan Industri Jababeka. Berikut merupakan tabel fasilitas transportasi umum di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi :

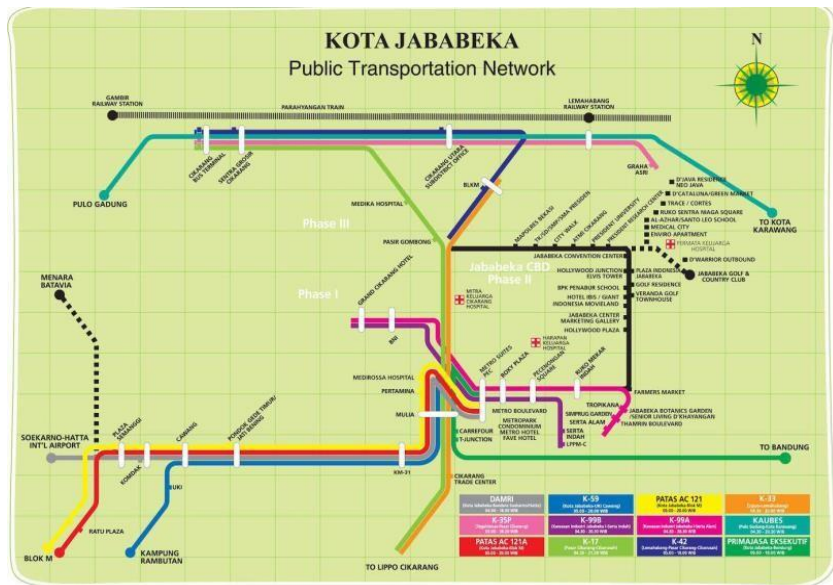
Tabel 4. 16 Jenis dan Rute Perjalanan di Kawasan Industri Jababeka

No	Jenis Angkutan	Rute Perjalanan
1.	Bus	
	Bus JRConnection	Jababeka – ITC Mangga Dua/Blok M
	Bus Damri	Jababeka – Bandara Soekarno Hatta
	Patas AC 121A	Jababeka – Blok M
	Patas AC 121	Jababeka – Blok M
	Primajasa Eksekutif	Jababeka – Bandung
2.	Angkutan Kota	
	Angkutan Kota K-59	Jababeka – UKI Cawang
	Angkutan Kota K-99A	Jababeka I – Serta Alam
	Angkutan Kota K-17	Pasar Cikarang – Cibusah
	Angkutan Kota K-42	Lemah abang – Pasar Cikarang - Cibusah
	Angkutan Kota K-35P	Tegaldanas-Pasar Cikarang
	Angkutan Kota K-99B	Jababeka I – Serta Indah
	Angkutan Kota K-33	Lippo – Lemah Abang
3.	Kereta Api	
	Commuter Line	Jakarta – Cikarang PP
	KA Walahar Ekspres /Jatiluhur	Cikarang/Lemah Abang – Cikampek/Purwakarta
	KA Walahar Ekspres	Lemah Abang/Cikarang – Tanjung

No	Jenis Angkutan	Rute Perjalanan
	/Jatiluhur	Priok
	Rencana Pengembangan MRT	Jakarta – Jababeka Cikarang
	Rencana Pengembangan LRT	Jakarta – Bekasi Timur - Cikarang

Sumber: PT. Jababeka, Tbk

Berikut merupakan gambaran kondisi eksisting peta pelayanan jaringan transportasi di dalam maupun luar Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi :



Gambar 4. 16 Jaringan Transportasi Umum di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi

Sumber: Public Transport PT. Jababeka, 2016

Berdasarkan hasil survey primer yang telah dilakukan, diketahui bahwa fasilitas berupa halte yang terdapat di internal Kawasan Industri Jababeka pada umumnya masih belum digunakan secara efektif, berdasarkan wawancara yang dilakukan kepada pihak jababeka, hal ini didasari oleh moda transportasi yaitu *shuttle bus* yang ada di Kawasan Industri Jababeka tidak lagi aktif. Serta moda angkutan kota yang masih belum menjangkau beberapa titik di internal Kawasan Industri Jababeka.

L. Jaringan Air Bersih

Sebagai sumber utama kehidupan dan kelangsungan hidup bagi penduduk di Kawasan Industri Jababeka, jababeka menempatkan penyediaan air bersih sebagai hal yang terpenting. Sejak berdirinya Kawasan Industri Jababeka, pembangunan pengolahan untuk kebutuhan air bersih di Kawasan Industri Jababeka dibangun pada juni tahun 1991.

Air bersih untuk kawasan industri dan bagi lingkungan perumahan disediakan oleh dua unit pabrik pengolahan air dengan kapasitas gabungan lebih dari 60.000 meter kubik per hari, yang dapat diperluas hingga hampir 80.000 meter kubik, pengolahan air bersih (IPAB) di Kawasan Industri Jababeka dikelola dan dimiliki oleh anak perusahaan Jababeka Infrastruktur. Berikut merupakan tabel jumlah kapasitas air bersih perhari di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.

Tabel 4. 17 Kapasitas air bersih di Kawasan Industri Jababeka

No	Sumber Air Bersih	Kapasitas Air Bersih (m ³ /Hari)
1	WTP I	40.600 m ³ /hari
2	WTP II	23.300 m ³ /hari

Sumber: PT. Jababeka, 2018

Pada setiap tahap proses pengolahan dilakukan pengambilan sample dan analisa kualitas baik secara langsung maupun tidak langsung oleh unit laboratorium agar kualitas hasil proses selalu terjaga setiap saat. Adapun aktivitas dan dokumentasi pengendalian dan pemantauan kualitas air bersih di Kawasan Industri Jababeka

sesuai dengan Pedoman Kebijakan Mutu ISO 9001: 2008. Berikut gambar pengelolaan air bersih di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.



Gambar 4. 17 Pengolahan Air Bersih yang dimiliki Oleh PT Jababeka Infrastruktur di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei sekunder, 2018

M. Jaringan Listrik

Guna melengkapi fasilitas penunjang proses produksi, pihak pengelola kawasan dalam hal ini Jababeka membangun pembangkit listrik Bekasi Power. Pembangkit listrik dengan kapasitas 130 MW ini resmi dioperasikan pada tahun 2013 demi memenuhi kebutuhan energi dari kawasan industri dan sekitarnya.

Pembangkit Listrik ini dioperasikan oleh anak perusahaan yang dimiliki sepenuhnya oleh PT Bekasi Power. Serta bekerjasama juga dengan Cikarang Litrindo dengan total kapasitas hingga mencapai 1000 MW.

Sedangkan untuk pelayanan kebutuhan jaringan listrik di area perumahan, perdagangan jasa serta perkantoran di Kawasan Industri Jababeka, sepenuhnya menggunakan pelayanan dari PLN. Secara keseluruhan kebutuhan penyediaan daya listrik dan jaringan listrik di Kawasan Industri Jababeka sudah terpenuhi dengan tersedianya daya listrik dari PLN maupun PT Bekasi Power dan Cikarang Litrindo.

Berikut ini merupakan gambar penyedia listrik di Kawasan Industri Jababeka.



Gambar 4. 18 Pembangkit Listrik Untuk Area Industri di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi
Sumber: PT. Jababeka Infrastruktur, 2007



Gambar 4. 19 Pembangkit Listrik Untuk Area Perumahan dan Komersial di Kawasan Industri Jababeka Cikarang
Sumber: Survei primer, 2018

N. Jaringan Informasi

Sistem pelayanan jaringan informasi di Kawasan Industri Jababeka terbagi menjadi dua diantaranya, untuk area industri serta untuk area perumahan penduduk di Kawasan Industri Jababeka. Pelayanan sistem jaringan informasi di area industri jababeka, menggunakan media transmisi berupa infrastruktur serat optik di sepanjang jalan di area industri jababeka. Penyediaan infrastruktur teknologi telekomunikasi berbasis *Fiber Optic* dengan kapasitas hingga 10 Gigabit/s tersebut disediakan oleh pihak pengelola Kawasan Industri Jababeka sejak tahun 2015 oleh PT. Infrastruktur Cakrawala Telekomunikasi (ICTel) yang merupakan anak perusahaan dari PT. Jababeka Infrastruktur yang fokus dalam bidang solusi ICT (Information and Communication Technology), terutama dalam penyediaan infrastruktur teknologi telekomunikasi berbasis *Fiber Optic*

ICTel telah memiliki jaringan kabel *Fiber Optic* yang mengcover seluruh area jababeka. Selain itu ICTel juga telah bekerjasama dengan beberapa provider diantaranya PT Telkom Indonesia, PT. Icon+, Pgascom, Indosat, Lintasarta, Biznet dan Linknet. Sedangkan berdasarkan wawancara yang diperoleh dengan pihak Jababeka pada saat melakukan survey primer, untuk pelayanan sambungan telpon bagi perumahan penduduk di Kawasan Industri Jababeka dilayani oleh PT Telkom sepenuhnya. Public Switched Telephone Network (PSTN) di Kawasan Industri Jababeka juga mendapatkan pasokan dari PT Telkom Indonesia dengan kapasitas 25.000 jaringan telepon, yang menyediakan layanan untuk bisnis dan individu.

O. Air Limbah

Jababeka menyediakan dua unit pengelola air limbah atau Waste Water Treatment Plants di kawasan industrinya, sebagai upaya program Pollution Prevention yang bertujuan untuk memudahkan pengelolaan dan pengendalian dampak yang timbul dari kegiatan industri. Dua fasilitas pengolahan air limbah memiliki kapasitas tampung sampai 42.000 meter kubik. dengan rincian kapasitas debit

208 liter/detik di Kawasan Industri Jababeka Tahap I dan kapasitas debit 125 liter/detik di Tahap II. IPAL beroperasi 24 jam setiap hari dan berfungsi mengolah limbah dari seluruh industri yang berada di dalam Kawasan Industri Jababeka serta industri-industri sekitarnya.

Selama proses pengolahan, dilakukan pemantauan kualitas air limbah oleh unit laboratorium sehingga akan selalu didapatkan kinerja IPAL yang terkendali dan hasil pengolahan yang terjaga kualitasnya. Aktivitas dan dokumentasi pengendalian dan pemantauan kualitas ini sesuai dengan Pedoman Kebijakan Mutu ISO 9001:2000. Berdasarkan kriteria standar mengenai sistem pembuangan air limbah di lingkungan perumahan, maka Kawasan Industri Jababeka sudah memenuhi standar ketentuan perencanaan plambing yang berlaku. Berikut merupakan gambar pengolahan limbah di Kawasan Industri Jababeka yang dimiliki oleh anak perusahaan Jababeka.



Gambar 4. 20 Tempat Pengolahan Limbah di Kawasan Industri Jababeka

Sumber: Survei sekunder, 2018

P. Persampahan

Berdasarkan standar mengenai kebutuhan prasarana persampahan yang mengacu pada lingkup prasarana dengan penduduk pendukung hingga 120.000 jiwa, maka di Kawasan Industri Jababeka harus menyediakan TPS/TPA lokal dengan sarana mobil sampah atau bak sampah besar. Namun berdasarkan hasil survei primer yang telah dilakukan, diketahui bahwa Kawasan Industri Jababeka belum memiliki TPS sendiri melainkan hanya tersedia bak sampah kecil.

Sistem Persampahan di Kawasan Industri Jababeka pada umumnya dimiliki oleh seluruh perumahan dan di kawasan perdagangan dan jasa yang berupa bak sampah kecil yang terdapat di area depan rumah maupun perdagangan dan jasa, selanjutnya sampah-sampah tersebut di angkut berdasarkan jam yang telah ditetapkan, yang selanjutnya langsung diangkut menuju Tempat Pembuangan Akhir (TPA) sampah yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka yang berlokasi di Bantar Gebang, Bekasi.

Dengan kurangnya kapasitas dan penyediaan Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS) berupa bak sampah besar di Kawasan Industri Jababeka membuat masih terdapatnya sampah yang tidak sesuai dengan tempat pembuangannya, hal ini banyak ditemui terutama pada lokasi area perdagangan dan jasa. Berikut merupakan hasil dokumentasi mengenai sampah di Kawasan Industri Jababeka.



Gambar 4. 21 Bak sampah kecil yang disediakan oleh PT Jababeka di lingkungan kawasan permukiman komersial di Kawasan Industri Jababeka
Sumber: Survei primer, 2018



Gambar 4. 22 Penumpukan sampah di lokasi perdagangan dan jasa di Kawasan Industri Jababeka
Sumber; Survei primer, 2018

Q. Jaringan Gas

Berdasarkan data yang diperoleh mengenai jaringan gas di Kawasan Industri Jababeka, sejak tahun 2015 PT Pertagas Niaga telah membangun jaringan infrastuktur gas bumi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dengan menggandeng PT Jababeka. Hal tersebut

dilakukan dalam upaya mengurangi ketergantungan impor gas elpiji hingga 60 persen dari kebutuhan nasional. Dalam kerjasama tersebut Pertagas Niaga menyuplai gas bumi untuk warga perumahan dan kawasan komersial di kawasan mandiri jababeka. Pasokan gas bumi yang akan didistribusikan tersebut mencapai 500 ribu meter kubik per bulannya. Gas bumi ini antara lain bersumber dari sejumlah kawasan penghasil di wilayah Jawa Barat.

4.1.5 Perekonomian

Berdasarkan kontribusi sektor terhadap PDRB di Cikarang Pusat menunjukkan bahwa sektor Perdagangan, Hotel & Restoran merupakan sektor penyumbang terbesar (36,85%), kemudian sektor industri pengolahan merupakan sektor penyumbang terbesar kedua (28,8%), kemudian sektor bangunan konstruksi (14,23%), sementara sektor lainnya kontribusinya terhadap PDRB dibawah 10%. Sementara PDRB di Cikarang Selatan, sektor industri pengolahan merupakan sektor penyumbang utama (88,33%), sektor perdagangan, Hotel & Restoran hanya 6,33%, sementara sektor lainnya dibawah 5%. PDRB di Cikarang Timur menunjukkan bahwa sektor industri pengolahan merupakan sektor penyumbang terbesar (53,46%), kemudian sektor Perdagangan, Hotel & Restoran (26,76%), kemudian sektor pertanian (6,89%). sementara sektor lainnya dibawah 5%.

4.1.6 Gambaran Ketersediaan Sarana dan Prasarana di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi

Berikut merupakan gambaran eksisting sarana dan prasarana secara keseluruhan di Kawasan Industri Jababeka yang dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. 18 Gambaran Ketersediaan Sarana dan Prasarana Eksisting di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi

No	Sarana dan Prasarana	Keterangan (Eksisting)
1	Sarana Perumahan	Tersedia
	Menengah ke atas	Tersedia
	Menengah	Tersedia

No	Sarana dan Prasarana	Keterangan (Eksisting)
	Menengah ke bawah	Tersedia
2	Sarana Pendidikan	
	Taman Kanak-Kanak	79 Unit
	SD	46 Unit
	SMP	18 Unit
	SMA	13 Unit
3	Sarana Kesehatan	
	Puskesmas dan Balai pengobatan	80
	Tempat Praktek dokter	53
	Apotek	28
	Posyandu	126
	BKIA/Klinik Bersalin	6
4	Sarana Peribatan	
	Musholla/Langgar	353
	Masjid	74
	Gereja	4
	Vihara	-
	Pura	-
5	Sarana Perdagangan	
	Pertokoan	28
	Pasar lingkungan	2
	Pusat perbelanjaan	-
6	Sarana Industri	Tersedia
7	Sarana Perkantoran	Tersedia
8	Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	
	Parkir umum	1
	Kantor pos pembantu	11
	Kantor kecamatan	1
	Kantor polisi	1

No	Sarana dan Prasarana	Keterangan (Eksisting)
	Kantor telepon	2
	Kantor pemadam kebakaran	2
	Gedung serbaguna	2
	Balai Warga/Balai Pertemuan	1
9	Sarana Olah Raga	
	RTH	2
	Taman	6
	Lapangan Olahraga	6
10	Sarana Pariwisata	
	Taman/Tempat main	5
	Bioskop	-
11	Prasarana Transportasi	
	Jaringan jalan	Tersedia
	Terminal	Tersedia
	Angkutan umum	Tersedia
	Sarana penunjang transportasi	Tersedia
12	Prasarana Listrik dan Energi	Tersedia
13	Prasarana Telekomunikasi	Tersedia
14	Prasarana Air Minum	Tersedia
15	Prasarana Air Limbah	Tersedia
16	Prasarana Persampahan	
	Bak sampah	Tersedia
	TPS	Tidak Tersedia
	TPA	-

Sumber: Hasil survey primer dan sekunder, 2018

4.2 Analisa dan Pembahasan

4.2.1 Analisis Kebutuhan Layanan Fasilitas Perkotaan

Dalam tinjauan pustaka telah disinggung mengenai perkembangan kawasan permukiman. Dalam sebuah “kota” diperlukan layanan fasilitas sosial atau sarana sosial, dimana berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Badan Penelitian dan Pengembangan Kementerian Pekerjaan Umum, menunjukkan adanya angka atau parameter kemampuan layanan tiap jenis sarana sosial. Dengan memperhatikan parameter tersebut dan dengan memperhitungkan jumlah penduduk yang ada, maka kebutuhan jenis, jumlah dan luasan tiap sarana sosial dapat diperhitungkan sebagai berikut.

Tabel 4. 19 Standar Kebutuhan Layanan Sarana Sosial

No	JENIS FASILITAS	Daya Dukung Penduduk	Luas m ² /unit	Jumlah (Unit)	Luas (m ²)
Jumlah Penduduk		169.781			
1	Sarana Pendidikan				
1.1.	Taman Kanak-Kanak	1000	1200	170	203737,2
1.2.	Sekolah Dasar	6000	1500	28	42445,25
1.3.	Sekolah Lanjutan Pertama	28000	10000	6	60636,071
1.4	Sekolah Menengah Umum	28000	10000	6	60636,071
2	Sarana Kesehatan				
2.1	Posyandu	1000	200	170	33956,2
2.2	Balai Kesehatan Ibu dan Anak	6000	1200	28	33956,2
2.3	Puskesmas + BP	30000	500	6	2829,6833
2.4	RS. Wilayah	240000	90000	1	63667,875
2.5	Tempat Praktek Dokter	5000	100	34	3395,62
2.6	Apotek	15000	250	11	2829,6833
3	Sarana Perdagangan				
3.1	Warung	1000	100	170	67912,4

No	JENIS FASILITAS	Daya Dukung Penduduk	Luas m ² /unit	Jumlah (Unit)	Luas (m ²)
3.2	Pertokoan	10000	1800	17	30560,58
3.3	Pusat Perbelanjaan (Toko + Pasar)	30000	15000	6	84890,5
3.4	Pusat Perbelanjaan dan niaga (Toko + Pasar + Bank + Kantor)	120000	65000	1	91964,708
3.5	Pusat Perbelanjaan dan niaga (Toko + Pasar + Bank + Kantor)	480000	1200000	0	424452,5
4	Sarana Pemerintahan , Pelayanan Umum				
4.1	Skala RW (2500 Jiwa)	2500	400	68	27164,96
	Pos Hansip		300	68	20373,72
	Parkir Umum		100	68	6791,24
4.2	Skala Kecamatan	30000		6	0
	Kantor Lingkungan		500	6	2829,6833
	Pos Polisi :		200	6	1131,8733
	Kantor Pos Pembantu		100	6	565,93667
	Pos Pemadam		200	6	1131,8733
	Parkir Umum + MCK		1000	6	5659,3667
4.3	Skala Wilayah	120000			
	Kantor Kecamatan			1	0
	Kantor Polisi		300	1	300
	Kantor Pos Cabang		500	1	500
	Kantor Telepon		300	1	300
	Pos Pemadam Kebakaran		300	1	300
	Parkir mum		4000	1	4000
4.4	Kawasan Kota	1000000		0	0

No	JENIS FASILITAS	Daya Dukung Penduduk	Luas m ² /unit	Jumlah (Unit)	Luas (m ²)
	Balai Kota		5000	1	5000
	Kantor Pos Polisi Pusat		3000	1	3000
	Kantor PLN		3000	1	3000
	Kantor PDAM		3000	1	3000
	Kantor Pos Pusat		3000	1	3000
	Parkir Umum		10000	1	10000
5	Sarana Kebudayaan Dan Rekreasi				
5.1	Skala RW	2500		68	0
	Balai Pertemuan		300	1	300
5.2	Skala Lingkungan	30000		6	0
	Gedung Serba Guna		100	1	100
5.3	Skala Kecamatan	120000		1	0
	Gedung Serba Guna		3000	1	3000
5.4	Skala Kota	1000000		0	0
	Gedung Serba Guna		3000	1	3000
	Gedung Kesenian		2000	1	2000
	Perpustakaan		1000	1	1000
6	Sarana Peribadatan				
6.1	Langgar	2500	300	68	20373,72
6.2	Mesjid Lingkungan	30000	1750	6	9903,8917
6.3	Mesjid Kecamatan	120000	4000	1	5659,3667
6.4	Mesjid Kota	1000000	10000	0	1697,81
7	Sarana Olah Raga Dan Daerah Terbuka				

No	JENIS FASILITAS	Daya Dukung Penduduk	Luas m ² /unit	Jumlah (Unit)	Luas (m ²)
7.1	Taman RT	250	200	679	135824,8
7.2	Taman RW	2500	500	68	33956,2
7.3	Taman Dan Lap. OR	30000	9000	6	50934,3
7.4	Taman Dan Lap OR Wilayah	120000	40000	1	56593,667
7.5	Taman Dan Lapangan. OR	480000	1500000	1	1500000
7.6	Jalur Hijau @ 15 m ²		15		2546715
8	Kuburan				

Sumber: Hasil analisis 2018

Tabel 4. 20 Standar Kebutuhan Pelayanan Listrik

No	Perkiraan Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kebutuhan Listrik					Penerangan jalan (watt)	Jumlah (watt)
		Rumah Tangga (Watt)	Fasiitas sosial/ Perkantoran (Watt)	Industri (watt)	Komersial (watt)			
(1)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
1	169.781	15280290	2546715	1273358	2546715	1697810	23344888	

Sumber: Hasil analisa, 2018

Tabel 4. 21 Standar Kebutuhan Pelayanan Air Bersih

No	Perkiraan Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kebutuhan Air Bersih (Liter/Hari)						Kebutuhan Total (L/Hari)
		Rumah Tangga (L/Hari)	Fasiitas sosial/ Perkantoran (L/Hari)	Komersial (L/Hari)	Industri (L/Hari)	Kebocoran	PMK (L/Hari)	
(1)	(4)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	169.781	10186860	1697810	1697810	848905	1443138.50	1587452.35	17461975.85

Sumber: Hasil analisa, 2018

Tabel 4. 22 Standar Kebutuhan Pelayanan Sampah

No	Perkiraan jumlah penduduk (Jiwa)	Kebutuhan Truck Amrol (Unit)	Kebutuhan Container Terpasang (Unit)	Kebutuhan Container Penunjang (Unit)	Kebutuhan Gerobak Sampah (Unit)	Kebutuhan Tenaga Kerja (Orang)
1	169.781	11	57	11	102	125

Sumber: Hasil Analisa, 2018

4.2.2 Merumuskan Faktor dan Variabel Penentu Kota Baru

Tahap ini merupakan langkah awal dalam mencapai tujuan penelitian. Alat analisis yang digunakan pada tahap ini adalah dengan metode Delphi. Input dari analisis ini adalah faktor dan variabel sebagai aspek penentu kota baru yang didapatkan berdasarkan hasil kajian pustaka.

Tabel faktor dan variabel berdasarkan hasil kajian pustaka sebagaimana terlihat pada **Tabel 4.18**. Dalam merumuskan faktor dan variabel penentu kota baru. Akan dilakukan melalui pendekatan metode Delphi. Sebagai bahan yang akan dimintakan kesepakatan adalah daftar faktor dan variabel dari hasil sintesa pustaka. Dalam hal penentuan respondennya telah dilakukan analisis *stakeholders*. Dari hasil proses analisis *stakeholders* telah dipilih 4 responden, 2 *stakeholders* dari pemerintahan, 1 *stakeholders* dari swasta dan 1 *stakeholders* dari masyarakat.

Daftar responden yang terpilih sebagaimana terlihat dalam **Tabel 4.23**.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4. 23 Aspek, Faktor, Variabel dan Sub Variabel Kota Baru

No	Aspek	Faktor	Variabel	Sub Variabel	
1	Kependudukan	Demografi	Jumlah Penduduk		
			Kepadatan Penduduk		
			Mata Pencaharian Penduduk		
		Sosial	Sarana Perumahan	Rumah Besar	
				Rumah Menengah	
				Rumah Sederhana	
			Sarana Pendidikan	Sekolah Dasar	
				Sekolah Menengah Pertama	
				Sekolah Menengah Atas	
			Sarana Kesehatan	Rumah Sakit Umum	
				Puskesmas	
				Poliklinik	
				Apotek	
			Sarana Peribadatan	Mesjid	
				Gereja	
Sarana Perdagangan	Toko				
	Pusat Pertokoan/Pasar				
Sarana Perkantoran					
Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	Pos Keamanan				
	Halte				
	Pos Polisi				
Sarana Olah Raga	Lapangan Sepak Bola				

No	Aspek	Faktor	Variabel	Sub Variabel
			Sarana Pariwisata	Gedung Pertemuan
				Gedung Kesenian
			Prasarana Transportasi	Jaringan Jalan
				Terminal
				Angkutan Umum
				Sarana Penunjang Transportasi
			Prasarana Listrik dan Energi	Gardu Listrik
				Jaringan Listrik
				Bahan Bakar Minyak
				Gas
Prasarana Telekomunikasi	Tower GSM			
Prasarana Air Minum	Jaringan Air Minum			
Prasarana Air Limbah	Pengolah Air Limbah			
Prasarana Persampahan	Tempat Sampah (TPS & TPS)			
2	Perekonomian	Kegiatan Ekonomi	Sektor Non Pertanian	Perdagangan
				Jasa
				Industri
			Pusat Koleksi & Distribusi Barang	
3	Fisik	Penggunaan Lahan	Non Pertanian	
			Harga Lahan	
			Nilai Lahan	

Tabel 4. 24 Responden Penelitian

Kelompok	Instansi	Bidang	Kode
Swasta	PT. Jababeka, Tbk	Infrastruktur	R1
Masyarakat	ITSB (Institut Teknologi Sains Bandung)	Dosen Perencanaan KotaBaru	R2
Pemerintahan	Dinas PUPR Kabupaten Bekasi	Perencanaan Ruang	R3
	Bappeda Kabupaten Bekasi	Tata Ruang dan Lingkungan	R4

Sumber: Hasil Analisis Stakeholder, 2018

Pada tabel diatas, masing-masing responden diberikan kode yang dibuat oleh peneliti. Pemberian kode dilakukan menutupi identitas responden, sebagaimana tuntunan kode etik dalam penelitian.

Tujuan akhir dari analisis ini adalah tercapainya konsensus atau kesepakatan dari seluruh responden atas faktor dan variabel yang ditawarkan. Konsensus yang dihasilkan dapat berupa persetujuan atau ketidak setujuan dari setiap faktor dan variabel yang dibahas. Jika masih belum terjadi konsensus, harus dilaku kan iterasi atau pengulangan kembali dalam tahap wawancara hingga didapatkan kesepakatan dari seluruh responden.

Dalam mengetahui pendapat dari responden, peneliti menggunakan wawancara terstruktur, dimana responden diminta pendapatnya secara langsung mengenai persetujuan dan pemahamannya terhadap faktor dan variabel yang diajukan. Berikut merupakan hasil dari eksplorasi pendapat dan persetujuan dari responden-responden pada wawancara yang disajikan pada tabel berikut.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4.25 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi Tahap I

No	Aspek	Faktor	Variabel	R1	R2	R3	R4
1	Kependudukan	Demografi	Jumlah Penduduk	S	S	S	S
			Kepadatan Penduduk	S	TS	TS	S
			Mata Pencaharian Penduduk	S	TS	TS	S
		Sosial	Sarana Perumahan	S	S	S	S
			Sarana Pendidikan	S	S	S	S
			Sarana Kesehatan	S	S	S	S
			Sarana Peribadatan	S	S	S	S
			Sarana Perdagangan	S	S	S	S
			Sarana Industri	S	S	S	S
			Sarana Perkantoran	S	S	S	S
			Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	S	S	S	S
			Sarana Olah Raga	S	S	S	S
			Sarana Pariwisata	S	S	S	S
			Prasarana Transportasi	S	S	S	S
			Prasarana Listrik dan Energi	S	S	S	S
Prasarana Telekomunikasi	S	S	S	S			
Prasarana Air Minum	S	S	S	S			
Prasarana Air Limbah	S	S	S	S			
Prasarana Persampahan	S	S	S	S			
2	Perekonomian	Kegiatan	Sektor Non Pertanian	S	S	S	S

No	Aspek	Faktor	Variabel	R1	R2	R3	R4
		Ekonomi	Pusat Koleksi & Distribusi Barang	S	TS	TS	S
3	Fisik	Penggunaan Lahan	Non Pertanian	S	S	S	S
			Harga Lahan	S	TS	TS	S
			Nilai Lahan	S	TS	TS	S

Sumber: Hasil Rekapitulasi Kuisioner Delphi Tahap I, 2018

Keterangan :

R1 : Supervisor PT. Jababeka Infrastruktur

R2 : Dosen Perencanaan Kotabaru ITSB

R3 : Dinas PUPR Sie Perencanaan Ruang Kabupaten Bekasi

R4 : Bappeda Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup
Kabupaten Bekasi



: Belum Konsensus

Berdasarkan wawancara yang dilakukan kepada empat responden, terdapat 4 faktor dan 24 variabel. Pada iterasi I terdapat 21 variabel yang mendapatkan kesepakatan dari para responden, ada 5 variabel yang belum mendapatkan kesepakatan, yaitu variabel kepadatan penduduk, variabel mata pencaharian penduduk, nilai lahan dan harga lahan. pusat koleksi dan distribusi.

Oleh karena ada variabel yang belum memperoleh kesepakatan, maka terhadap variabel tersebut dilakukan proses iterasi ke II, Berikut merupakan hasil eksplorasi pendapat dari para responden yang disajikan pada tabel dibawah ini.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4. 26 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi Tahap II

Faktor	Variabel	R1	R2	R3	R4	Keterangan
Demografi	Kepadatan Penduduk	S	TS	TS	S	Ada yang menyatakan bahwa kepadatan penduduk belum memberikan gambaran kawasan permukiman sebagai sebuah kota.
	Mata Pencaharian Penduduk	S	TS	TS	S	Secara keseluruhan, responden memilih untuk tidak sepakat dengan variabel ini. R1 dan R4 setuju dengan responden lain yang penduduk berdasarkan mata pencaharian hanya sebagai data pendukung untuk melihat penyediaan fasilitas di kota baru, serta untuk membentuk heterogenitas di kotabaru lebih kepada penyediaan fasilitasnya. Sehingga terdapat <i>consensus</i> bahwa variabel ini bukan merupakan variabel penentu kota Baru.
Kegiatan Ekonomi	Pusat Koleksi & Distribusi Barang	S	TS	TS	S	Responden R2 dan R3 belum/tidak sepakat. Menurutnya bahwa Kota belum tentu menjadi kolektor bagi wilayah sekitarnya, tergantung kebutuhan produk apa yang dibutuhkan
Penggunaan Lahan	Harga Lahan	S	TS	TS	S	Ada yang tidak sepakat, harga lahan sebagai variabel dalam menentukan kota baru, yang menentukan adalah nilai lahan, karena berkaitan dengan penggunaan lahan
	Nilai Lahan	S	S	S	S	Responden R2 dan R3 akhirnya sepakat dengan variabel nilai lahan, menurutnya bahwa nilai merupakan salah satu faktor dalam menggambarkan

Faktor	Variabel	R1	R2	R3	R4	Keterangan
						suatu kota.

Sumber: Hasil rekapitulasi kuisisioner Delphi tahap I, 2018

Keterangan :

- R1 : Supervisor PT. Jababeka Infrastruktur
- R2 : Dosen Perencanaan Kotabaru ITSB
- R3 : Dinas PUPR Sie Perencanaan Ruang Kabupaten Bekasi
- R4 : Bappeda Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup
Kabupaten Bekasi

Berdasarkan hasil rekapitulasi hasil iterasi ke II diperoleh hasil sebagai berikut, ada 5 variabel yang diajukan kembali. Hasil dari iterasi ke II menunjukkan bahwa masih ada 4 variabel yang belum konsensus dan ada 1 variabel yang sudah konsensus. Variabel yang belum sepakat tersebut adalah variabel-variabel kepadatan penduduk, mata pencaharian penduduk, Pusat Koleksi & Distribusi Barang, dan harga lahan.

Variabel yang belum konsensus tersebut diajukan lagi untuk iterasi tahap III. Untuk melakukan iterasi, dilakukan wawancara kembali dengan kuisioner Delphi tahap 2, yaitu dengan melemparkan kembali variabel yang belum mencapai konsensus kepada responden. Berikut merupakan hasil dari eksplorasi pendapat dan persetujuan dari responden-responden pada kuisioner Delphi tahap 3 yang disajikan pada tabel berikut.

Pada iterasi ke III ini dari 4 variabel yang diajukan, 2 variabel disepakati dan dua variabel tidak disepakati; 2 variabel yang disepakati ialah variabel kepadatan penduduk dan variabel mata pencaharia penduduk. Sedangkan 2 variabel yang tidak disepakati adalah variabel harga lahan dan pusat koleksi dan distribusi barang. Kemudian dari hasil diskusi sebelum iterasi ke IV dilaksanakan, ada usulan dari 4 responden untuk menghapus 2 variabel yang tidak disepakati tersebut.

Dari hasil pelaksanaan wawancara dengan pendekatan Delphi melalui 4 responden tersebut, akhirnya dapat dirumuskan faktor dan variabel yang berpengaruh dalam menentukan kota baru. Ada 21 variabel yang berpengaruh dalam penentuan kota baru.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4. 27 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi Tahap III

Faktor	Variabel	R1	R2	R3	R4	Keterangan
Demografi	Kepadatan Penduduk	S	S	S	S	Responden R2 dan R3, akhirnya sepakat dengan adanya variabel kepadatan penduduk dalam variabel kota baru. R2 dan R3 menjelaskan bahwa kepadatan penduduk merupakan suatu ciri kota dimana kepadatan penduduk di suatu kota akan lebih tinggi dibandingkan wilayah sekitarnya.
	Mata Pencaharian Penduduk	S	S	S	S	Secara keseluruhan, responden akhirnya memilih untuk sepakat dengan variabel ini. R1 dan R4 setuju dengan responden lain yang penduduk berdasarkan mata pencaharian yang ditambah dengan ketentuan non agraris, serta untuk membentuk heterogenitas di kotabaru lebih kepada penyediaan lapangan kerja. Sehingga terdapat consensus bahwa variabel ini bukan merupakan variabel penentu kota mandiri.
Kegiatan Ekonomi	Pusat Koleksi & Distribusi Barang	S	TS	TS	S	Responden R2 dan R3 belum/tidak sepakat. Menurutny bahwa Kota belum tentu menjadi kolektor bagi wilayah sekitarnya, tergantung kebutuhan produk apa yang dibutuhkan
Penggunaan Lahan	Harga Lahan	S	TS	TS	S	Ada yang tidak sepakat, harga lahan sebagai variabel dalam menentukan kota baru, yang menentukan adalah nilai lahan, karena berkaitan dengan penggunaan lahan

Sumber: Hasil Rekapitulasi Kuisisioner Delphi Tahap III, 2018

Tabel 4. 28 Rekapitulasi Hasil Wawancara Delphi

No	Aspek	Faktor	Variabel	R1	R2	R3	R4
1	Kependudukan	Demografi	Jumlah Penduduk	S	S	S	S
			Kepadatan Penduduk	S	S	S	S
			Mata Pencaharian Penduduk	S	S	S	S
		Sosial	Sarana Perumahan	S	S	S	S
			Sarana Pendidikan	S	S	S	S
			Sarana Kesehatan	S	S	S	S
			Sarana Peribadatan	S	S	S	S
			Sarana Perdagangan	S	S	S	S
			Sarana Industri	S	S	S	S
			Sarana Perkantoran	S	S	S	S
			Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	S	S	S	S
			Sarana Olah Raga	S	S	S	S
			Sarana Pariwisata	S	S	S	S
			Prasarana Transportasi	S	S	S	S
			Prasarana Listrik dan Energi	S	S	S	S
			Prasarana Telekomunikasi	S	S	S	S
			Prasarana Air Minum	S	S	S	S
Prasarana Air Limbah	S	S	S	S			
Prasarana Persampahan	S	S	S	S			
2	Perekonomian	Kegiatan Ekonomi	Sektor Non Pertanian	S	S	S	S

No	Aspek	Faktor	Variabel	R1	R2	R3	R4
3	Fisik	Penggunaan Lahan	Non Pertanian	S	S	S	S
			Nilai Lahan	S	S	S	S

Sumber: Hasil Analisis Delphi, 2018

Tabel 4. 29 Kesimpulan Faktor dan Variabel penentu Kota Baru Tabel

No	Aspek	Faktor	Variabel
1	Kependudukan	Demografi	Jumlah Penduduk
			Kepadatan Penduduk
			Mata Pencaharian Penduduk
		Sosial	Sarana Perumahan
			Sarana Pendidikan
			Sarana Kesehatan
			Sarana Peribadatan
			Sarana Perdagangan
			Sarana Industri
			Sarana Perkantoran
			Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum
			Sarana Olah Raga
			Sarana Pariwisata
			Prasarana Transportasi
Prasarana Listrik dan Energi			
Prasarana Telekomunikasi			

No	Aspek	Faktor	Variabel
			Prasarana Air Minum
			Prasarana Air Limbah
			Prasarana Persampahan
2	Perekonomian	Kegiatan Ekonomi	Sektor Non Pertanian
3	Fisik	Penggunaan Lahan	Non Pertanian
			Nilai Lahan

Sumber: Hasil Analisis Delphi, 2018

4.2.3 Menentukan Prioritas Faktor dan Variabel Yang Berpengaruh Dalam Perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menjadi Kota Baru

Dalam menentukan prioritas faktor dan variabel yang berpengaruh dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menjadi kota baru diperlukan analisa *stakeholder* untuk memperoleh responden ekspert yang akan menentukan prioritas faktor dan variabel berdasarkan tingkat kepentingan dan pengaruh dalam penentuan prioritas faktor dan variabel yang berpengaruh dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka menuju kota baru. Penentuan prioritas faktor dan variabel menggunakan alat analisis *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Adapun penentuan prioritas faktor dan variabel dilakukan dengan membandingkan antar faktor dan variabel. Input dari analisis ini adalah penilaian dari masing-masing stakeholder. Hasil proses penentuan prioritas faktor dan variabel dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka menjadi kota baru adalah sebagai berikut :

1. Bobot variabel-variabel dalam faktor demografi dan sosial
Hasil analisis AHP menunjukkan bahwa bobot dari variabel dalam faktor ini adalah jumlah penduduk (0,45), kepadatan penduduk (0,37), mata pencaharian penduduk (0,18), sarana perumahan (0,080), sarana pendidikan (0,058), sarana kesehatan (0,055), sarana peribadatan (0,056), sarana perdagangan (0,079), sarana perkantoran (0,075), sarana pemerintahan dan bangunan umum (0,056), sarana olahraga (0,043), sarana pariwisata (0,039), prasarana transportasi (0,097), prasarana listrik dan energi (0,094), prasarana telekomunikasi (0,065), prasarana air minum (0,081), prasarana air limbah (0,063), prasarana persampahan (0,059).
2. Bobot variabel-variabel dalam faktor kegiatan ekonomi
Hasil analisis AHP menunjukkan bahwa bobot dari variabel-variabel dalam faktor ini adalah sektor non pertanian (1).
3. Bobot variabel dalam faktor penggunaan lahan
Hasil analisis AHP menunjukkan bahwa bobot dari variabel dalam faktor ini adalah penggunaan lahan non pertanian (0,78), nilai

lahan (0,22).

4. Bobot antar faktor

Hasil analisis AHP menunjukkan bahwa bobot dari antar faktor adalah demografi (0,233), sosial (0,363), kegiatan ekonomi (0,140), penggunaan lahan (0,264).

Dari hasil pembobotan yang telah dilakukan, didapatkan bobot dari masing-masing variabel dalam faktor.

Setelah dilakukan pembobotan antar faktor dan variabel dalam satu faktor, maka didapatkan pula bobot antar variabel dan antar faktor. Berikut merupakan hasil pembobotan yang telah didapatkan:

Tabel 4. 30 Hasil Pembobotan Faktor dan Variabel Tabel

No	Faktor	Variabel	Bobot Variabel Per Faktor
1	Demografi (0,233)	Jumlah Penduduk	0,45
		Kepadatan Penduduk	0,37
Mata Pencaharian Penduduk		0,18	
	Sosial (0,363)	Sarana Perumahan	0,080
		Sarana Pendidikan	0,058
		Sarana Kesehatan	0,055
		Sarana Peribadatan	0,056
		Sarana Perdagangan	0,079
		Sarana Perkantoran	0,075
		Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	0,056
		Sarana Olah Raga	0,043
		Sarana Pariwisata	0,039
		Prasarana Transportasi	0,097
		Prasarana Listrik dan Energi	0,094
		Prasaran Telekomunikasi	0,065
		Prasarana Air Minum	0,081
		Prasarana Air Limbah	0,063
		Prasarana Persampahan	0,059
2	Kegiatan Ekonomi	Sektor Non Pertanian	1

No	Faktor	Variabel	Bobot Variabel Per Faktor
	(0,140)		
3	Penggunaan Lahan (0,264)	Non Pertanian	0,78
		Nilai Lahan	0,22

Sumber: Hasil pembobotan faktor dan variabel, 2018

Berdasarkan tabel diatas, telah didapatkan bobot dari masing-masing faktor dan variabel berdasarkan penilaian dari seluruh *stakeholder*. Hasil analisis tersebut telah memiliki nilai inkonsistensi dibawah 0,1 yang berarti hasil analisis sudah dinilai valid.

Untuk tahapan selanjutnya, hasil bobot dari masing- masing faktor dan variabel akan di kombinasikan untuk mendapatkan hasil akhir yaitu urutan prioritas variabel berdasarkan hasil kombinasi bobot faktor dan variabel. Hasil akhir yang didapatkan berupa urutan variabel tersebut selanjutnya digunakan sebagai input dalam proses analisa selanjutnya dalam penentuan arahan perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menjadi kota baru. Berikut merupakan tabel kesimpulan bobot dari masing-masing variabel yang dijelaskan pada **Tabel 4.25** sebagai berikut:

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4. 31 Kesimpulan Bobot Variabel

No	Aspek	Faktor	Variabel	Bobot Variabel Dalam Faktor	Kombinasi bobot faktor dan variabel
1	Kependudukan	Demografi (0,233)	Jumlah Penduduk	0,45	0,105
			Kepadatan Penduduk	0,37	0,086
			Mata Pencaharian Penduduk	0,18	0,042
		Sosial (0,363)	Sarana Perumahan	0,080	0,029
			Sarana Pendidikan	0,058	0,021
			Sarana Kesehatan	0,055	0,020
			Sarana Peribadatan	0,056	0,020
			Sarana Perdagangan	0,079	0,029
			Sarana Perkantoran	0,075	0,027
			Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	0,056	0,020
			Sarana Olah Raga	0,043	0,016
			Sarana Pariwisata	0,039	0,014
			Prasarana Transportasi	0,097	0,035
			Prasarana Listrik dan Energi	0,094	0,034
Prasarana Telekomunikasi	0,065	0,024			
	Prasarana Air Minum	0,081	0,029		

No	Aspek	Faktor	Variabel	Bobot Variabel Dalam Faktor	Kombinasi bobot faktor dan variabel
			Prasarana Air Limbah	0,063	0,023
			Prasarana Persampahan	0,059	0,021
2	Perekonomian	Kegiatan Ekonomi (0,140)	Sektor Non Pertanian	1	0,140
3	Fisik	Penggunaan Lahan (0,264)	Non Pertanian	0,78	0,203
			Nilai Lahan	0,22	0,057

Sumber: Hasil analisis, 2018

Berdasarkan bobot nilai antar variabel, dapat disusun urutan berdasarkan besarnya nilai antar variabel sebagai berikut :

Tabel 4. 32 Urutan Variabel Berdasarkan Bobot Variabel

No	Faktor	Variabel	Bobot
1	Penggunaan Lahan (0,264)	Non Pertanian	0,203
2	Kegiatan Ekonomi (0,140)	Sektor Non Pertanian	0,140
3	Demografi (0,233)	Jumlah Penduduk	0,105
		Kepadatan Penduduk	0,086
		Nilai Lahan	0,057
		Mata Pencaharian Penduduk	0,042
		Prasarana Transportasi	0,035
		Prasarana Listrik dan Energi	0,034
	Sosial (0,363)	Sarana Perumahan	0,029
		Sarana Perdagangan	0,029
		Prasarana Air Minum	0,029
		Sarana Perkantoran	0,027
		Prasarana Telekomunikasi	0,024
		Prasarana Air Limbah	0,023
		Sarana Pendidikan	0,021
		Prasarana Persampahan	0,021
		Sarana Pemerintahan dan Bangunan Umum	0,020
		Sarana Kesehatan	0,020
		Sarana Peribadatan	0,020
		Sarana Olah Raga	0,016
		Sarana Pariwisata	0,014

Sumber: Hasil analisis, 2018

4.2.4 Merumuskan Upaya Yang Perlu Dilakukan Untuk Mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Sebagai Kota Baru

Dalam merumuskan upaya yang perlu dilakukan dalam mewujudkan Kawasan Industri Jababeka sebagai kota baru akan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, artinya bahwa ada suatu kondisi suatu variabel kota baru yang ada, dibandingkan dengan keadaan variabel dari kota baru yang ideal (sesuai dengan parameter atau tolok ukurnya), kemudian dilakukan analisis kesesuaiannya, hasilnya akan dipergunakan sebagai dasar untuk memberikan arahan untuk mewujudkan kota baru yang ideal.

Tabel 4. 33 Proses Analisa Deskriptif Kualitatif

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
Penggunaan lahan non pertanian	Penggunaan lahan didominasi untuk kegiatan industri (38%), permukiman (20,16%), infrastruktur (17,83%), komersial (8,88%), campuran (6,45%), RTH (7,94%), dan fasilitas sosial (0,74%), selebihnya berupa lahan kosong atau pertanian. Dari gambaran penggunaan lahan tersebut menunjukkan bahwa dominasi penggunaan lahan ada non pertanian.	Berdasarkan teori kota menurut Ditjen Cipta Karya (1997) dijelaskan bahwa kota pada umumnya bersifat non agraris. Selain itu kurang dari 25% penduduknya bekerja dalam bidang pertanian.	Dengan memperhatikan kondisi yang ada serta membandingkan dengan kondisi yang diharapkan, maka dapat disimpulkan bahwa Kawasan Industri Jababeka sudah sesuai dengan yang diharapkan sebagai suatu kota dengan minimnya penggunaan lahan non pertanian, selain itu Kawasan Industri Jababeka yang juga merupakan pusat kegiatan lokal berfungsi sebagai pusat pelayanan (<i>Services</i>) bagi daerah-daerah lingkungan setempat, oleh karena itu Kawasan Industri Jababeka diharapkan dapat memperkuat fasilitas penunjangnya, hal ini dimungkinkan untuk adanya perluasan lahan di Kawasan Industri Jababeka diluar kawasan lindung dan bukan lahan pertanian irigasi teknis.
Perekonomian sektor non pertanian	Berdasarkan kontribusi sektor terhadap PDRB di Cikarang Pusat menunjukan bahwa sektor perdagangan, hotel dan restoran merupakan sektor penyumbang terbesar	Suatu kota memiliki lebih dari 75% mata pencaharian penduduknya diluar sektor non pertanian. Selain itu berdasarkan fungsinya menurut (Haris dalam	Memperhatikan kondisi yang ada dimana berdasarkan kontribusi PDRB di tiap Kecamatan yang ada di Kawasan Industri Jababeka menunjukan bahwa perekonomian di Kawasan Industri Jababeka ditunjang oleh sektor industri pengolahan dan sektor perkotaan lainnya, dalam arti bahwa sektor non pertanian.

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>(36,85%), kemudian sektor industri pengolahan merupakan sektor penyumbang terbesar kedua (28,8%), kemudian sektor bangunan konstruksi (14,23%), sementara sektor lainnya kontribusi terhadap PDRB dibawah 10%. Sementara PDRB di Cikarang Selatan, sektor industri pengolahan merupakan sektor penyumbang utama (88,33%), sektor perdagangan, hotel dan restoran hanya 6,33 %, sementara sektor lainnya dibawah 5 %. PDRB di Cikarang Timur menunjukkan bahwa sektor industri pengolahan merupakan sektor</p>	<p>Jayadinata, 1999) dimaman kota industri terdapat 60% penduduknya yang bernafkah sebagai pekerja industri, pedagang besar atau eceran.</p>	<p>Dimana sektor tertinggi yaitu sektor industri. Berdasarkan tinjauan mengenai teori kota baru berdasarkan fungsinya maka Kawasan Industri Jababeka dapat dimungkinkan untuk mengarah ke kota industri dimana terdapat 69,03% atau lebih dari 60% penduduk di Kawasan Industri Jababeka bekerja sebagai pekerja industri dan perdagangan.</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>penyumbang terbesar (53,46%), kemudian sektor perdagangan hotel dan restoran (26,76%), kemudian sektor pertanian (6,89%). Sementara sektor lainnya dibawah 5%. Dapat disimpulkan bahwa perekonomian di Kawasan Industri Jababeka ditunjang dari sektor industri pengolahan dan sektor perkotaan lainnya, dalam arti bahwa sektor non pertanian.</p>		
<p>Jumlah dan Kepadatan Penduduk</p>	<p>Berdasarkan wilayah administrasi Kawasan Industri Jababeka, jumlah penduduk di 6 wilayah desa/kelurahan pada tahun 2017 berjumlah 169.781 jiwa. Dengan luas 3.146 Ha, sehingga kepadatan penduduk mencapai 54</p>	<p>Berdasarkan standart mengenai klasifikasi kota yang dilihat dari segi jumlah penduduknya, kota diklasifikasikan menjadi 5 bagian, kota kecil dengan jumlah penduduk 20.000-50.000 jiwa, kota sedang dengan jumlah penduduk</p>	<p>Jika dilihat dari segi jumlah penduduk di Kawasan Industri Jababeka yaitu sebanyak 169.781 jiwa, maka berdasarkan standart mengenai jumlah penduduk berdasarkan klasifikasi kota, Kawasan Industri Jababeka digolongkan sebagai kota besar dengan penduduk lebih dari 100.000-1.000.000 jiwa. Selain itu kepadatan penduduk yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka yakni mencapai 54</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	jiwa/Ha.	50.000-100.000 jiwa, kota besar dengan jumlah penduduk 100.000-1.000.000 jiwa, kota metropolitan dengan jumlah penduduk 1.000.000-5.000.000 jiwa, dan kota megapolitan lebih dari 5.000.000 jiwa. Berdasarkan standart dari kementrian dalam negeri standart kepadatan penduduk untuk kota kecil antara 20 – 60 jiwa perhektar, kota menengah antara 61 – 80 jiwa perhektar dan kota besar lebih besar dari 81 jiwa perhektar.	jiwa/ha. Berdasarkan standart mengenai kepadatan penduduk di Kota Besar yakni lebih dari 81 jiwa/ha. Dapat disimpulkan bahwa arahan pengembangannya adalah masih dimungkinkan untuk adanya pendatang di Kawasan Industri Jababeka, hal ini dimungkinkan karena kepadatan dan jumlah penduduk di Kawasan Industri Jababeka yang masih belum melebihi standart bagi klasifikasi kota besar.
Nilai Lahan	Berdasarkan informasi yang diperoleh gambaran nilai lahan di Kawasan Industri Jababeka menunjukan,	Memperhatikan dari penggunaan lahan maka untuk kota yang sedang berkembang konsep-	Kecamatan Cikarang Pusat yang memiliki nilai lahan tertinggi sehingga kecamatan tersebut memiliki prospek sebagai pusat kota baru. Di dalam pengembangan kota baru, perlu

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>bahwa di wilayah Kecamatan Cikarang Pusat memiliki nilai lahan yang tertinggi dibandingkan dengan wilayah Kecamatan Cikarang Selatan, Timur dan Utara. Sehingga dapat dinilai (berdasarkan teori land rent ratio dan land value (Von Thunen) bahwa pusat kegiatan berada di wilayah Kecamatan Cikarang Pusat.</p>	<p>konsep nilai lahan dan harga lahan dijelaskan melalui teori land rent ratio dan land value (Von Thunen). Artinya bahwa terdapat faktor kegiatan dan faktor jarak, semakin jauh dari pusat kegiatan nilai lahan semakin menurun. Kemudian apabila ada kegiatan baru maka grafik nilai lahan akan naik. Sehingga apabila elemen kota baru tersebar secara merata maka nilai lahan juga akan merata.</p>	<p>penyebaran elemen-elemen kota baru, agar terjadi pemerataan nilai lahan di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi.</p>
<p>Mata Pencaharian Penduduk</p>	<p>Berdasarkan data yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa jumlah penduduk di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menurut mata pencahariannya, didominasi</p>	<p>Dengan mengacu kepada standart mengenai mata pencaharian penduduk kota oleh beberapa ahli, dimana mata pencaharian penduduknya adalah non agragris (N. Daldjoni</p>	<p>Dengan mengacu kepada kondisi yang ada serta ditinjau oleh standart yang ideal mengenai kota, maka disimpulkan bahwa Kawasan Industri Jababeka saat ini sudah memenuhi standart mata pencaharian penduduk di sektor non pertanian dengan 97,42% atau lebih dari 75% penduduknya bekerja di sektor non</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>oleh karyawan swasta dengan jumlah sebesar 23.204 atau sekitar 47,71%, wiraswasta 24,25%, buruh 16,60% jasa 4,72%. PNS/TNI/POLRI/Guru 4,14% dan petani 2,58%.</p>	<p>(1984: 153) dikutip dari Grunfeld), atau kegiatan umum di sektor sekunder (perdagangan dan industri) dan tersier (pelayanan masyarakat dan jasa) Burkhad Hofmeister (dalam Nurmala Dewi, 1977). Selain itu kriteria kota berdasarkan mata pencahariannya juga disebutkan oleh (SMSAI) dimana 75% penduduknya bekerja di sektor non pertanian.</p>	<p>pertanian. Selain itu lebih dari 60% mata pencaharian penduduk tertinggi juga terdapat dibidang industri dan perdagangan di Kawasan Industri Jababeka. Apabila ditinjau berdasarkan fungsi kota Menurut (Haris dalam Jayadinata, 1999). Berdasarkan kondisi yang ada maka dapat dimungkinkan bahwa Kawasan Industri Jababeka dapat mengarah kepada Kota Industri dimana terdapat lebih dari 60% penduduknya bernafkah sebagai pekerja industri, dan pedagang besar atau eceran.</p>
Transportasi	<p>Kawasan Industri Jababeka memiliki jenis jalan yang terdiri dari jalan lokal, jalan kolektor primer, serta jalan arteri sekunder yang saling terhubung satu sama lain. Cikarang hanya terpaut 35 km dari Jakarta atau dengan</p>	<p>Mengacu kepada standar mengenai elemen prasarana kota dapat diperoleh gambaran mengenai prasarana transportasi yaitu : terdapat jaringan jalan, terminal angkutan umum,</p>	<p>Setelah membandingkan antara kondisi yang ada dengan standar maupun teori mengenai kota baru dan elemen prasarana kota maka dapat disimpulkan bahwa prasarana transportasi yang terdapat di Kawaan Industri Jababeka saat ini sebagian besar sudah memenuhi kebutuhan prasarana transportasi sesuai dengan standar yang digunakan.</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>waktu tempuh sekitar 45 menit. Cikarang juga memiliki keunggulan karena dekat dengan Bandara Halim Perdana Kusuma, Bandara Soekarno-Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priok. Sementara itu rencana pembangunan infrastruktur Pelabuhan Patimban di Subang dan Bandara Kertajati di Majalengka, Jawa Barat, akan mempercepat pengembangan kawasan industri di daerah Cikarang (Bekasi); Karawang, dan sekitarnya. Kedua infrastruktur strategis itu juga akan terkoneksi dengan akses jalan tol sehingga dapat memperlancar jalur logistik dari Kawasan Industri di daerah Cikarang-</p>	<p>sarana penunjang transportasi yang meliputi drainase dikiri-kanan, jalan trotoar, median, tempat parkir, lampu jalan dan lampu pengatur lalu lintas.</p>	<p>Namun masih terdapat beberapa aspek transportasi yang masih belum terpenuhi diantaranya di beberapa titik seperti di Jl. Kasuari Raya, dan di Jl. Kedasih Raya yang masih belum memiliki sarana penunjang transportasi berupa trotoar, berdasarkan teori dan standar yang digunakan maka perlu adanya penambahan sarana penunjang transportasi berupa trotoar di jalan tersebut, dimana jalan tersebut merupakan kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Industri Jababeka yang berisi deretan ruko dan fasilitas umum lainnya. Selain itu bagi angkutan umum yang masih belum menjangkau daerah-daerah di internal Kawasan Industri Jababeka seperti di jalan cikarang baru raya yang merupakan daerah perumahan, perkantoran, fasilitas umum dan fasilitas sosial maka perlu adanya penambahan trayek yang dapat menjangkau lokasi tersebut. Mengingat Kawasan Industri Jababeka sebagai pusat kegiatan lokal maka prasarana transportasi sebagai pendukung kegiatan dan aktivitas di Kawasan Industri Jababeka merupakan hal yang sangat dibutuhkan untuk</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>Karawang, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan. Selain diakses melalui dua pintu tol yakni KM 31 Cikarang Barat dan KM 34,7 Cibatu, Kota Jababeka juga sangat dekat dengan dua stasiun kereta api yang nantinya akan dilintasi <i>Commuter Line</i> yakni stasiun Lemahabang dan stasiun Cikarang. Bahkan, stasiun Cikarang nantinya akan menjadi <i>hub station</i> untuk kereta-kereta dari Jawa dan Bandung, termasuk rencana pembukaan pintu tol KM 29 yang direncanakan akan dilakukan di tahun 2017 menuju Kota Jababeka. Sementara itu masih</p>		<p>melayani wilayah tersebut.</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	terdapat beberapa pelayanan transportasi yang belum terpenuhi di Kawasan Industri Jababeka seperti penyediaan trotoar dan angkutan umum yang belum menjangkau lokasi-lokasi di internal Kawasan Industri Jababeka.		
Prasarana Listrik dan Energi	Di Kawasan Industri Jababeka telah terbangun pembangkit listrik Bekasi Power. Pembangkit listrik dengan kapasitas 130 MW ini resmi dioperasikan pada tahun 2013 untuk memenuhi kebutuhan energi dari kawasan industri Jababeka dan sekitarnya. Pembangkit Listrik ini dioperasikan oleh anak perusahaan PT Bekasi Power. Serta bekerjasama juga dengan Cikarang	Dengan menggunakan standart kebutuhan pelayanan prasarana sosial diperoleh gambaran kebutuhan prasarana listrik di Kawasan Industri Jababeka yaitu: rumah tangga 15.280.290 watt, perkantoran 2.546.715 watt, industri 1.273.358 watt, komersial 2.546.715 watt penerangan jalan 1697810 watt dengan jumlah total 23344888 watt atau setara dengan	Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan jumlah kebutuhan prasarana listrik di Kawasan industri Jababeka sudah terpenuhi dengan total kapasitas listrik sebesar 130 MW, dimana total yang dibutuhkan berdasarkan standar kebutuhan prasarana listrik yaitu 23,34 MW. Dalam usaha pengembangan wilayah dan menunjang kegiatan ekonomi wilayah, energi listrik merupakan faktor usaha kegiatan tersebut dan merupakan elemen prasarana kota yang harus terpenuhi.

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>Listrindo dengan total kapasitas hingga mencapai 1000 MW. Sedangkan untuk pelayanan kebutuhan jaringan listrik di area perumahan, perdagangan jasa serta perkantoran di Kawasan Industri Jababeka, sepenuhnya menggunakan pelayanan dari PLN. Secara keseluruhan kebutuhan penyediaan daya listrik dan jaringan listrik di Kawasan Industri Jababeka sudah terpenuhi dengan tersedianya daya listrik dari PLN maupun PT Bekasi Power dan Cikarang Listrindo. Berdasarkan data yang diperoleh mengenai jaringan gas di Kawasan Industri</p>	23,34 mega watt.	

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>Jababeka, sejak tahun 2015 PT Pertagas Niaga telah membangun jaringan infrastruktur gas bumi di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Pasokan gas bumi yang akan didistribusikan tersebut mencapai 500 ribu meter kubik per bulannya. Gas bumi ini antara lain bersumber dari sejumlah kawasan penghasil di wilayah Jawa Barat.</p>		
<p>Sarana Perumahan</p>	<p>Karakteristik penyediaan hunian di Kawasan Industri Jababeka bagi penduduknya terbagi atas beberapa kelas, diantaranya kelas <i>medium-low</i> (menengah ke bawah), kelas <i>medium</i> (menengah), dan kelas <i>medium-up</i> (menengah ke atas). Sehingga terdapat adanya heterogenitas kelas sosial di</p>	<p>Dengan mengacu kepada standart sarana perumahan di kota, serta teori mengenai kota baru berdasarkan beberapa para ahli maka diperoleh gambaran mengenai kriteria dan tolok ukur sarana perumahan yaitu : dekat dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial,</p>	<p>Setelah membandingkan kondisi yang ada dengan standart maupun teori yang digunakan. Maka dapat disimpulkan bahwa sarana perumahan yang ada di Kawasan Industri Jababeka secara keseluruhan sudah memenuhi kriteria dan tolok ukur bagi sarana perumahan di kota baru. Dimana Kawasan Industri Jababeka saat ini sudah memiliki sarana perumahan dengan jenis yang beragam diantaranya kelas <i>medium-low</i> (menengah ke bawah), kelas <i>medium</i> (menengah), dan kelas</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>dalam Kawasan Industri Jababeka. Saat ini Kawasan Industri Jababeka terdapat residential sebanyak 80.000 dengan berbagai tipe. Sejumlah proyek residensial yang cukup prestisiuspun dikembangkan. Misalnya, PT Graha Buana Cikarang mengembang kan hunian The Oscar dan Beverly Hills. Beverly Hills merupakan hunian konsep Home Stay terutama untuk para ekspatriat yang bekerja di Jababeka dan para pekerja film mancanegara yang bekerja di Movieland, serta menyusul Beverly Hills Platinum. Nampaknya banyak sarana hunian yang dikembangkan atau dibangun oleh developer.</p>	<p>jenis kapling besar, sedang dan kecil atau terdapat berbagai jenis rumah tinggal (kelas atas, kelas menengah dan kelas bawah).</p>	<p><i>medium-up</i> (menengah ke atas) yang sebagian besar dibangun oleh developer PT. Jababeka Tbk. Selain itu penempatan lokasi perumahan tersebut juga sudah berada dekat dengan fasilitas penunjangnya dalam hal ini fasilitas umum dan sosial. Sehingga apabila ditinjau dari teori mengenai kota baru berdasarkan karakteristiknya, Kawasan Industri Jababeka dapat mengarah kepada kota baru perusahaan, dimana sebagian besar pembangunannya dilakukan oleh developer dalam hal ini PT. Jababeka, Tbk sebagai pengembangnya.</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
Sarana Perdagangan	Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas pertokoan yang terdiri dari pertokoan, warung, pasar lingkungan. Secara keseluruhan fasilitas pertokoan yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi dikembangkan oleh pihak swasta dan oleh individu masyarakat di Kawasan Industri Jababeka. Selain itu Kawasan Industri Jababeka masih belum terdapat fasilitas perbelanjaan atau mall bagi masyarakatnya. Pada tahun 2017 sarana perdagang yang ada meliputi toko/warung 2701 unit, pertokoan ada 28 unit dan pasar lingkungan ada 2 unit.	Dengan menggunakan standart pemenuhan kebutuhan perdagangan diperoleh gambaran kebutuhan sarana perdagangan, yaitu : warung 170 unit, pertokoan 17 unit, pusat perbelanjaan (pasar dan toko) 6 unit, pusat perbelanjaan (Mall, supermarket, pusat niaga) 1 unit.	Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa untuk beberapa sarana perdagangan sudah terpenuhi Dalam rangka memenuhi fungsi Kota Kawasan Industri Jababeka sebagai Pusat Kegiatan Lokal, ada beberapa sarana yang perlu ditambahkan, seperti penambahan pusat perbelanjaan (pasar dan toko), pusat perbelanjaan (Mall, supermarket dan pusat niaga), artinya perlu adanya dukungan sarana perdagangan yang mampu melayani kebutuhan penduduk di kawasan sekitarnya.
Prasarana Air	Sejak berdirinya Kawasan	Dengan menggunakan	Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
Minum	<p>Industri Jababeka, pembangunan pengolahan untuk kebutuhan air bersih di Kawasan Industri Jababeka dibangun pada juni tahun 1991. Air bersih untuk kawasan industri dan bagi lingkungan perumahan disediakan oleh dua unit pabrik pengolahan air dengan kapasitas gabungan lebih dari 60.000 meter kubik per hari, yang dapat diperluas hingga hampir 80.000 meter kubik. Terdapat 2 sumber jaringan air bersih yaitu PDAM, WTP I dan WTP II yang mendukung aktivitas di area perumahan serta kawasan industri.</p>	<p>standart kebutuhan pelayanan prasarana sosial diperoleh gambaran kebutuhan prasarana air bersih di Kawasan Industri Jababeka yaitu: rumah tangga 10186860 L/Hari, perkantoran 1697810 L/Hari, industri 848905 L/Hari, komersial 1697810 L/Hari PMK 1587452.35 L/hari dengan kebutuhan total 17461975.85 L/Hari atau setara dengan 17461.97 meter kubik</p>	<p>membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan jumlah kebutuhan air bersih di Kawasan industri Jababeka sudah terpenuhi dengan total kapasitas air bersih yang dimiliki sebesar 80000.00 L/Hari, dimana total yang dibutuhkan berdasarkan standar kebutuhan air bersih yaitu 17461975.00 L/Hari. Dalam usaha pengembangan wilayah dan menunjang kegiatan ekonomi wilayah, air bersih merupakan faktor usaha kegiatan tersebut dan juga merupakan elemen prasarana kota yang harus terpenuhi. Selain itu ditunjang berdasarkan teori dari beberapa para ahli mengenai kota baru, Kawasan Industri Jababeka juga sudah dapat mengarah kepada kota baru dimana kota baru diartikan sebagai kota yang dapat memenuhi kebutuhan pelayanan bagi wilayahnya.</p>
Sarana Perkantoran	<p>Sarana perkantoran yang ada di Kawasan Industri</p>	<p>Berdasarkan standart bagi pemenuhan kebutuhan</p>	<p>Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>Jababeka sebelumnya sudah ditetapkan melalui masterplan yang rancang. Dimana masterplan tersebut memuat lokasi-lokasi perkantoran dan perdagangan jas yang membentuk CBD di Kawasan Industri Jababeka. Selain itu pihak Jababeka juga menyediakan fasilitas perkantoran yang dapat mendukung aktivitas perekonomian di Kawasan Industri Jababeka. Adapaun fasilitas perkantoran yang berupa ruko yang disediakan diantaranya seperti Hollywood avenue, ruko movie boulevard 2, sentra niaga square, thamrin boulevard, Hollywood arcade serta East park commercial centre dan</p>	<p>sarana perkantoran, maka kegiatan perkantoran sebagai kegiatan bekerja yang menghasilkan profit maupun non profit. Maka mengakibatkan konsentrasi manusia pada saat kegiatan tersebut berlangsung. Adapun kegiatan tersebut berupa perkantoran pemerintah dan atau swasta. Dimana terdapat kriteria lokasi yaitu mudah dijangkau oleh pegawai dan pengguna serta dekat dengan perumahan untuk tenaga kerja.</p>	<p>maka dapat disimpulkan bahwa secara keseluruhan sarana perkantoran yang ada di kawasan industri jababeka sudah sesuai dengan kriteria lokasi menurut standar yang digunakan, dalam penyediaannya sarana perkantoran yang sebelumnya telah dibangun oleh PT. Jababeka dibangun berdasarkan lokasinya yaitu terletak di daerah CBD Jababeka dimana disekitar lokasi perkantoran tersebut mudah dijangkau oleh pegawai dan pengguna dengan tersedianya angkutan umum maupun fasilitas transportasi lainnya seperti halte yang dapat menunjang sarana perkantoran tersebut, selain itu di beberapa titik sarana perkantoran yang ada di Kawasan Industri Jababeka juga terletak dekat dengan perumahan baik kelas menengah, kelas bawah dan kelas atas. Dengan mengacu kepada teori mengenai karakteristik kota baru maka Kawasan Industri Jababeka mengarah kepada kota baru perusahaan dimana sebagian besar penyediaan fasilitas perkantoran dan penunjangnya dibangun oleh pihak pengembang.</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	simprug plaza. Ruko tersebut berlokasi di CBD Kawasan Industri Jababeka.		
Prasarana Telekomunikasi	<p>Sistem pelayanan jaringan informasi di Kawasan Industri Jababeka terbagi menjadi dua diantaranya, untuk area industri serta untuk area perumahan penduduk di Kawasan Industri Jababeka.</p> <p>Pelayanan sistem jaringan informasi di area industri jababeka, menggunakan media transmisi berupa infrastruktur serat optik di sepanjang jalan di area industri jababeka.</p> <p>Penyediaan infrastruktur teknologi telekomunikasi berbasis <i>Fiber Optic</i> dengan kapasitas hingga 10 Gigabit/s tersebut</p>	Berdasarkan standar mengenai kebutuhan prasarana telekomunikasi dapat dilakukan dengan cara membentuk dan menambah jaringan prasarana telekomunikasi pada wilayah tersebut.	Berdasarkan kondisi yang ada dan standar yang digunakan dalam pembentukan arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka, maka dapat disimpulkan bahwa pemenuhan kebutuhan prasarana telekomunikasi di Kawasan Industri Jababeka sudah terpenuhi dengan tersedianya penyediaan infrastruktur teknologi telekomunikasi dari beberapa sumber diantaranya ICTel, PT. Telkom Indonesia, PT. Icon+, Pgascom, Indosat, Lintasarta, Biznet dan Linknet. Selain itu secara keseluruhan jaringan telekomunikasi di Kawasan Industri Jababeka juga sudah menjangkau kawasan-kawasan di internal Kawasan Industri Jababeka seperti di perumahan, perkantoran, perdagangan dan industri. Adapun bagi daerah yang masih belum terjangkau di Kawasan Industri Jababeka dapat dilakukan dengan cara membentuk dan menambah jaringan prasarana telekomunikasi pada wilayah-wilayah yang

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>disediakan oleh pihak pengelola Kawasan Industri Jababeka sejak tahun 2015 oleh PT. Infrastruktur Cakrawala Telekomunikasi (ICTel) terutama dalam penyediaan infrastruktur teknologi telekomunikasi berbasis <i>Fiber Optic</i>. ICTel telah memiliki jaringan kabel <i>Fiber Optic</i> yang mengcover seluruh area jababeka. Selain itu ICTel juga telah bekerjasama dengan beberapa provider diantaranya PT Telkom Indonesia, PT. Icon+, Pgascom, Indosat, Lintasarta, Biznet dan Linknet. Untuk pelayanan sambungan telpon bagi perumahan penduduk di Kawasan Industri Jababeka</p>		<p>belum terjangkau tersebut.</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>dilayani oleh PT Telkom sepenuhnya. Public Switched Telepone Network (PSTN) di Kawasan Industri Jababeka juga mendapatkan pasokan dari PT Telkom Indonesia dengan kapasitas 25.000 jaringan telepon, yang menyediakan layanan untuk bisnis dan individu.</p>		
<p>Sarana Air Limbah</p>	<p>Di Kawasan Industri Jababeka telah ada dua unit pengelola air limbah atau <i>Waste Water Treatment Plants</i>, sebagai upaya program Pollution Prevention yang bertujuan untuk memudahkan pengelolaan dan pengendalian dampak yang timbul dari kegiatan industri. Dua fasilitas pengolahan air</p>	<p>Berdasarkan standar yang digunakan dalam pemenuhan kebutuhan prasarana air limbah di kota maka untuk ketentuan pengelolaan air limbah rumah tangga yang berasal dari kakus (black water) penduduk menggunakan pengolahan setempat (on site), yaitu berupa tangki septik dan sistem peresapan di</p>	<p>Setelah dilakukan perbandingan antara kondisi yang ada dengan standart yang digunakan maka diperoleh kesimpulan yaitu pemenuhan kebutuhan prasarana air limbah yang ada di Kawasan Industri Jababeka saat ini sudah terpenuhi dengan adanya penyediaan dua unit pengelola air limbah atau <i>Waste Water Treatment Plants</i>, dimana pengelolaan air limbah tersebut dapat mendukung aktivitas kegiatan limbah bagi seluruh industri yang berada di Kawasan Industri Jababeka. Adanya pengelolaan air limbah tersebut juga dapat mendukung Kawasan Industri Jababeka</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>limbah memiliki kapasitas tampung sampai 42.000 meter kubik. dengan rincian kapasitas debit 208 liter/detik di Kawasan Industri Jababeka Tahap I dan kapasitas debit 125 liter/detik di Tahap II. IPAL beroperasi 24 jam setiap hari dan berfungsi mengolah limbah dari seluruh industri yang berada di dalam Kawasan Industri Jababeka serta industri-industri sekitarnya.</p>	<p>halaman rumahnya, sedangkan untuk air limbah yang berasal dari mandi, cuci dan dapur (grey water), dibuang langsung ke saluran drainase yang ada di depan rumah.</p>	<p>sebagai pusat kegiatan lokal bagi wilayah sekitarnya.</p>
<p>Sarana Pendidikan</p>	<p>Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas pendidikan yang terdiri dari 79 TK, 46 SD, 18 SMP, 13 SMA, dan 6 Perguruan tinggi atau yang setara. Secara keseluruhan fasilitas pendidikan yang terdapat di Kawasan Industri Jababeka</p>	<p>Dengan menggunakan standart pemenuhan kebutuhan sarana pendidikan diperoleh gambaran kebutuhan sarana pendidikan, yaitu: TK 170 unit, SD 28 unit, SMP 6 unit, dan SMA 6 unit.</p>	<p>Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa untuk beberapa sarana pendidikan sudah terpenuhi, hanya ada beberapa sarana yang perlu ditambahkan, seperti penambahan TK (Taman kanak-kanak) yang masih belum memenuhi kebutuhan fasilitas pendidikan di Kawasan Industri Jababeka sesuai dengan SNI yang berlaku,</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	Cikarang Kabupaten Bekasi dimiliki oleh pihak swasta dan pemerintah dengan kualitas yang beragam.		apalagi fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka adalah sebagai Pusat Kegiatan Lokal, sehingga perlu adanya dukungan sarana pendidikan yang mampu melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.
Prasarana Persampahan	Sistem Persampahan di Kawasan Industri Jababeka pada umumnya dimiliki oleh seluruh perumahan dan di kawasan perdagangan dan jasa yang berupa bak sampah kecil yang terdapat di area depan rumah maupun perdagangan dan jasa, selanjutnya sampah-sampah tersebut di angkut berdasarkan jam yang telah ditetapkan, kemudian langsung diangkut menuju Tempat Pembuangan Akhir (TPA) sampah yang	Berdasarkan ketentuan pengelolaan sampah yang mengacu kepada Tata Cara Pengelolaan Sampah di Permukiman (SNI 19-3242-1994), Tata Cara Teknik Pengelolaan Sampah Perkotaan (SNI 19-2454-2002) terutama mengenai persyaratan hukum dan persyaratan teknis operasionalnya. Maka diperoleh gambaran standar kebutuhan pelayanan sampah yaitu kebutuhan truck amrol 11	Setelah membandingkan antara kondisi yang ada dengan standar kebutuhan pelayanan sampah berdasarkan SNI yang digunakan maka dapat disimpulkan bahwa untuk prasarana persampahan di Kawasan Industri Jababeka masih belum sepenuhnya terpenuhi hal ini diketahui dari tidak tersedianya bak sampah yang dibutuhkan di Kawasan Industri Jababeka, untuk itu perlu adanya penyediaan prasarana persampahan untuk dapat menunjang kebutuhan persampahan yang ada di Kawasan Industri Jababeka. Dimana berdasarkan teori mengenai kota baru dikatakan bahwa berdasarkan fungsi adanya kota baru yaitu sebagai penunjang kebutuhan perumahan dan kegiatan ekonomi maka diperlukan adanya

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	<p>terdapat di Kawasan Industri Jababeka yang berlokasi di Bantar Gebang, Bekasi.</p> <p>Kurangnya kapasitas dan penyediaan Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS) berupa bak sampah besar di Kawasan Industri Jababeka membuat masih terdapatnya sampah yang tidak sesuai dengan tempat pembuangannya, hal ini banyak ditemui terutama pada lokasi area perdagangan dan jasa.</p> <p>Berikut merupakan hasil dokumentasi mengenai sampah di Kawasan Industri Jababeka.</p>	<p>unit, kebutuhan container terpasang 11 unit, kebutuhan container penunjang 11 unit, kebutuhan gerobak sampah 102 unit, dan kebutuhan tenaga kerja sebanyak 125 orang.</p>	<p>pemenuhan fasilitas prasarana persampahan sebagai penunjangnya.</p>
<p>Sarana Pemerintahan dan Bangunan</p>	<p>Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas pemerintahan yang terdiri</p>	<p>Dengan menggunakan standart pemenuhan kebutuhan layanan sarana</p>	<p>Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa untuk sarana</p>

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
Umum	dari 1 parkir umum, kantor pos pembantu, 1 unit kantor kecamatan, 1 unit kantor polisi, kantor pos pembantu, 1 unit kantor pemadam kebakaran, serta kantor telepon.	sosial diperoleh gambaran kebutuhan sarana pemerintahan dan bangunan umum, yaitu: 1 kantor polisi, 1 kantor pos cabang, 1 kantor telepon, 1 pos pemadam kebakaran, dan 1 parkir umum dengan daya dukung penduduk 120.000 untuk skala wilayah.	pemerintahan dan bangunan umum sudah terpenuhi sesuai dengan SNI yang berlaku, hal ini dapat mendukung fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka yaitu sebagai Pusat Kegiatan Lokal, adanya dukungan sarana pemerintahan dan bangunan umum dapat membantu melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.
Sarana Kesehatan	Di Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas kesehatan yang terdiri dari 8 Puskesmas dan balai pengobatan, 53 tempat praktek dokter, 28 apotik/rumah obat, 126 posyandu, serta 6 BKIA/Klinik bersalin. Selain itu di Kawasan Industri Jababeka fasilitas kesehatan yang ada di	Dengan menggunakan standart pemenuhan kebutuhan layanan sarana sosial diperoleh gambaran kebutuhan sarana kesehatan yaitu: 170 unit balai pengobatan, 28 unit BKIA, 6 unit puskesmas + BP, 1 unit RS Wilayah, 34 unit tempat praktek dokter, 11 unit apotek.	Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa untuk beberapa sarana kesehatan sudah terpenuhi, namun masih terdapat beberapa sarana kesehatan yang perlu ditambahkan, seperti balai pengobatan dan BKIA/klinik bersalin yang masih belum memenuhi kebutuhan fasilitas kesehatan di Kawasan Industri Jababeka sesuai dengan SNI yang berlaku, dengan memperhatikan fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka adalah sebagai Pusat

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	Kawasan Industri Jababeka terdapat tiga Rumah Sakit bertaraf nasional yaitu RS Permata Keluarga, RS Harapan Keluarga, dan RS Mitra Keluarga. Jababeka mendirikan Senior Living D-Khayangan yang menjadi sebuah tempat pelayanan kesehatan terpadu untuk para lansia.		Kegiatan Lokal, sehingga perlu adanya penambahan dukungan sarana kesehatan yang mampu melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.
Sarana Peribadatan	Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas peribadatan yang terdiri dari mushola/langgar (ada 353 buah), masjid (ada 74 buah) dan gereja (ada 4 buah). Untuk vihara dan pura belum ada.	Dengan menggunakan standart pemenuhan kebutuhan layanan sarana sosial diperoleh gambaran kebutuhan sarana peribadatan yaitu: 68 unit musholla, 6 unit masjid lingkungan, serta 1 masjid kecamatan.	Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa untuk sarana peribadatan sudah terpenuhi di Kawasan Industri Jababeka sebagai suatu kota sesuai dengan SNI yang berlaku. Dengan memperhatikan fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka yaitu sebagai Pusat Kegiatan Lokal, tersedianya dukungan sarana peribadatan tersebut dapat berfungsi untuk melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.
Sarana	Kawasan Industri Jababeka	Dengan menggunakan	Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
Olahraga	memiliki fasilitas RTH, Taman, dan Lapangan Olahraga yang terdiri dari 5 taman/tempat bermain, 6 taman dan lapangan olahraga, serta 6 RTH.	standart pemenuhan kebutuhan layanan sarana sosial diperoleh gambaran kebutuhan sarana Olah Raga yaitu: 679 unit taman RT, 68 unit taman RW serta 1 unit taman dan lapangan olahraga.	membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa untuk beberapa sarana olah raga sudah terpenuhi di Kawasan Industri Jababeka, namun masih terdapat beberapa sarana yang masih belum terpenuhi untuk itu dilakukan penambahan sarana yang masih belum terpenuhi diantaranya menambah jumlah sarana taman RT dan taman RW sesuai dengan SNI yang berlaku. Dengan memperhatikan fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka yaitu sebagai Pusat Kegiatan Lokal, adanya dukungan sarana olahraga tersebut dapat berfungsi untuk melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.
Sarana Kebudayaan dan Rekreasi	Kawasan Industri Jababeka memiliki fasilitas sarana kebudayaan dan rekreasi yang terdiri dari gedung serbaguna ada 2 buah, balai warga/balai pertemuan ada 3 buah. Namun disamping itu di Kawasan Industri	Dengan menggunakan standart pemenuhan kebutuhan layanan sarana sosial diperoleh gambaran kebutuhan sarana kebudayaan dan rekreasi yaitu: 1 unit balai pertemuan, 1 unit gedung	Memperhatikan kondisi yang ada dan dengan membandingkan kondisi yang diharapkan dapat disimpulkan bahwa untuk beberapa sarana kebudayaan dan rekreasi sudah terpenuhi, hanya ada beberapa sarana yang perlu ditambahkan, seperti penambahan perpustakaan dan bioskop di Kawasan Industri Jababeka. Dengan mempertimbangkan fungsi

Variabel	Kondisi Eksisting	Standar/Teori/Konsep	Arahan Pengembangan
	Jababeka masih belum memiliki fasilitas rekreasi berupa bioskop untuk mendukung aktivitas masyarakat di dalam Kawasan Industri Jababeka.	serbaguna, 1 unit gedung kesenian, serta 1 unit perpustakaan.	dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka adalah sebagai Pusat Kegiatan Lokal, sehingga perlu adanya dukungan sarana kebudayaan dan rekreasi yang mampu melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.

Sumber: Hasil Analisis 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis- analisis yang telah dilakukan, didapatkan kesimpulan yang berisi mengenai arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota Baru. Secara keseluruhan terdapat beberapa variabel penentu kota baru yang masih belum terpenuhi atau sesuai dengan kondisi yang diharapkan sebagai suatu kota baru. Hal ini diketahui berdasarkan hasil perbandingan antara kondisi eksisting maupun kondisi yang diharapkan atau standar yang digunakan. Berikut merupakan variabel-variabel yang masih belum terpenuhi sesuai dengan standar kebutuhannya secara berurutan sesuai dengan tingkatan prioritas pengembangannya beserta arahan yang dihasilkan sebagai berikut :

1. Variabel Prasarana Transportasi,

Perlu adanya penambahan sarana penunjang transportasi berupa trotoar di beberapa titik seperti di Jl. Kasuari Raya, dan di Jl. Kedadiah Raya, dimana jalan tersebut merupakan kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Industri Jababeka yang berisi deretan ruko dan fasilitas umum lainnya. Selain itu bagi angkutan umum yang masih belum menjangkau daerah-daerah di internal Kawasan Industri Jababeka seperti di jalan cikarang baru raya yang merupakan daerah perumahan, perkantoran, fasilitas umum dan fasilitas sosial maka perlu adanya penambahan trayek yang dapat menjangkau lokasi tersebut. Mengingat Kawasan Industri Jababeka sebagai pusat kegiatan lokal maka prasarana transportasi sebagai pendukung kegiatan dan aktivitas di Kawasan Industri Jababeka merupakan hal yang sangat dibutuhkan untuk melayani wilayah tersebut.

2. Variabel Sarana Perdagangan

Terdapat beberapa sarana yang perlu ditambahkan, seperti penambahan pusat perbelanjaan (pasar dan toko), pusat perbelanjaan (Mall, supermarket dan pusat niaga), artinya perlu

adanya dukungan sarana perdagangan yang mampu melayani kebutuhan penduduk di kawasan sekitarnya.

3. Variabel Sarana Pendidikan

Sarana yang perlu ditambahkan, seperti penambahan TK (Taman kanak-kanak) yang masih belum memenuhi kebutuhan fasilitas pendidikan di Kawasan Industri Jababeka sesuai dengan SNI yang berlaku, apalagi fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka adalah sebagai Pusat Kegiatan Lokal, sehingga perlu adanya dukungan sarana pendidikan yang mampu melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.

4. Variabel Prasarana Persampahan

Perlu adanya penyediaan prasarana persampahan untuk dapat menunjang kebutuhan persampahan yang ada di Kawasan Industri Jababeka. Dimana berdasarkan teori mengenai kota baru dikatakan bahwa berdasarkan fungsi adanya kota baru yaitu sebagai penunjang kebutuhan perumahan dan kegiatan ekonomi maka diperlukan adanya pemenuhan fasilitas prasarana persampahan sebagai penunjangnya.

5. Variabel Sarana Kesehatan

Perlu adanya penambahan sarana kesehatan seperti balai pengobatan dan BKIA/klinik bersalin yang masih belum memenuhi kebutuhan fasilitas kesehatan di Kawasan Industri Jababeka sesuai dengan SNI yang berlaku, dengan memperhatikan fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka adalah sebagai Pusat Kegiatan Lokal, sehingga perlu adanya penambahan dukungan sarana kesehatan yang mampu melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.

6. Variabel Sarana Olah Raga

Menambah jumlah sarana taman RT dan taman RW sesuai dengan SNI yang berlaku. Dengan memperhatikan fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka yaitu sebagai Pusat Kegiatan Lokal, adanya dukungan sarana olahraga tersebut dapat berfungsi untuk melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.

7. Variabel Kebudayaan dan Rekreasi

Perlu adanya penambahan sarana perpustakaan dan bioskop di Kawasan Industri Jababeka. Dengan mempertimbangkan fungsi dan peran dari Pusat permukiman kawasan industri Jababeka adalah sebagai Pusat Kegiatan Lokal, sehingga perlu adanya dukungan sarana kebudayaan dan rekreasi yang mampu melayani kebutuhan penduduk sekitarnya.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan beberapa temuan yang didapatkan dari penelitian ini direkomendasikan beberapa hal sebagai berikut:

Guna mewujudkan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi ternyata masih perlu upaya perluasan wilayah sebagai kawasan cadangan pengembangan Kota Baru, perlu penambahan beberapa elemen pembentuk Kota Baru.

Karakteristik perkembangan di wilayah Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi mengarah kepada kota baru industri, hal ini dapat diperoleh berdasarkan fungsi dan dominasi di Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi untuk itu perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai karakteristik kota baru industri.

Pada kenyataannya pembangunan Kawasan Industri Jababeka menuju kota baru, sebagian besar dilakukan oleh sektor swasta. Mempertimbangkan hal tersebut Kawasan Industri Jababeka bisa mengarah ke kota baru mandiri untuk itu perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai kota baru mandiri.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Metodologi Penelitian*. Penerbit PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Branch, Melville, 1955. *Perencanaan kota Komprehensif, pengantar dan penjelasan (terjemahan)*
- Catanese, Anthony J. Snyder. James. C 1992. *Perencanaan kota* Penerbit erlangga. Jakarta.
- Chapin. F. Stuart. Jr. and Kaiser. Edward. J. 1979, *urban land use planning*, University of illionis Press.
- Daldjoeni, 1992. *Geografi baru, organisasi keruangan dalam teori dan praktek*. Penerbit Alumni, bandung.
- Daldjoeni, N. 1998, *Geografi Kota dan Desa*. Penerbit Alumni, Bandung.
- Golany, Gideon, 1976, *New Town Planning: Principle and Practice*.
- Gulo, W.2002. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Hagget, Peter. 1970, *Geography, A Modern Synthesis*. 3rd Edition, Harper and Row Publisher, London.
- Ilhami. 1990, *Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia*. Penerbit Usaha Nasional, Surabaya.
- Jayadinata, Johara T. 1992, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Kota dan Wilayah*. Penerbit ITB, Bandung.
Jhon Weliy&Sons.inc. USA.
- Kamus Tata Ruang, Direktorat Jendral Cipta Karya DPU Kerjasama IAP Indonesia, 1998
- Marbun, B.N. 1979. *Kota Indonesia Masa Depan: Masalah dan Prospek*. Jakarta: Penerbit Erlangga
- Mirsa Rinaldi, 2012, *Elemen Tata Ruang Kota*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Muhadjir, Noeng. 1990. *Metodologi Penelitian Kualitatif, Telaah Positivistik, Rasionalistik, Phenomenologik, Realisme Metaphisik*. Yogyakarta: Rake Sarasin.
- Nazir, Mohammad. (1998). *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

- Ogilvy, A.A. (1968) *The Self-Contained New Town: Employment and Population*. *The Town Planning Review* 39 (1), 38-54.
- Pontoh Nia K, Kustiwan Iwan, 2009. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*, Bandung: Penerbit ITB.
- PT. Jababeka, Tbk, 2016 Annual Report
- Rapoport, A (1969), *Human Aspect Of Urban Form*, Pergamon Press, New York.
- Saaty, TL. 1991. *Pengambilan Keputusan Bagi Para Pemimpin*. PT Pustaka Binaman Pressindo. Jakarta.
- Sinulingga Budi, 1999. *Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal*, Jakarta, Penerbit Pustaka Sinar Harapan.
- Soegijoko, Budhy Tjahjati, S. 1996. *Arah Pengembangan Kotabaru Dalam Perspektif Kebijaksanaan Tata Ruang*, Jakarta : Penerbit BPPT.
- Sugiarto dkk., 2002. *Ekonomi Mikro Sebuah Kajian Komprehensif*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Sugiyono. (2005). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: ALFABET.
- Sujarto, Djoko, 1989, faktor sejarah Perkembangan kota dalam perencanaan perkembangan kota. Bandung. Fakultas teknik sipil dan perencanaan bandung.
- Sujarto, Djoko. 1989, Faktor Sejarah Perkembangan Kota Dalam Perencanaan Perkembangan Kota. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB, Bandung.
- Sujarto, Djoko. 1992, Perkembangan Perencanaan Tata Ruang Kota di Indonesia. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB, Bandung.
- Tim BPS Kabupaten Bekasi (2016) *Kabupaten Bekasi Dalam Angka Tahun 2016*. Kabupaten Bekasi: Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Bekasi.
- Djoko Sudjarto, *Aspek kepranataan Pembangunan Kota Baru*, (Bandung: Jurnal PWK, 1991) hal.11
- Yunus, Hadi Sabari. 1994, Teori dan Model Struktur Keruangan Kota. Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.

Yunus, Hadi Sabari. 2000, Struktur Tata Ruang Kota. Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

TUGAS AKHIR

Fitri Susanti, Faktor Penyebab Terjadinya Perbedaan Karakteristik Perkembangan Kota Air Molek, Pematang Reba Dan Rengat (Magister Perencanaan Kota dan Daerah (MPKD-UGM Tahun 2003

Malik, Rayyan, 2005, *Prospek Kemandirian Kotabaru Bumi Serpong Damai (BSD) Terhadap Kota Jakarta*, (Tesis, Universitas Diponegoro).

PEDOMAN/PERATURAN/PERUNDANGAN/LAPORAN

Instruksi Presiden No. 13 Tahun 1976 Tentang *Pengembangan Wilayah Jabodetabek*

SNI 03-1733-2004 Tentang *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*.

SK Mendagri No.34 Tahun 1986.

PerMendagri No.1/1987 Tentang *Penyerahan Prasarana Lingkungan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Sederhana Tidak Bersusun*.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LAMPIRAN A

LAMPIRAN (ANALISA STAKEHOLDER)

Tabel Daftar Kelompok-Kelompok yang Kemungkinan Merupakan *Stakeholder* dalam Arah Pengembangan Kawasan Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menuju Kota Mandiri

Kelompok <i>Stakeholders</i>	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap <i>Stakeholders</i> (-) (+)	Importance (Kepentingan <i>Stakeholders</i> Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh <i>Stakeholders</i> Terhadap Program) 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
Badan Perencanaan Dan Pembangunan Daerah Kabupaten Bekasi	<ul style="list-style-type: none"> Perumusan kebijakan teknis perencanaan pembangunan daerah yang meliputi bidang Fisik dan Prasarana Wilayah, Ekonomi dan Pendanaan Pembangunan, Aparatur dan Administrasi 	+	5	5

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh Stakeholders Terhadap Program) 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	Pemerintahan, Sosial dan Budaya, Penanaman Modal serta Statistik dan Pelaporan <ul style="list-style-type: none"> • Pengoordinasian penyusunan perencanaan pembangunan daerah meliputi bidang Fisik dan Prasarana Wilayah, Ekonomi dan Pendanaan 			

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat Kuat	Influence (Pengaruh Stakeholders Terhadap Program) 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	Pembangunan, Aparatur dan Administrasi Pemerintahan, Sosial dan Budaya, Penanaman Modal serta Statistik dan Pelaporan Pembinaan, pelaksanaan tugas, dan evaluasi perencanaan pembangunan daerah meliputi bidang Fisik dan Prasarana Wilayah, Ekonomi dan Pendanaan Pembangunan,			

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh) Stakeholders Terhadap Program 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	Aparatur dan Administrasi Pemerintahan, Sosial dan Budaya, Penanaman Modal serta Statistik dan Pelaporan			
Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bekasi	<ul style="list-style-type: none"> Perumusan kebijakan teknis bidang penataan ruang, bangunan, pertanahan, permukiman dan perumahan penyelenggaraan urusan 	+	5	5

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh) Stakeholders Terhadap Program 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	<p>pemerintahan daerah dan pelayanan umum bidang penataan ruang, bangunan, pertanahan, permukiman dan perumahan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan tugas dan mengevaluasi bidang penataan ruang, bangunan, pertanahan, permukiman dan perumahan 			
Dinas Tenaga	<ul style="list-style-type: none"> • Perumusan kebijakan 	+	4	4

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh Stakeholders Terhadap Program) 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
Kerja Kabupaten Bekasi	teknis bidang pelatihan dan produktivitas, perluasan kerja dan transmigrasi, hubungan industrial dan persyaratan kerja, pengawasan ketenagakerjaan <ul style="list-style-type: none"> • Penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah dan pelayanan umum bidang pelatihan 			

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat Kuat	Influence (Pengaruh Stakeholders Terhadap Program) 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	dan produktivitas, perluasan kerja dan transmigrasi, hubungan industrial dan persyaratan kerja serta pengawasan ketenagakerjaan <ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan pelaksanaan tugas dan evaluasi bidang Pelatihan dan Produktivitas, Perluasan Kerja dan Transmigrasi, Hubun 			

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh) Stakeholders Terhadap Program 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	gan Industrial dan Persyaratan Kerja serta Pengawasan Ketenagakerjaan			
Kecamatan Cikarang Utara, Selatan, Pusat dan Barat	Seksi Perencanaan: Melaksanakan kegiatan perencanaan • Penyimpanan bahan dan data penyusunan pelaporan • Pengumpulan dan pembinaan penyusunan	+	4	4

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh) Stakeholders Terhadap Program 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	perencanaan dan anggaran <ul style="list-style-type: none"> • Penyusunan LAKIP Kecamatan • Penyimpanan bahan pengendalian pelaksanaan program, kegiatan dan anggaran kecamatan • Pembinaan, pengendalian, monitoring, evaluasi dan pelaporan 			

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh) Stakeholders Terhadap Program 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	pelaksanaan tugas			
PT.Jababeka, Tbk	Sebagai pihak pengembang kawasan jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi	+	5	5
Akademisi ahli tata ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Dapat memberikan masukan dalam penentuan pengembangan kota baru mandiri • Mengetahui secara teoritis terkait variabel 	-	5	5

Kelompok Stakeholders	Tugas Pokok Fungsi	Dampak Program Terhadap Stakeholders (-) (+)	Importance (Kepentingan Stakeholders Terhadap Program) 5. Sangat Lemah 6. Lemah 7. Rata-rata 8. Kuat 9. Sangat	Influence (Pengaruh Stakeholders Terhadap Program) 1. Sangat Lemah 2. Lemah 3. Rata-Rata 4. Kuat 5. Sangat Kuat
Pemerintahan				
	dalam pengembangan kota baru mandiri			

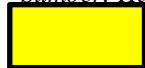
Sumber: Hasil Analisis Berdasarkan Tupoksi, 2018

Tabel Identifikasi Stakeholder Menurut Kepentingan dan Pengaruh

Tingkat Kepentingan stakeholder	Pengaruh Aktivitas Stakeholder					
	0	1	2	3	4	5
0						
1						
2						
3						

Tingkat Kepentingan stakeholder	Pengaruh Aktivitas Stakeholder					
	0	1	2	3	4	5
4					<ul style="list-style-type: none"> - Kecamatan Cikarang Selatan, Barat, Utara, Pusat - Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Bekasi 	
5						<ul style="list-style-type: none"> ✓Bappeda Kabupaten Bekasi ✓PT.Jababeka, Tbk ✓Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bekasi ✓akademisi ahli perencanaan kotabaru

Sumber: Hasil Analisis Stakeholder, 2018



: Stakeholder Kunci

LAMPIRAN B PROSES ANALISIS DELPHI

Lampiran B1 KUESIONER PENELITIAN DELPHI TAHAP I



KUESIONER WAWANCARA DELPHI Faktor Dan Variabel Penentu Kota Baru

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir, saya selaku mahasiswa mata kuliah Tugas Akhir pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i agar berkenan menjadi responden dalam penelitian Tugas Akhir saya yang berjudul *“Arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota Baru”*. Kuesioner ini bertujuan untuk memperoleh informasi dan pendapat mengenai faktor variabel yang akan digunakan sebagai input dalam merumuskan arahan pengembangannya. Besar harapan saya agar Bapak/Ibu/Saudara/i dapat membantu memberikan masukan sesuai dengan kompetensi yang dimiliki Bapak/Ibu/Saudara/i. Atas perhatian dan kesediaan Bapak/Ibu/Saudara/i saya sampaikan banyak terima kasih.

Hormat Saya,

Muhammad Fakhri Syukri
0821144000025

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

PENDAHULUAN

Perkembangan perkotaan yang semakin pesat serta semakin tingginya angka kepadatan penduduk merupakan induk dari permasalahan yang dihadapi perkotaan. Tingginya laju pertumbuhan penduduk di kota-kota besar sebagian dipengaruhi oleh arus urbanisasi yang terus menerus. Sebagai sebagai salah satu upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu melalui pengembangan kotabaru atau *newtown*. Di dalam hal kotabaru atau permukiman berskala besar itu dikembangkan sebagai upaya membantu memecahkan suatu permasalahan kota besar yang telah ada maka dikaitkan sebagai “kota penunjang” seperti kota satelit atau dalam bentuk kotabaru dalam kota.

Wilayah metropolitan utama di Indonesia sudah tentu adalah Jakarta dengan wilayah sekitarnya, yang sekarang biasa disebut sebagai Jabodetabek. Berdasarkan kebijakan tentang pengembangan wilayah Jabodetabek melalui Instruksi Presiden No. 13 tahun 1976. Salah satu ketentuan dalam konsep pengembangan wilayah Jabodetabek tersebut adalah pengembangan kota-kota baru atau lebih umum lagi disebut permukiman skala besar.

Berdasarkan kebijaksanaan dalam RTRW Kabupaten Bekasi Tahun 2011 – 2031, menyebutkan bahwa Kawasan Industri Jababeka yang berada di Wilayah Pengembangan I dan II berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Lokal diarahkan ke bentuk Permukiman skala besar dengan fungsi industri.

Sebagai Pusat Kegiatan Lokal Kawasan Industri Jababeka harus mampu memberikan layanan akan kebutuhan masyarakat di wilayah sekitarnya, kebutuhan tersebut yakni kebutuhan bagi masyarakat akan sarana dan prasarana sosial. Dalam rangka mencapai tujuan pengembangan tersebut perlu dilakukan beberapa pengukuran pada Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi untuk menuju kota baru.

Kuesioner ini terdiri atas 2 bagian, yaitu **Data Identitas Responden** dan **Data Kuesioner**.

I. DATA IDENTITAS

Nama :
 Jabatan :
 Instansi :
 Alamat Rumah :
 Telepon/HP :

 Tanggal Pengisian :
 Waktu Pengisian :
 ➤ Mulai :
 ➤ Selesai :

II. DATA KUESIONER

Petunjuk Pengisian:

Pertanyaan pada kuesioner ini merupakan substansi yang berkaitan dengan faktor variabel penentu kota baru. Cara pengisian kuesioner ini adalah dengan mengisi pada kolom jawaban sesuai dengan pendapat Bapak/Ibu/Saudara/i dengan memberikan tanda centang (V) pada kolom:

S : Variabel dianggap **Setuju**

TS : Variabel dianggap **Tidak Setuju**

Pertanyaan Kuesioner:

Menurut pendapat Bapak/Ibu/Saudara/i faktor dan variabel apa sajakah yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan oleh seseorang/pihak dalam penentuan kriteria kota baru ?

Tabel Pendapat Pakar Terhadap Faktor Variabel Penentu kota baru

No	Faktor	Variabel	S	TS
1	Demografi	Jumlah penduduk		
		Kepadatan penduduk		
		Mata pencaharian penduduk		
2	Sosial	Sarana perumahan		
		Sarana pendidikan		
		Sarana kesehatan		
		Sarana peribadatan		
		Sarana perdagangan		
		Sarana perkantoran		
		Sarana pemerintahan dan bangunan umum		
		Sarana olah raga		
		Sarana pariwisata		
		Prasarana transportasi		
		Prasarana listrik dan energi		
		Prasarana telekomunikasi		
		Prasarana air minum		
		Prasarana air limbah		
Prasarana persampahan				
3	Kegiatan Ekonomi	Sektor non pertanian		
		Pusat koleksi dan distribusi barang		
4	Penggunaan lahan	Penggunaan lahan non pertanian		
		Harga lahan		
		Nilai lahan		

Sumber: Hasil Sintesa, 2018

Apakah Bapak/Ibu/Saudara/i mengajukan faktor/variabel baru lainnya yang diperhatikan oleh seseorang/pihak dalam menentukan kriteria kota mandiri ?

Sebutkan.....
Alasan.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- Sekian dan Terima Kasih Atas Kerjasamanya -

Lampiran B2

Rekapitulasi Hasil Wawancara Kuisioner Delphi Tahap I

RESPONDEN 1

Nama : Herjuno Kuncoro Jakti

Jabatan : Supervisor

Instansi : PT. Jababeka Infrastruktur

Alamat Rumah : Cikarang

Telepon/HP : 085659963672

Tanggal Pengisian : 5 Maret 2018

Waktu Pengisian

➤ Mulai : 14.15 WIB

➤ Selesai : 14.45 WIB

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
1	Demografi	Jumlah penduduk	S	Menentukan jumlah kegiatan yang terjadi di dalam kota.
		Kepadatan penduduk	S	Menggambarkan suatu kota
		Mata pencaharian penduduk	S	Menentukan jumlah kegiatan yang terjadi di dalam kota.
2	Sosial	Sarana perumahan	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana pendidikan	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana kesehatan	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana peribadatan	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana perdagangan	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana perkantoran	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana pemerintahan dan bangunan umum	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana olah raga	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Sarana pariwisata	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Prasarana transportasi	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Prasarana listrik dan	S	Kebutuhan umum bagi

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
		energi		penduduk kota
		Prasarana telekomunikasi	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Prasarana air minum	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Prasarana air limbah	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
		Prasarana persampahan	S	Kebutuhan umum bagi penduduk kota
3	Kegiatan Ekonomi	Sektor non pertanian	S	kota baru sebagai suatu kota merupakan penyumbang perekonomian terbesar diluar sektor non pertanian
		Pusat koleksi dan distribusi barang	S	Merupakan fungsi kota, dalam bentuk sarana dan prasarana pergantian moda transportasi.
4	Penggunaan lahan	Penggunaan lahan non pertanian	S	Mmencirikan suatu kota dengan penggunaan lahan yang tidak didominasi oleh lahan pertanian
		Harga lahan	S	Kotabaru sebagai suatu kota memiliki harga lahan yang tinggi
		Nilai lahan	S	Nilai lahan berkaitan dengan penggunaan lahan yang ada di kota.

RESPONDEN 2

Nama : Nia Kurniasih Pontoh

Jabatan : Lektor Kepala

Instansi : ITSB

Alamat Rumah : Setrasirna III No.6 Bandung

Telepon/HP : 08122378714

Tanggal Pengisian : 14 Maret 2018

Waktu Pengisian

➤ Mulai : 09.00 WIB

➤ Selesai : 10.30 WIB

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
1	Demografi	Jumlah penduduk	S	Untuk melihat daya tampung penduduk kota tersebut
		Kepadatan penduduk	TS	Sebagai data pendukung
		Mata pencaharian penduduk	TS	Sebagai data pendukung
2	Sosial	Sarana perumahan	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyediaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Sarana pendidikan	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyediaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Sarana kesehatan	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyediaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Sarana peribadatan	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyediaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Sarana perdagangan	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyediaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
		Sarana perkantoran	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyiadaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Sarana pemerintahan dan bangunan umum	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyiadaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Sarana olah raga	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyiadaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Sarana pariwisata	S	Berkaitan dengan ukuran kota tersebut dan penyiadaannya yang memperhatikan kelas dan kualitas dari daya tampung penduduk di kota tersebut.
		Prasarana transportasi	S	Kebutuhan prasarana kota
		Prasarana listrik dan energi	S	Kebutuhan prasarana kota
		Prasarana telekomunikasi	S	Kebutuhan prasarana kota
		Prasarana air minum	S	Kebutuhan prasarana kota
		Prasarana air limbah	S	Kebutuhan prasarana kota
		Prasarana persampahan	S	Kebutuhan prasarana kota
3	Kegiatan Ekonomi	Sektor non pertanian	S	Melihat kemampuan ekonomi di kota tersebut
		Pusat koleksi dan distribusi barang	TS	Suatu kota belum tentu menjadi kolektor bagi wilayah sekitarnya.
4	Penggunaan lahan	Penggunaan lahan non pertanian	S	Untuk menggambarkan fungsi kota baru
		Harga lahan	TS	Tidak dalam lingkup penelitian ini
		Nilai lahan	TS	Tidak dalam lingkup penelitian ini

RESPONDEN 3

Nama : Dicky Cahyadi
 Jabatan : Kepala sie Perencanaan Ruang
 Instansi : Dinas PUPR Kabupaten Bekasi
 Alamat Rumah : Cikarang
 Telepon/HP : 085624239345
 Tanggal Pengisian : 7 maret 2018
 Waktu Pengisian
 ➤ Mulai : 14.15 WIB
 ➤ Selesai : 14.55 WIB

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
1	Demografi	Jumlah penduduk	S	Untuk melihat kebutuhan fasilitas sosial yang disediakan
		Kepadatan penduduk	TS	Belum memberikan gambaran kawasan permukiman sebagai sebuah kota
		Mata pencaharian penduduk	TS	Lebih kepada penyediaan fasilitasnya
2	Sosial	Sarana perumahan	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana pendidikan	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana kesehatan	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana peribadatan	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana perdagangan	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana perkantoran	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana pemerintahan dan bangunan umum	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana olah raga	S	Pemenuhan kebutuhan sarana

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
				prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Sarana pariwisata	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Prasarana transportasi	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Prasarana listrik dan energi	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Prasarana telekomunikasi	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Prasarana air minum	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Prasarana air limbah	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
		Prasarana persampahan	S	Pemenuhan kebutuhan sarana prasarana mengurangi ketergantungan ke kota lain
3	Kegiatan Ekonomi	Sektor non pertanian	S	Menggambarkan perekonomian di suatu kota
		Pusat koleksi dan distribusi barang	TS	Tergantung kebutuhan produk apa yang dibutuhkan
4	Penggunaan lahan	Penggunaan lahan non pertanian	S	Melihat komposisi penggunaan lahan yang lebih dominan kemana
		Harga lahan	TS	Lebih kepada penggunaan lahan
		Nilai lahan	TS	Lebih kepada penggunaan lahan

RESPONDEN 4

Nama : Evi Mutia
 Jabatan : Kepala Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup
 Instansi : Bappeda Kabupaten Bekasi
 Alamat Rumah : Pondok Hijau
 Telepon/HP : 08161641252

Tanggal Pengisian : 12 Maret 2018

Waktu Pengisian

➤ Mulai : 09.30 WIB

➤ Selesai : 10.30 WIB

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
1	Demografi	Jumlah penduduk	S	Kaitannya untuk memenuhi ketersediaan fasilitas berdasarkan kelas sosial
		Kepadatan penduduk	S	Menggambarkan suatu kota
		Mata pencaharian penduduk	S	Mata pencaharian bukan hanya dari satu bidang saja
2	Sosial	Sarana perumahan	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Sarana pendidikan	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Sarana kesehatan	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Sarana peribadatan	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Sarana perdagangan	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Sarana perkantoran	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Sarana pemerintahan dan bangunan umum	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut

No	Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
		Sarana olah raga	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Sarana pariwisata	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Prasarana transportasi	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Prasarana listrik dan energi	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Prasarana telekomunikasi	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Prasarana air minum	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Prasarana air limbah	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
		Prasarana persampahan	S	Untuk memenuhi kebutuhan struktur penduduk di kota tersebut
3	Kegiatan Ekonomi	Sektor non pertanian	S	kota baru sebagai suatu kota merupakan penyumbang perekonomian terbesar diluar sektor non pertanian
		Pusat koleksi dan distribusi barang	S	Kota merupakan tempat koleksi distribusi dan barang
4	Penggunaan lahan	Penggunaan lahan non pertanian	S	Melihat perbandingan penggunaan lahan di dalamnya.
		Harga lahan	S	Menggambarkan ciri kota
		Nilai lahan	S	Menggambarkan ciri kota

Lampiran B3**KUESIONER PENELITIAN DELPHI TAHAP II****KUESIONER WAWANCARA DELPHI
Faktor Variabel Penentu Kota Baru**

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan Tugas Akhir, saya selaku mahasiswa mata kuliah Tugas Akhir pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i agar berkenan menjadi responden dalam penelitian Tugas Akhir saya yang berjudul *“Arahan pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota Baru”*. Kuesioner ini bertujuan untuk memperoleh informasi dan pendapat mengenai faktor variabel yang akan digunakan sebagai input dalam merumuskan arahan pengembangannya. Besar harapan saya agar Bapak/Ibu/Saudara/i dapat membantu memberikan masukan sesuai dengan kompetensi yang dimiliki Bapak/Ibu/Saudara/i. Atas perhatian dan kesediaan Bapak/Ibu/ Saudara/i saya sampaikan banyak terima kasih.

Hormat Saya,

Muhammad Fakhri Syukri

0821144000025

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Kuesioner ini terdiri atas 2 bagian, yaitu **Data Identitas Responden** dan **Data Kuesioner**.

III. DATA IDENTITAS

Nama :
 Jabatan :
 Instansi :
 Alamat Rumah :
 Telepon/HP :
 Tanggal Pengisian :
 Waktu Pengisian :
 ➤ Mulai :
 ➤ Selesai :

IV. DATA KUESIONER

Petunjuk Pengisian:

Pertanyaan pada kuesioner ini merupakan substansi yang berkaitan dengan faktor variabel penentu Kota Baru. Berdasarkan wawancara dengan responden pada Tahap I telah didapatkan faktor dan variabel yang belum mencapai konsensus. Cara pengisian kuesioner ini adalah dengan mengisi pada kolom jawaban sesuai dengan pendapat Bapak/Ibu/Saudara/i dengan memberikan tanda centang (V) pada kolom:

S : Variabel dianggap **Setuju**

TS : Variabel dianggap **Tidak Setuju**

Pertanyaan Kuesioner:

Menurut pendapat Bapak/Ibu/Saudara/I, apakah faktor dan variabel berikut perlu diperhatikan dan dipertimbangkan oleh seseorang/pihak untuk menentukan kriteria kota baru ?

Tabel Pendapat Pakar Terhadap Faktor Variabel Penentu Kota Baru

Faktor	Variabel	S	TS	Alasan
Demografi	Kepadatan penduduk			
	Mata pencaharian penduduk			
Kegiatan Ekonomi	Pusat koleksi dan distribusi barang			
Penggunaan Lahan	Harga lahan			
	Nilai lahan			

- Sekian dan Terima Kasih Atas Kerjasamanya -

Lampiran B4

Rekapitulasi Hasil Wawancara Kuesioner Delphi Tahap II

RESPONDEN 1

Nama : Herjuno Kuncoro Jakti
 Jabatan : Supervisor
 Instansi : PT. Jababeka Infrastruktur
 Alamat Rumah : Cikarang
 Telepon/HP : 085659963672
 Tanggal Pengisian : 15 maret 2018
 Waktu Pengisian
 ➤ Mulai : 14.00 WIB
 ➤ Selesai : 15.30 WIB

Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
Demografi	Kepadatan penduduk	S	Menggambarkan suatu kota
	Mata pencaharian penduduk	S	Menentukan jumlah kegiatan yang terjadi di dalam kota.
Kegiatan Ekonomi	Pusat koleksi dan distribusi barang	TS	Tidak dalam lingkup penelitian ini
Penggunaan Lahan	Harga lahan	TS	Tidak dalam lingkup penelitian ini
	Nilai lahan	S	Nilai lahan berkaitan dengan penggunaan lahan yang ada di kota.

RESPONDEN 2

Nama : Nia Kurniasih Pontoh

Jabatan : Lektor Kepala

Instansi : ITSB

Alamat Rumah : Setrasirna III No. 6 Bandung

Telepon/HP : 08122378714

Tanggal Pengisian : 21 Maret 2018

Waktu Pengisian

➤ Mulai : 12.05

➤ Selesai : 12.45

Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
Demografi	Kepadatan penduduk	S	Untuk menetapkan ukuran kota dan pelayanannya
	Mata pencaharian penduduk	S	Jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian yang ditambah dengan ketentuan non agraris
Kegiatan Ekonomi	Pusat koleksi dan distribusi barang	TS	Suatu kota belum tentu menjadi kolektor bagi wilayah sekitarnya.
Penggunaan Lahan	Harga lahan	TS	Tidak dalam lingkup penelitian ini
	Nilai lahan	S	Nilai lahan berkaitan dengan penggunaan lahan

RESPONDEN 3

Nama : Dicky Cahyadi
 Jabatan : Kepala Sie Perencanaan Ruang
 Instansi : Dinas PUPR Kabupaten Bekasi
 Alamat Rumah : Bekasi
 Telepon/HP : 085624239345
 Tanggal Pengisian : 15 maret 2018
 Waktu Pengisian
 ➤ Mulai : 08.00 WIB
 ➤ Selesai : 09.16 WIB

Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
Demografi	Kepadatan penduduk	S	Untuk melihat kepadatan penduduk berdasarkan standart yang berlaku
	Mata pencaharian penduduk	S	Untuk membentuk heterogenitas di kotabaru lebih kepada penyediaan lapangan kerja.
Kegiatan Ekonomi	Pusat koleksi dan distribusi barang	TS	Tergantung kebutuhan produk apa yang dibutuhkan
Penggunaan Lahan	Harga lahan	TS	Lebih kepada penggunaan lahan
	Nilai lahan	S	Berkaitan dengan penggunaan lahan

RESPONDEN 4

Nama : Evi Mutia

Jabatan : Kepala Sub Bidang Tata Ruang dan Lingkungan Hidup

Instansi : Bappeda

Alamat Rumah : Pondok Hijau

Telepon/HP : 08161641252

Tanggal Pengisian : 16 maret 2018

Waktu Pengisian

➤ Mulai : 8.30 WIB

➤ Selesai : 9.33 WIB

Faktor	Variabel	S/TS	Alasan
Demografi	Kepadatan penduduk	S	Menggambarkan suatu kota
	Mata pencaharian penduduk	S	Mata pencaharian bukan hanya dari satu bidang saja
Kegiatan Ekonomi	Pusat koleksi dan distribusi barang	TS	Tidak dalam lingkup penelitian ini
Penggunaan Lahan	Harga lahan	TS	Tidak dalam lingkup penelitian ini
	Nilai lahan	S	Menggambarkan ciri kota

LAMPIRAN C

LAMPIRAN C1 KUESIONER PENELITIAN AHP



KUESIONER AHP Penentuan Prioritas Faktor Variabel Yang Berpengaruh dalam Perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menuju Kota Baru

Bapak/Ibu yang saya hormati,

Saya Muhammad Fakhri Syukri selaku Mahasiswa ITS yang sedang melakukan penelitian Tugas Akhir mengenai “*Arahan Pengembangan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota Baru*”. Penelitian yang saya lakukan ini terkait dengan persepsi anda sebagai stakeholder di dalam mengkaji penentuan prioritas faktor variabel yang berpengaruh dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi menuju Kota Baru. Atas bantuan dan Bapak/Ibu saya ucapkan terimakasih.

Kuisisioner ini terdiri dari 2 bagian, yaitu :

1. Data Identitas Responden
2. Data Kuisisioner

PENDAHULUAN

Perkembangan perkotaan yang semakin pesat serta semakin tingginya angka kepadatan penduduk merupakan induk dari permasalahan yang dihadapi perkotaan. Tingginya laju pertumbuhan penduduk di kota-kota besar sebagian dipengaruhi oleh arus urbanisasi yang terus menerus. Sebagai sebagai salah satu upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu melalui pengembangan kotabaru atau *newtown*. Di dalam hal kotabaru atau permukiman berskala besar itu dikembangkan sebagai upaya membantu memecahkan suatu permasalahan kota besar yang telah ada maka dikaitkan sebagai “kota penunjang” seperti kota satelit atau dalam bentuk kotabaru dalam kota.

Wilayah metropolitan utama di Indonesia sudah tentu adalah Jakarta dengan wilayah sekitarnya, yang sekarang biasa disebut sebagai Jabodetabek. Berdasarkan kebijakan tentang pengembangan wilayah Jabodetabek melalui Instruksi Presiden No. 13 tahun 1976. Salah satu ketentuan dalam konsep pengembangan wilayah Jabodetabek tersebut adalah pengembangan kota-kota baru atau lebih umum lagi disebut permukiman skala besar.

Berdasarkan kebijaksanaan dalam RTRW Kabupaten Bekasi Tahun 2011 – 2031, menyebutkan bahwa Kawasan Industri Jababeka yang berada di Wilayah Pengembangan I dan II berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Lokal diarahkan ke bentuk Permukiman skala besar dengan fungsi industri.

Sebagai Pusat Kegiatan Lokal Kawasan Industri Jababeka harus mampu memberikan layanan akan kebutuhan masyarakat di wilayah sekitarnya, kebutuhan tersebut yakni kebutuhan bagi masyarakat akan sarana dan prasarana sosial. Dalam rangka mencapai tujuan pengembangan tersebut perlu dilakukan beberapa pengukuran pada Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi untuk menuju kota baru.

Berikut merupakan faktor dan variabel yang akan dijadikan kuisioener dalam penentuan prioritas faktor dan variabel dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka menjadi kota baru, berdasarkan faktor dan variabel yang ditentukan dari hasil sintesa pustaka dan analisis Delphi.

Tabel Faktor dan Variabel

No	Faktor	Variabel
1	Demografi	Jumlah penduduk
		Kepadatan penduduk
		Mata pencaharian penduduk
2	Sosial	Sarana perumahan
		Sarana pendidikan
		Sarana kesehatan
		Sarana peribadatan
		Sarana perdagangan
		Sarana perkantoran
		Sarana pemerintahan dan bangunan umum
		Sarana olah raga
		Sarana pariwisata
		Prasarana transportasi
		Prasarana listrik dan energi
		Prasarana telekomunikasi
		Prasarana air minum
		Prasarana air limbah
Prasarana persampahan		
3	Kegiatan Ekonomi	Sektor non pertanian
		Pusat koleksi dan distribusi barang
4	Penggunaan lahan	Penggunaan lahan non pertanian
		Harga lahan
		Nilai lahan

Sumber: Hasil Analisis Delphi, 2018

Identitas Responden

STAKEHOLDER	
Dinas/Badan/Kantor	:
Jabatan	:

BIODATA	
Nama	:
Alamat	:
No. HP	:
Jenis Kelamin	:
Usia	:
Tanggal Pengisian	:

Petunjuk Pengisian

Kuesioner ini bertujuan untuk melakukan pembobotan kriteria faktor prioritas perwujudan Kawasan Industri Jababeka Cikarang Kabupaten Bekasi Menuju Kota Baru yang berdasarkan tingkat kepentingannya, pembobotan kriteria dibagi menjadi 9 kategori atau tingkatan sebagai berikut:

Intensitas Kepentingan	Keterangan	Penjelasan
1	Kedua faktor memiliki pengaruh yang sama dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru	Kedua variabel yang diuji memiliki karakteristik dan tingkat kepentingan yang sama, sehingga dapat dikatakan bahwa kedua faktor berada pada tingkatan prioritas yang sama.
3	Faktor sedikit lebih penting dan berpengaruh dibandingkan dengan faktor yang lain dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru	Keberadaan faktor memiliki sedikit pengaruh yang patut dipertimbangkan sehingga faktor dapat menjadi faktor yang sedikit berpengaruh dan sedikit lebih diprioritaskan daripada faktor pembandingnya dalam faktor

Intensitas Kepentingan	Keterangan	Penjelasan
		prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru
5	Faktor jelas lebih penting dan berpengaruh daripada faktor yang lain dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru	Keberadaan faktor memiliki cukup banyak pengaruh yang patut dipertimbangkan sehingga faktor menjadi faktor yang lebih berpengaruh dan lebih diprioritaskan dibandingkan faktor pembandingnya dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru
7	Faktor sangat jelas lebih penting dan berpengaruh daripada faktor yang lain dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru	Keberadaan faktor memiliki lebih banyak pengaruh yang patut dipertimbangkan sehingga perbandingan antar faktor dapat dengan mudah diketahui tingkat pengaruh dan prioritasnya dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru
9	Faktor mutlak lebih penting dan berpengaruh dibandingkan dengan faktor yang lain dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru	Keberadaan faktor sangat banyak memiliki pengaruh yang patut dipertimbangkan sehingga perbandingan antar dua faktor yang diuji dapat dengan mudah diketahui bahwa faktor jelas sangat lebih berpengaruh dan lebih penting serta sangat diprioritaskan dalam faktor prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru
2,4,6,8	Faktor antara 2 nilai	Faktor memiliki tingkatan nilai

Intensitas Kepentingan	Keterangan	Penjelasan
	pertimbangan yang berdekatan sehingga ragu-ragu dalam prioritas perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru karena saling berdekatan.	yang saling berdekatan antara nilai dibawah dan diatasnya dimana faktor yang diberikan bila ada 2 kompromi diantara 2 pilihan.

Contoh :

Manakah yang lebih penting dari kriteria penentu perwujudan kawasan industri jababeka menuju kota baru dibawah ini.

Faktor/ Variabel A	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Faktor/ Variabel B
Sosial	X																	Kegiatan Ekonomi

Hal ini berarti bahwa faktor sosial sangat penting daripada faktor kegiatan ekonomi. Dengan ini saya mengharapkan ketersediaan Bapak/Ibu/Saudara/i untuk menjawab daftar pertanyaan ini sesuai dengan pengalaman anda.

- 1. Penentuan bobot FAKTOR untuk mengetahui prioritas FAKTOR dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka menjadi kota baru.** Berilah tanda ✓ pada kolom skor yang paling sesuai terhadap penilaian tingkat kepentingan masing-masing FAKTOR di bawah ini.

FAKTOR	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	FAKTOR
Demografi																		Sosial
Demografi																		Kegiatan Ekonomi
Demografi																		Penggunaan Lahan

FAKTOR	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	FAKTOR
Sosial																		Kegiatan Ekonomi
Sosial																		Penggunaan Lahan

FAKTOR	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	FAKTOR
Kegiatan Ekonomi																		Penggunaan Lahan

- 2. Penentuan bobot VARIABEL untuk mengetahui prioritas variabel dalam perwujudan Kawasan Industri Jababeka menjadi kota baru.** Berilah tanda ✓ pada kolom skor yang paling sesuai terhadap penilaian tingkat kepentingan masing-masing VARIABEL di bawah ini.

A. DEMOGRAFI

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Jumlah Penduduk																		Kepadatan Penduduk
Jumlah Penduduk																		Mata Pencaharian Penduduk

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Kepadatan Penduduk																		Mata Pencaharian Penduduk

B. SOSIAL

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Perumahan																		Sarana Pendidikan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Perumahan																		Sarana Kesehatan
Sarana Perumahan																		Sarana Peribadatan
Sarana Perumahan																		Sarana Perdagangan
Sarana Perumahan																		Sarana Industri
Sarana Perumahan																		Sarana Perkantoran
Sarana Perumahan																		Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum
Sarana Perumahan																		Sarana Olah Raga
Sarana Perumahan																		Sarana Pariwisata
Sarana Perumahan																		Prasarana Transportasi
Sarana Perumahan																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Perumahan																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Perumahan																		Prasarana Air Minum
Sarana Perumahan																		Prasarana Air Limbah
Sarana Perumahan																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Pendidikan																		Sarana Kesehatan
Sarana Pendidikan																		Sarana Peribadatan
Sarana Pendidikan																		Sarana Perdagangan
Sarana Pendidikan																		Sarana Industri
Sarana Pendidikan																		Sarana Perkantoran
Sarana Pendidikan																		Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum
Sarana Pendidikan																		Sarana Olah Raga
Sarana Pendidikan																		Sarana Pariwisata
Sarana Pendidikan																		Prasarana Transportasi
Sarana Pendidikan																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Pendidikan																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Pendidikan																		Prasarana Air Minum
Sarana Pendidikan																		Prasarana Air Limbah
Sarana Pendidikan																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Kesehatan																		Sarana Peribadatan
Sarana Kesehatan																		Sarana Perdagangan
Sarana Kesehatan																		Sarana Industri
Sarana Kesehatan																		Sarana Perkantoran
Sarana Kesehatan																		Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum
Sarana Kesehatan																		Sarana Olah Raga
Sarana Kesehatan																		Sarana Pariwisata
Sarana Kesehatan																		Prasarana Transportasi
Sarana Kesehatan																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Kesehatan																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Kesehatan																		Prasarana Air Minum
Sarana Kesehatan																		Prasarana Air Limbah
Sarana Kesehatan																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Peribadatan																		Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Perdagangan																		Sarana Industri
Sarana Perdagangan																		Sarana Perkantoran
Sarana Perdagangan																		Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum
Sarana Perdagangan																		Sarana Olah Raga
Sarana Perdagangan																		Sarana Pariwisata
Sarana Perdagangan																		Prasarana Transportasi
Sarana Perdagangan																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Perdagangan																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Perdagangan																		Prasarana Air Minum
Sarana Perdagangan																		Prasarana Air Limbah

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Perdagangan																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Industri																		Sarana Perkantoran
Sarana Industri																		Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum
Sarana Industri																		Sarana Olah Raga
Sarana Industri																		Sarana Pariwisata
Sarana Industri																		Prasarana Transportasi
Sarana Industri																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Industri																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Industri																		Prasarana Air Minum
Sarana Industri																		Prasarana Air Limbah
Sarana Industri																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Perkantoran																		Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum
Sarana Perkantoran																		Sarana Olah Raga
Sarana Perkantoran																		Sarana Pariwisata
Sarana Perkantoran																		Prasarana Transportasi
Sarana Perkantoran																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Perkantoran																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Perkantoran																		Prasarana Air Minum
Sarana Perkantoran																		Prasarana Air Limbah
Sarana Perkantoran																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum																		Sarana Olah Raga
Sarana																		Sarana Pariwisata

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Pemerintahan & Bangunan Umum																		
Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum																		Prasarana Transportasi
Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum																		Prasarana Air Minum
Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum																		Prasarana Air Limbah
Sarana Pemerintahan & Bangunan Umum																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Olah Raga																		Sarana Pariwisata
Sarana Olah Raga																		Prasarana Transportasi
Sarana Olah Raga																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Olah Raga																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Olah Raga																		Prasarana Air Minum
Sarana Olah Raga																		Prasarana Air Limbah
Sarana Olah Raga																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Pariwisata																		Prasarana Transportasi
Sarana Pariwisata																		Prasarana Listrik dan Energi
Sarana Pariwisata																		Prasarana Telekomunikasi
Sarana Pariwisata																		Prasarana Air Minum
Sarana Pariwisata																		Prasarana Air Limbah

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Sarana Pariwisata																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Prasarana Transportasi																		Prasarana Listrik dan Energi
Prasarana Transportasi																		Prasarana Telekomunikasi
Prasarana Transportasi																		Prasarana Air Minum
Prasarana Transportasi																		Prasarana Air Limbah
Prasarana Transportasi																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Prasarana Listrik dan Energi																		Prasarana Telekomunikasi
Prasarana Listrik dan Energi																		Prasarana Air Minum
Prasarana Listrik dan Energi																		Prasarana Air Limbah

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Prasarana Listrik dan Energi																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Prasarana Telekomunikasi																		Prasarana Air Minum
Prasarana Telekomunikasi																		Prasarana Air Limbah
Prasarana Telekomunikasi																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Prasarana Air Minum																		Prasarana Air Limbah
Prasarana Air Minum																		Prasarana Persampahan

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Prasarana Air Limbah																		Prasarana Persampahan

C. PENGGUNAAN LAHAN

VARIABEL	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	VARIABEL
Non Pertanian																		Nilai Lahan

-Sekian dan Terimakasih-

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Jakarta, 01 November 1996, merupakan anak kedua dari tiga bersaudara, Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu TK Al-Amin, SDN 2 Bandar Lampung, SMPN 25 Bandar Lampung, SMAN 2 Bandar Lampung. Setelah menyelesaikan SMA di tahun 2014, penulis mengikuti SNMPTN dan diterima di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota FADP ITS pada tahun 2014. Selama menjadi mahasiswa penulis aktif mengikuti kegiatan organisasi dan kepanitiaan. Diantaranya menjadi Wakil Ketua I UKM ITS Billiard periode 2016-2017 serta Kepala Departemen Internal LMB periode 2017-2018. Penulis juga pernah meraih berbagai penghargaan diantaranya yaitu Juara 3 Turnamen Internal ITS Billiard, Finalis LKTI Nasioanal *Geomatics Science Writing Competition* HIMAGE-ITS dan Juara 1 LKTI Nasioanal Festagama HMTDPWK-UGM. Penulis tertarik pada bidang pengembangan property sehingga membawa penulis untuk memilih belajar dalam kesempatan kerja praktek di lingkup developer yaitu PT. Jababeka, Tbk. Ketertarikan penulis terhadap project developer itulah yang akhirnya mendorong penulis untuk menuangkannya dalam Tugas Akhir dengan tema Kota Baru.