

## ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI

Oleh:

**Teguh Santosa**

Institut Bisnis Muhammadiyah Bekasi

Alamat: Jl. Sersan Aswan, RT.002/RW.009, Margahayu, Bekasi Timur, Bekasi, Jawa Barat (17113).

Korespondensi Penulis: [teguh@ibm.ac.id](mailto:teguh@ibm.ac.id).

**Abstract.** *Urban expansion in metropolitan buffer zones has intensified the pressure on land use and environmental capacity. This study aims to analyze the spatial dynamics and formulate sustainable housing development strategies in Jati Sampurna District, Bekasi City, which functions as a residential transition area bordering Jakarta. The research employed a qualitative descriptive approach supported by secondary quantitative data from spatial and demographic documents of the Regional Development Planning Agency (Bappeda) of Bekasi City. Analytical techniques included land use projection, carrying capacity analysis, and SWOT analysis to identify strategic directions for sustainable housing. The results indicate that the built-up area increased from 66.96% in 2010 to 76.18% in 2030, while non-built-up land decreased to 23.82%, leaving only 74.41 hectares available for further horizontal development. The findings emphasize the urgency of shifting toward vertical housing supported by integrated spatial governance and cross-sectoral collaboration. The integrative strategy recommended in this study highlights the need for compact city concepts and participatory planning to ensure environmental sustainability and livability in Jati Sampurna as a key buffer area of the capital region.*

**Keywords:** *Bekasi City, Housing Strategy, Land Use Change, Sustainable Development, Urban Planning.*

# ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI

**Abstrak.** Perluasan kawasan perkotaan di wilayah penyangga metropolitan meningkatkan tekanan terhadap penggunaan lahan dan daya dukung lingkungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dinamika spasial dan merumuskan strategi pembangunan perumahan berkelanjutan di Kecamatan Jati Sampurna, Kota Bekasi, yang berfungsi sebagai kawasan hunian transisi berbatasan langsung dengan Jakarta. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan dukungan data kuantitatif sekunder dari dokumen spasial dan demografis Bappeda Kota Bekasi. Teknik analisis meliputi proyeksi penggunaan lahan, analisis daya dukung lahan, dan analisis SWOT untuk menentukan arah strategi pembangunan perumahan berkelanjutan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa luas lahan terbangun meningkat dari 66,96% pada tahun 2010 menjadi 76,18% pada tahun 2030, sedangkan lahan tidak terbangun menurun menjadi 23,82% dengan sisa lahan cadangan hanya 74,41 hektar. Temuan ini menegaskan urgensi penerapan konsep hunian vertikal yang didukung tata kelola ruang terpadu dan kolaborasi lintas sektor. Strategi integratif yang diusulkan menekankan pentingnya penerapan konsep kota kompak dan perencanaan partisipatif untuk menjaga keberlanjutan lingkungan dan kualitas hidup masyarakat di wilayah penyangga Ibu Kota.

**Kata Kunci:** Bekasi, Daya Dukung Lahan, Perencanaan Kota, Perumahan Berkelanjutan, Strategi Pembangunan.

## LATAR BELAKANG

Pertumbuhan kawasan metropolitan di Indonesia menunjukkan perkembangan yang sangat pesat dan berdampak langsung terhadap perubahan tata ruang serta pola pemanfaatan lahan di wilayah sekitarnya. Fenomena urbanisasi yang mengarah ke wilayah penyangga kota besar menyebabkan perluasan area terbangun dan konversi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan (Kuncoro, 2011). Dalam konteks ini, pembangunan kawasan perumahan seringkali tidak diimbangi dengan perencanaan ruang yang memadai, sehingga menimbulkan berbagai permasalahan seperti ketimpangan distribusi penduduk, tekanan terhadap infrastruktur, serta penurunan daya dukung lingkungan (Budihardjo, 2009; Salim, 2003).

Kawasan Jati Sampurna, yang terletak di wilayah selatan Kota Bekasi dan berbatasan langsung dengan Provinsi DKI Jakarta, merupakan contoh nyata dari wilayah penyangga metropolitan yang mengalami tekanan pembangunan perumahan. Posisi

geografisnya yang strategis menjadikan Jati Sampurna sebagai area potensial bagi pengembangan permukiman baru. Namun, dalam dua dekade terakhir, wilayah ini mengalami perubahan signifikan terhadap bentang lahan akibat meningkatnya pembangunan kompleks perumahan berskala besar (Bappeda Kota Bekasi, 2015). Kondisi tersebut menyebabkan berkurangnya kawasan penyerapan air dan menurunnya ketersediaan ruang terbuka hijau (RTH), yang pada akhirnya berdampak terhadap kualitas lingkungan dan daya dukung lahan (Sugandhy & Hakim, 2009).

Meskipun pemerintah daerah telah mengatur tata ruang melalui *Rencana Tata Ruang Wilayah* (RTRW) Kota Bekasi pada tahun 2010–2030, implementasi kebijakan tersebut belum sepenuhnya efektif dalam mengendalikan laju pembangunan horizontal. Berdasarkan data RTRW, proporsi lahan tidak terbangun di Kecamatan Jati Sampurna diperkirakan hanya tersisa sekitar 74,41 hektar pada tahun 2030, sehingga opsi pembangunan vertikal (rumah susun) menjadi salah satu solusi yang relevan (Pemerintah Kota Bekasi, 2012). Hal ini memperlihatkan adanya ketidakseimbangan antara kebutuhan hunian dan kapasitas lahan yang tersedia, yang menuntut adanya strategi pembangunan kawasan perumahan yang adaptif dan berkelanjutan (Pontoh & Kustiwan, 2009).

Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya perumusan strategi pembangunan kawasan perumahan di wilayah yang berbatasan langsung dengan metropolitan agar pembangunan tidak hanya memenuhi kebutuhan ruang permukiman, tetapi juga memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan, sosial, dan kebijakan tata ruang. Penelitian ini berfokus pada **perumusan strategi pembangunan kawasan perumahan berkelanjutan di Kecamatan Jati Sampurna Kota Bekasi** melalui analisis kebijakan, analisis daya dukung lahan, dan analisis SWOT sebagai dasar penyusunan strategi integratif yang dapat diimplementasikan oleh pemerintah daerah dan pemangku kepentingan.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Teori Pembangunan Perkotaan dan Megapolitan**

Konsep megapolitan pertama kali diperkenalkan oleh Jean Gottmann (1987) untuk menggambarkan kawasan metropolitan besar yang saling berhubungan secara fungsional, sosial, dan ekonomi. Di Indonesia, fenomena megapolitan seperti Jabodetabek menunjukkan perkembangan wilayah perkotaan yang meluas melampaui

# ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI

batas administratif, membentuk keterkaitan antarkota yang kompleks (Lang & Dhavale, 2005). Proses urbanisasi ini mendorong munculnya tekanan terhadap tata ruang wilayah penyangga akibat meningkatnya permintaan hunian dan aktivitas ekonomi (Kirmanto, 2002).

Kawasan penyangga seperti Kecamatan Jati Sampurna berperan penting dalam menjaga keseimbangan antara kebutuhan ruang permukiman dengan kelestarian lingkungan. Teori *urban fringe development* menjelaskan bahwa wilayah tepi metropolitan cenderung mengalami konversi lahan dari pertanian menjadi permukiman karena nilai ekonominya yang meningkat dan aksesibilitas yang tinggi terhadap pusat kota (Pontoh & Kustiwan, 2009). Oleh karena itu, perencanaan pembangunan di kawasan ini harus mempertimbangkan aspek ekologis, sosial, dan ekonomi secara seimbang agar tercipta pertumbuhan yang berkelanjutan.

## Pembangunan Berkelanjutan dan Daya Dukung Lahan

Konsep pembangunan berkelanjutan menekankan keseimbangan antara pemenuhan kebutuhan manusia saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhannya (Salim, 2003). Dalam konteks perumahan, pembangunan berkelanjutan berarti mengelola lahan secara efisien, memperhatikan kapasitas daya dukung lingkungan, serta meminimalkan dampak ekologis dari kegiatan pembangunan (Sugandhy & Hakim, 2009).

Daya dukung lahan merupakan kemampuan suatu wilayah untuk mendukung aktivitas manusia tanpa menimbulkan degradasi lingkungan (Soma, 2007). Ketika kebutuhan permukiman meningkat akibat pertumbuhan penduduk, kapasitas daya dukung lahan sering kali terlampaui, terutama di kawasan urban fringe seperti Jati Sampurna. Oleh sebab itu, pendekatan pembangunan vertikal dan konsep *compact city* dianggap solusi yang efektif untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan perumahan dan kelestarian lingkungan (Budihardjo, 2009).

## Kebijakan Tata Ruang dan Pembangunan Kawasan Perumahan

Kebijakan pembangunan kawasan perumahan di Indonesia diatur melalui Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menekankan pentingnya keterpaduan antara fungsi ruang dan keseimbangan ekologis. Dalam kerangka ini, pemerintah daerah berperan sebagai pengendali dan fasilitator agar pembangunan

perumahan sejalan dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW). Implementasi kebijakan ini seringkali menghadapi tantangan, terutama dalam hal sinkronisasi antarinstansi dan keterlibatan pemangku kepentingan (Gunawan et al., 2011).

Pembangunan kawasan perumahan yang tidak terencana dapat menimbulkan penyebaran penduduk yang tidak merata dan menurunkan kapasitas ruang terbuka hijau (Wahid & Nurul, 2008). Oleh karena itu, strategi pengembangan perumahan perlu memperhatikan prinsip pemerataan spasial dan keberlanjutan lingkungan, dengan menitikberatkan pada kebijakan integratif antara pemerintah, swasta, dan masyarakat (Tjahjati, 2010).

### **Strategi Pembangunan dan Analisis SWOT**

Dalam konteks perencanaan wilayah, strategi pembangunan merupakan upaya sistematis untuk mengoptimalkan kekuatan dan peluang dengan tetap memperhatikan kelemahan serta ancaman yang dihadapi (Kuncoro, 2011). Analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) menjadi alat penting dalam merumuskan strategi pembangunan karena dapat menggambarkan kondisi internal dan eksternal suatu wilayah secara komprehensif.

Pendekatan SWOT telah digunakan dalam berbagai penelitian terkait pembangunan perumahan. Misalnya, Hidayat (2014) menemukan bahwa pengelolaan kawasan permukiman di pinggiran metropolitan Jabodetabek memerlukan strategi kolaboratif antara pemerintah dan masyarakat agar pembangunan dapat berjalan berkelanjutan. Sementara itu, Raharjo (2010) menegaskan bahwa faktor sosial ekonomi masyarakat turut memengaruhi pilihan tipe rumah dan lokasi permukiman di wilayah urban. Dengan demikian, analisis SWOT dapat membantu merumuskan kebijakan pembangunan perumahan yang sesuai dengan kondisi lokal dan mampu menyeimbangkan antara kebutuhan permukiman dan kapasitas lingkungan.

### **METODE PENELITIAN**

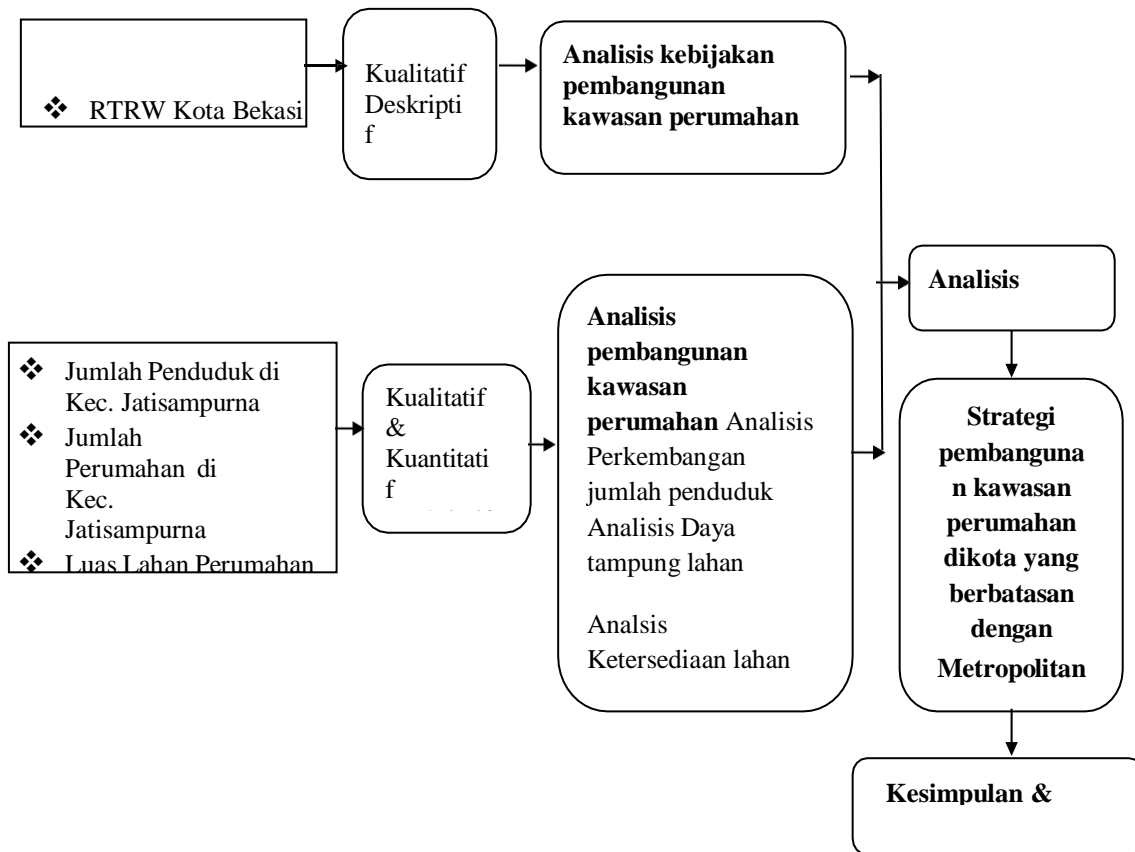
Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif deskriptif dengan desain eksplanatif-deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan, menganalisis, dan merumuskan strategi pembangunan kawasan perumahan berkelanjutan di wilayah penyangga metropolitan. Pendekatan kualitatif diterapkan untuk menelaah

## **ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI**

kebijakan pembangunan perumahan dan tata ruang melalui kajian terhadap dokumen resmi pemerintah, sedangkan pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisis perkembangan jumlah penduduk, proyeksi kebutuhan lahan, serta daya dukung lingkungan. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Jati Sampurna, Kota Bekasi, yang dipilih secara *purposive* karena mewakili karakteristik kawasan transisi antara wilayah metropolitan dan sub-urban yang mengalami tekanan urbanisasi dan perubahan fungsi lahan secara signifikan (Creswell & Plano Clark, 2018).

Data yang digunakan merupakan data sekunder, meliputi Rencana Tata Ruang Wilayah (RT-RW) Kota Bekasi 2010–2030, laporan dari Bappeda Kota Bekasi, BPLH Kota Bekasi (2015), serta publikasi statistik dari Badan Pusat Statistik (BPS). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dan analisis konten kebijakan, sedangkan validitas data diuji dengan metode triangulasi sumber untuk memastikan konsistensi antara dokumen perencanaan dan data empiris (Miles, Huberman, & Saldaña, 2014). Analisis data dilakukan melalui beberapa tahap: (1) analisis kebijakan pembangunan kawasan perumahan, (2) analisis proyeksi penduduk dan daya dukung lahan, dan (3) analisis SWOT untuk merumuskan strategi pembangunan perumahan berkelanjutan. Hasil akhir analisis menghasilkan model strategi integratif yang menggabungkan faktor internal dan eksternal dalam pengelolaan kawasan perumahan di wilayah penyangga metropolitan (Kuncoro, 2011).

**Gambar 1. Diagram Penelitian**



## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

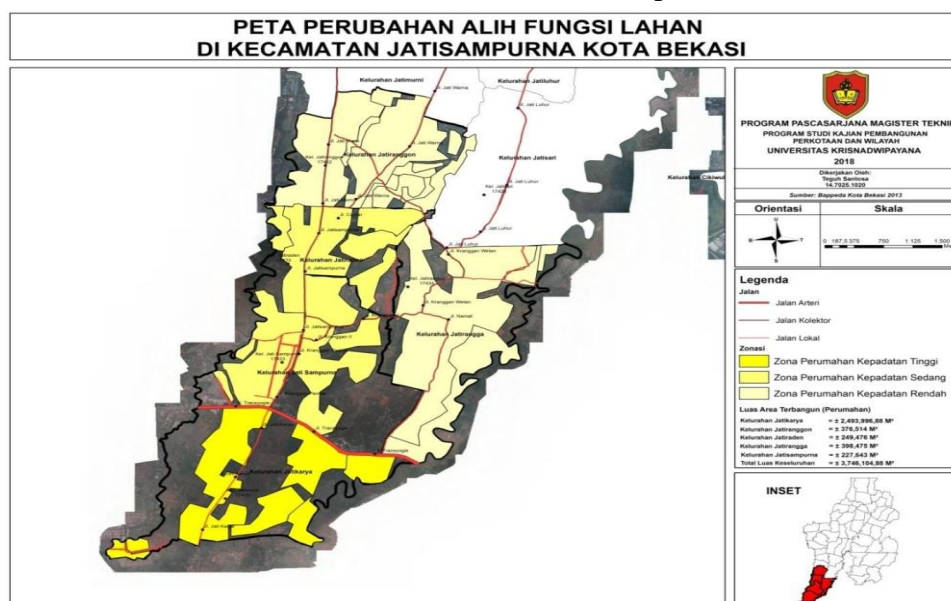
Kecamatan Jati Sampurna merupakan salah satu dari dua belas kecamatan di Kota Bekasi yang terletak di bagian selatan dan berbatasan langsung dengan wilayah administratif DKI Jakarta. Secara geografis, kawasan ini menempati posisi yang sangat strategis karena menjadi peralihan antara kawasan perkotaan Jakarta Timur dan daerah penyangga di Kabupaten Bogor serta Kota Depok. Luas wilayah Kecamatan Jati Sampurna mencapai **1.943,74 hektar** atau sekitar **6,88% dari total luas Kota Bekasi**, dengan tingkat kepadatan penduduk mencapai **4.524 jiwa per kilometer persegi** (Bappeda Kota Bekasi, 2015). Adapun batas-batas administratifnya meliputi: sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Pondok Melati dan Jatiasih, sebelah selatan dengan Kabupaten Bogor dan Kota Depok, sebelah barat dengan Provinsi DKI Jakarta, serta sebelah timur dengan Kabupaten Bogor.

## ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI

Secara historis, Jati Sampurna pada awalnya merupakan wilayah perwakilan dari Kecamatan Pondok Gede dan kemudian diresmikan menjadi kecamatan mandiri pada **15 Agustus 2000**. Sejak saat itu, kawasan ini mengalami akselerasi pembangunan yang cukup pesat, terutama setelah aksesibilitas wilayah meningkat dengan adanya infrastruktur seperti Jalan Transyogi, Jalan Alternatif Cibubur, dan jalan tol Jagorawi. Perkembangan ini mendorong terjadinya alih fungsi lahan yang semula didominasi oleh lahan pertanian dan kebun menjadi kawasan permukiman, perdagangan, dan jasa. Fenomena ini sesuai dengan teori *urban fringe development* yang menjelaskan bahwa kawasan perbatasan kota cenderung mengalami tekanan pembangunan akibat perluasan aktivitas ekonomi dan permukiman dari pusat metropolitan (Pontoh & Kustiwan, 2009).

Secara fungsional, Jati Sampurna berperan sebagai *buffer zone* yang menampung limpahan kebutuhan hunian masyarakat dari DKI Jakarta sekaligus menjadi ruang alternatif bagi masyarakat kelas menengah ke atas yang mencari lingkungan permukiman yang lebih tenang dan hijau. Namun, kondisi tersebut menimbulkan dilema antara tuntutan pembangunan dan kebutuhan pelestarian lingkungan. Jika tidak dikelola dengan baik, konversi lahan yang cepat dapat menyebabkan penurunan daya dukung ekologis, meningkatnya kepadatan permukiman, dan menurunnya kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, pemetaan kondisi spasial Jati Sampurna menjadi langkah krusial dalam merumuskan arah kebijakan pembangunan perumahan yang berkelanjutan di wilayah ini.

**Gambar 2.** Peta Lokasi Kecamatan Jati Sampurna Kota Bekasi





## **Analisis Pembangunan Kawasan Perumahan**

### **1. Perkembangan Jumlah Penduduk**

Pertumbuhan penduduk merupakan salah satu determinan utama yang mendorong peningkatan kebutuhan perumahan. Berdasarkan hasil analisis proyeksi menggunakan metode aritmatika, *least square*, dan geometrik, laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Jati Sampurna selama periode 2010–2030 mencapai **5,05% per tahun**. Hasil proyeksi menunjukkan bahwa jumlah penduduk diperkirakan akan meningkat dari sekitar **132.000 jiwa pada tahun 2010** menjadi **258.119 jiwa pada tahun 2030**, atau meningkat hampir **dua kali lipat** (Bappeda Kota Bekasi, 2015).

Kenaikan ini menunjukkan adanya tekanan yang signifikan terhadap kebutuhan ruang permukiman dan infrastruktur dasar seperti air bersih, drainase, jalan lingkungan, serta ruang terbuka publik. Apabila tidak diimbangi dengan pengaturan tata ruang yang ketat, laju pertumbuhan ini berpotensi mengakibatkan ketidakseimbangan ekologis dan menurunnya kualitas lingkungan perkotaan. Hal ini sejalan dengan pendapat Salim (2003) bahwa pertumbuhan penduduk yang tidak disertai perencanaan ruang berkelanjutan akan menimbulkan degradasi lingkungan, penurunan kualitas udara, dan meningkatnya risiko banjir.

Urgensinya terletak pada fakta bahwa Jati Sampurna kini menjadi wilayah peralihan antara zona hunian padat dan kawasan lindung yang mulai berkurang. Apabila pola pembangunan horizontal terus dipertahankan, maka ruang terbuka hijau (RTH) di wilayah ini akan berkurang drastis, sementara kebutuhan hunian terus meningkat. Oleh sebab itu, pengendalian pembangunan dan penerapan konsep hunian vertikal menjadi langkah strategis dalam menjaga keseimbangan antara kebutuhan sosial ekonomi dan keberlanjutan ekologis.

### **2. Analisis Daya Dukung Lahan**

Daya dukung lahan adalah kemampuan suatu wilayah dalam menampung aktivitas manusia tanpa menimbulkan kerusakan lingkungan atau menurunkan kualitas hidup penduduk. Analisis terhadap daya dukung lahan di Kecamatan Jati Sampurna menunjukkan terjadinya pergeseran signifikan dalam struktur penggunaan lahan selama dua dekade terakhir. Berdasarkan data Bappeda dan BPLH Kota Bekasi (2015), luas lahan terbangun meningkat secara konsisten dari

## ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI

tahun 2010 hingga rencana tahun 2030, sementara luas lahan tidak terbangun cenderung menurun.

**Tabel 1.** Perbandingan Penggunaan Lahan Kecamatan Jati Sampurna Tahun 2010–2030

Penggunaan Lahan		Tahun 2010	Tahun 2015	Rencana Tahun 2030
Lahan Terbangun termasuk RTH Privat	Ha	1.301,70	1.377,50	1.480,80
	%	66,96	70,86	76,18
Lahan Tidak Terbangun (RTHK)	Ha	642,30	566,48	463,30
	%	<b>33,04</b>	<b>29,14</b>	<b>23,82</b>

*Sumber: Bappeda Kota Bekasi dan BPLH Kota Bekasi, 2025*

Tabel 1 menggambarkan tren yang mengkhawatirkan: proporsi lahan terbangun (termasuk RTH privat) meningkat dari **66,96% pada 2010** menjadi **76,18% pada 2030**, sedangkan lahan tidak terbangun menurun dari **33,04% menjadi hanya 23,82%**. Walaupun angka tersebut masih berada di atas ambang minimal RTH publik 20% sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, namun ketersediaan **lahan cadangan hanya tersisa sekitar 74,41 hektar**. Artinya, setelah tahun 2030, ruang pengembangan horizontal di kawasan ini hampir tidak mungkin lagi dilakukan (Budihardjo, 2009; Sugandhy & Hakim, 2009).

Secara ekologis, situasi ini menunjukkan bahwa Jati Sampurna telah berada pada titik jenuh (*urban saturation point*) dalam konteks daya dukung ruang. Ketika luas lahan tidak terbangun terus menyempit, risiko bencana ekologis seperti banjir dan penurunan kualitas air tanah akan meningkat. Selain itu, hilangnya kawasan resapan air memperbesar potensi limpasan permukaan yang berujung pada penurunan daya dukung lingkungan. Oleh karena itu, urgensi kebijakan perumahan di wilayah ini tidak hanya soal penyediaan hunian, melainkan juga pengendalian pembangunan agar tidak mengorbankan keseimbangan ekologis kota.

Pemerintah daerah harus mulai mengarahkan perencanaan pembangunan menuju pendekatan vertikal dengan prinsip *compact city* yang mengedepankan efisiensi ruang, integrasi fungsi sosial-ekonomi, dan keberlanjutan lingkungan.

Pendekatan ini memungkinkan peningkatan kapasitas hunian tanpa memperluas area terbangun secara horizontal.

### 3. Analisis Ketersediaan Lahan untuk Perumahan

Ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan menjadi isu paling krusial dalam konteks pertumbuhan wilayah Jati Sampurna. Berdasarkan *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan* yang diterbitkan oleh Departemen Pekerjaan Umum, luas kaveling minimal sebesar 54 m<sup>2</sup> dapat menampung sekitar 111 unit per hektar dengan kapasitas sekitar **444 jiwa per hektar**.

**Tabel 2.** Ketersediaan Lahan untuk Perumahan Berdasarkan Ukuran Kaveling

Luas Kaveling (m <sup>2</sup> )	Kepadatan Kaveling (kaveling/ha)	Kapasitas Penduduk (jiwa/ha)
54	111	444
72	83	332
120	50	200
150	40	160
200	30	120

Sumber: *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan, Departemen Pekerjaan Umum (diambil dari Kriteria Teknis Kawasan Budidaya), 2025*

Data tersebut menunjukkan bahwa semakin besar ukuran kaveling, semakin rendah kepadatan dan kapasitas penduduk yang dapat ditampung. Dalam konteks Jati Sampurna, dengan keterbatasan lahan tidak terbangun, penerapan pola perumahan horizontal tidak lagi efisien untuk jangka panjang. Oleh karena itu, pengembangan hunian vertikal atau rumah susun menjadi solusi yang rasional dan berkelanjutan.

Penerapan model hunian vertikal tidak hanya efisien dari sisi penggunaan lahan, tetapi juga mendukung integrasi fasilitas publik seperti taman, area bermain, serta pusat kegiatan ekonomi lokal di satu kawasan terpadu. Pendekatan ini sejalan dengan konsep *sustainable urban housing* yang menekankan efisiensi energi, aksesibilitas sosial, dan ketahanan lingkungan (Salim, 2003). Dalam konteks urgensi, arah kebijakan ini penting untuk menekan konversi lahan pertanian produktif yang tersisa serta menjaga keseimbangan ekologis wilayah penyangga ibu kota.

# ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI

## Analisis Strategi Pembangunan Kawasan Perumahan

Untuk merumuskan arah pembangunan kawasan perumahan yang adaptif dan berkelanjutan, dilakukan analisis SWOT guna menilai kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang dimiliki Kecamatan Jati Sampurna.

**Tabel 3.** Matriks Analisis SWOT Pembangunan Kawasan Perumahan Kecamatan Jati Sampurna

	Faktor External		
		Opportunity (Peluang)	Threats (Ancaman )
<b>Faktor Internal</b>	<b>Strength (Kekuatan)</b>	<p>Kec.Jatisampurna berbatasan langsung dengan kota Metropolitan, letaknya yang strategis menjadikan salah satu penyangga Ibu Kota DKI Jakarta.</p> <p>Kec. Jatisampurna meningkatkan kualitas lingkungan pembangua perumahan menuju kota yang berwawasan lingkungan</p>	<p>Berdasarkan proyeksi tahun 2030 penggunaan lahan terbangun termasuk RTH privat hanya tersisa 74,41 sehingga pengembangan pembangunan perumahan bukan horizontal tapi secara vertikal</p>
	<b>Weakness (Kelemahan)</b>	<p>Kawasan Kec.Jatisampurna merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK) dengan Fungsi Utama Perumahan Kepadatan Sedang dan Rendah</p> <p>Kec.Jatisampurna merupakan kawasan yang relative belum berkembang dan dominasi kawasan tidak terbangun</p> <p>Peran stakeholders (Pemerintah provinsi, Kota Bekasi serta pihak swasta) saling bersinergi dalam pembangunan perumahan di Kecamatan Jatisampurna</p>	<p>Kawasan Kec.Jatisampurna merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK) dengan fungsi utama perumahan kepadatan sedang dan rendah sehingga rencana tata ruang diarahkan agar tidak mengurangi lahan hijau dan daerah resapan</p>

*Sumber: Data diolah (2025)*

Dari hasil analisis SWOT, diperoleh bahwa kekuatan utama (*strengths*) Kecamatan Jati Sampurna terletak pada lokasi strategisnya yang berbatasan langsung dengan wilayah metropolitan Jakarta, serta peranannya sebagai penyangga kawasan inti ekonomi nasional. Selain itu, kualitas lingkungan yang relatif masih baik dan ketersediaan infrastruktur dasar menjadi modal bagi pengembangan kawasan hunian

berkelanjutan. Di sisi lain, kelemahan (*weaknesses*) yang dihadapi adalah keterbatasan lahan pengembangan, rendahnya efektivitas pengendalian tata ruang, dan masih lemahnya sinergi antarinstansi pemerintah dan swasta. Dari aspek eksternal, peluang (*opportunities*) muncul dari meningkatnya permintaan pasar terhadap hunian vertikal yang terjangkau, dukungan kebijakan pemerintah terhadap program rumah susun, serta potensi investasi swasta di sektor properti berwawasan lingkungan. Sedangkan ancaman (*threats*) meliputi tingginya tekanan urbanisasi, berkurangnya ruang terbuka hijau, dan potensi konflik pemanfaatan lahan.

Berdasarkan hasil pemetaan tersebut, strategi yang paling sesuai adalah **Strategi Integratif**, yaitu mengombinasikan kekuatan internal dan peluang eksternal untuk mengatasi kelemahan dan ancaman. Implementasi strategi ini dapat dilakukan melalui tiga arah kebijakan utama: (1) penerapan sistem zonasi ketat dan insentif bagi pengembang yang membangun perumahan vertikal berwawasan lingkungan, (2) peningkatan kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk mempercepat penyediaan hunian berkelanjutan, serta (3) optimalisasi lahan yang tersisa melalui konsep *mixed-use development* agar ruang dapat dimanfaatkan secara multifungsi. Strategi integratif ini tidak hanya berfokus pada pembangunan fisik, tetapi juga menekankan pentingnya tata kelola spasial yang inklusif. Sebagaimana dikemukakan oleh Gunawan et al. (2011), keberhasilan pembangunan kota berkelanjutan sangat bergantung pada koordinasi antaraktor dan keseimbangan antara dimensi ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dengan demikian, arah pembangunan Jati Sampurna harus menempatkan keberlanjutan ekologis dan kualitas hidup masyarakat sebagai fondasi utama kebijakan tata ruang masa depan.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Pembangunan kawasan perumahan di Kecamatan Jati Sampurna menunjukkan dinamika yang kuat sebagai wilayah penyangga Ibu Kota DKI Jakarta. Pertumbuhan penduduk yang mencapai rata-rata 5,05% per tahun disertai dengan peningkatan luas lahan terbangun dari 66,96% pada 2010 menjadi 76,18% pada 2030 menandakan tekanan spasial yang signifikan terhadap ruang terbuka hijau. Kondisi ini menunjukkan bahwa daya dukung lahan hampir mencapai titik jenuh, sehingga pola pembangunan horizontal

## **ANALISIS STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERKELANJUTAN DI JATI SAMPURNA KOTA BEKASI**

tidak lagi dapat dipertahankan. Pengembangan hunian vertikal menjadi solusi strategis yang mampu menjawab kebutuhan perumahan sekaligus menjaga keseimbangan ekologis. Analisis SWOT mengarahkan pada penerapan strategi integratif yang menekankan kolaborasi lintas sektor antara pemerintah, swasta, dan masyarakat dalam mewujudkan perumahan berkelanjutan berbasis efisiensi lahan.

### **Saran**

Pemerintah daerah perlu memperkuat kebijakan pengendalian tata ruang dengan menetapkan zona prioritas pembangunan vertikal dan memberikan insentif bagi pengembang yang menerapkan prinsip ramah lingkungan. Kolaborasi antarinstansi dan partisipasi masyarakat perlu ditingkatkan agar arah pembangunan tidak hanya berorientasi pada pertumbuhan fisik, tetapi juga keberlanjutan sosial dan lingkungan. Selain itu, evaluasi rutin terhadap daya dukung lahan dan keseimbangan RTH perlu dilakukan untuk memastikan pembangunan di Kecamatan Jati Sampurna tetap berada dalam koridor berkelanjutan.

## DAFTAR REFERENSI

- Bappeda Kota Bekasi. (2015). *Laporan Analisis Penggunaan Lahan dan RTRW Kota Bekasi 2010–2030*. Bappeda Kota Bekasi.
- BPLH Kota Bekasi. (2015). *Profil Lingkungan Hidup Kota Bekasi*. BPLH Kota Bekasi.
- Budihardjo, E. (2009). *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Gunawan, M. P., Nurzaman, S. S., & Warpani, S. P. (2011). *Menarik Pelajaran dari 50 Tahun Perjalanan Perencanaan Wilayah dan Kota di Indonesia*. Bandung: ITB Press.
- Kuncoro, M. (2011). *Megapolitan Jakarta 2010: Tantangan dan Peluang Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Erlangga.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook* (3rd ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Edisi Revisi). Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Pontoh, N., & Kustiwan, I. (2009). *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: Penerbit ITB.
- Salim, E. (2003). *Pembangunan Berkelanjutan: Tantangan bagi Indonesia di Masa Depan*. Jakarta: UI Press.
- Sugandhy, A., & Hakim, R. (2009). *Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Suryani, D., & Hendriani, R. (2020). *Perencanaan Wilayah dan Kota Berbasis Ekologi Perkotaan*. Yogyakarta: Deepublish.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. (2007). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68.
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods* (6th ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.