

**POLA PERKEMBANGAN DAN FAKTOR PENENTU GUNA LAHAN  
 DI KECAMATAN BEJI, KOTA DEPOK**

**Retno Setyaningsih<sup>1</sup> dan Wisnu Pradoto<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
 email : retnosetya24@gmail.com

**Abstrak:** Kecamatan Beji adalah salah satu wilayah peri-urban yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta. Sebagai daerah pinggiran kota, Kecamatan Beji mengalami perkembangan penggunaan lahan yang intensif sejak tahun 90-an, hal disebabkan oleh adanya ekspansi aktivitas perkotaan ke daerah pinggiran, seperti pembangunan perumnas, relokasi Universitas Indonesia (UI), dan peningkatan kawasan pemukiman akibat tingginya urbanisasi. Fenomena ini menjadi pemicu bergesernya karakteristik Kecamatan Beji sebagai wilayah peri-urban yang memiliki sifat peralihan desa-kota menjadi dominan sifat kekotaan (urban fringe). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor dan pola perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji dalam kurun waktu 20 tahun terakhir. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan teknik pengumpulan data baik primer maupun sekunder. Penelitian ini dilakukan dalam beberapa analisis, yaitu analisis pola perkembangan penggunaan lahan melalui analisis perbandingan citra tahun 1990, 1999, dan 2011, analisis deskriptif, dan analisis faktor menggunakan aplikasi SPSS. Pola perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji sejak tahun 1990-2011 mengalami pembentukan dalam tempo yang berbeda (cepat, sedang, dan lambat), hal ini terkait pada faktor pemicu perkembangan penggunaan lahan yang berbeda-beda pengaruhnya di setiap daerah di Kecamatan Beji. Faktor dominan yang menjadi penentu perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji secara umum adalah faktor letak Kecamatan Beji yang berbatasan dengan Kota Jakarta dan faktor migrasi yang datang ke Kecamatan Beji, namun dalam penilaian faktor perkembangan penggunaan lahan setiap wilayah, masing-masing memiliki faktor dominan yang berbeda.

**Kata Kunci:**Perkembangan Penggunaan Lahan, Pola Perkembangan, Peri-Urban, Depok

**Abstract:** Beji subdistrict is one of the peri-urban area directly adjacent to the city of Jakarta. As a suburban area, Beji district has developed an intensive land use since the 90s, it is caused by the expansion of urban activities to the suburbs, such as the construction of the National Housing Authority, the relocation of the University of Indonesia (UI), and an increase in residential areas due to high urbanization. This phenomenon triggers a shift in the characteristic Beji subdistrict as peri-urban regions which have the property of rural-urban transition became the dominant nature of the urban (urban fringe). The purpose of this research is to identify the factors and patterns of land use development in the Beji subdistrict within the last 20 years. This research uses quantitative methods of data collection techniques both primary and secondary. This research was conducted in several analysis, namely the development of land use pattern analysis through comparative analysis of the image of 1990, 1999, and 2011, the descriptive analysis, and factor analysis using SPSS. Since the 1990-2011, the pattern of land use development in the Beji subdistrict experience in the formation of a different tempo (fast, medium, and slow), it is related to the factors triggering the development of land use of different effects in each region in Beji subdistrict. The dominant factors that determine the development of land use in general Beji district are Beji subdistrict layout bordering the city of Jakarta factor and migration factors that come into Beji district, but in the assessment of land use development factor of each region has different dominant factor.

**Keywords:**Development of Land Use, Development Patterns, Peri-Urban, Depok

## PENDAHULUAN

Lahan dari segi fisik geografis, adalah tempat dimana sebuah hunian tercipta dan mempunyai kualitas fisik yang penting dalam penggunaannya (Lichfield dan Drabkin, 1980). Menurut Philip Kivell (1993), semakin banyak jumlah penduduk maka akan menggunakan lahan lebih banyak pula. Hal ini yang menjadi tantangan bagi perencanaan pembangunan dimana ketersediaan lahan yang terbatas dituntut untuk mampu memenuhi kebutuhan ruang aktivitas penduduk yang terus meningkat dari waktu ke waktu. Kawasan perkotaan merupakan tempat pusat aktivitas dengan ketersediaan sarana prasarana yang memadai. Potensi ini menjadi daya tarik individu untuk datang dan menetap di perkotaan untuk alasan pekerjaan dan kemudahan aksesibilitas, yang turut mempengaruhi intensitas penggunaan lahan di perkotaan menjadi tinggi dan menjadikan lingkungan yang jenuh untuk tempat tinggal serta sulit untuk mengembangkan aktivitas baru. Perkembangan Kota Jakarta sebagai Ibukota Negara Indonesia telah menjadikannya kota yang sangat padat dengan keberadaan berbagai fasilitas dan aktivitas masyarakatnya namun keterbatasan lahan yang dituntut tetap untuk menyediakan ruang bagi penunjang kegiatan aktivitas menjadikan kawasan perkotaan membentuk ekspansi ke daerah-daerah sekitarnya. Hal ini yang menyebabkan daerah-daerah di pinggiran Kota Jakarta, yaitu wilayah bodetabekjur termaksud Kota Depok menjadi daerah penyangga aktivitas di Kota Jakarta, baik sebagai kawasan pemukiman maupun penunjang penempatan lokasi pengembangan aktivitas lain seperti industri, pemukiman, pendidikan, dan rekreasi.

Kota Depok terletak diantara kawasan Jabodetabek lainnya termaksud yang startegis karena berada ditengah-tengah antara Jakarta dan Bogor dapat menjadi tempat transit maupun pilihan lokasi tempat tinggal sebagai daerah penyokong kebutuhan tempat tinggal yang terdekat dengan Kota Jakarta. Hal ini juga ditunjang oleh kemudahan aksesibilitas baik moda maupun prasarana jalan. Perkembangan Kota Depok juga dipicu

dengan penempatan pusat pendidikan Universitas Indonesia (UI) dan Perumnas pertama di Kota Depok, tepatnya di Kecamatan Beji. Keberadaan UI dan Perumnas ini membawa dampak perkembangan yang cukup besar bagi Kota Depok, dimana Kota Depok mulai dikenal lebih luas dan berkembang menjadi pusat aktivitas pendidikan dan tempat tinggal di daerah pinggiran. Kecamatan Beji telah mengalami perkembangan yang cukup pesat, dimana dalam kurun waktu tahun 2008-2012 saja, populasi Kecamatan Beji meningkat 35,8%, dengan jumlah rumah tangga yang meningkat sebesar 15%, dengan berdirinya beberapa pusat perbelanjaan dan apartemen/rumah susun, serta anggaran pembangunan fisik Kecamatan Beji tertinggi se-Kota Depok yaitu 33,2% dari keseluruhan anggaran pembangunan Kota Depok menandakan perkembangan Kecamatan Beji semakin padat dan masih berlangsung terus-menerus.

Menurut Yunus (2008), daerah pinggiran merupakan daerah peralihan dari kawasan perkotaan menuju kawasan perdesaan, dimana sifat dari daerah pinggiran itu sendiri tergantung pada besarnya pengaruh perkotaan maupun perdesaan yang diberikan pada kawasan peralihan tersebut. Kecamatan Beji merupakan daerah pinggiran yang lebih mengarah pada perkembangan perkotaan, terlihat dari ketersediaan sarana prasarana yang memadai seperti halnya di perkotaan, dan telah hilangnya sektor agraris secara dominan sehingga meskipun Kecamatan Beji merupakan wilayah pinggiran namun hal tersebut hanya dibatasi secara administratif karena secara keruangan, karakter Kecamatan Beji telah menyerupai karakter perkotaan. Perkembangan karakteristik perkotaan ini juga diikuti oleh munculnya fenomena-fenomena perkotaan seperti percampuran kehidupan sosial, kepadatan bangunan, dan kemacetan lalu lintas.

Berdasarkan gambaran perkembangan Kecamatan Beji dari dulu hingga kini memunculkan pertanyaan bagaimana fase pola perkembangan penggunaan lahan

Kecamatan Beji? faktor apa yang paling mempengaruhi perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji dan seberapa jauh pengaruh faktor tersebut dalam membentuk jenis penggunaan lahan di Kecamatan Beji? Berdasarkan pertanyaan penelitian tersebut dapat diduga adanya perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Beji, baik secara spasial, fisik, maupun karakteristik penghuni lahan tersebut sehingga perlu dikaji lebih lanjut mengenai perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji kini dan dapat diketahui prioritas penanganan yang dilakukan dalam upaya pengendalian perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji yang semakin pesat.

## KAJIAN LITERATUR

### Pengertian Lahan

Pengertian lahan dapat ditinjau dari dua segi (Lichfield dan Drabkin, 1980:5), yaitu :

- Dari segi fisik geografis, lahan adalah tempat dimana sebuah hunian tercipta dan mempunyai kualitas fisik yang penting dalam penggunaannya.
- Dari segi ekonomi, lahan adalah sumber daya alam yang mempunyai peranan penting dalam produksi.

Menurut Karyoedi (1993), lahan mempunyai beberapa karakteristik, diantaranya :

- Mempunyai sifat khusus yaitu permanen ;
- lokasi yang pasti ( tidak dapat dipindahkan);
- tidak satu bidang tapak lahan yang mempunyai nilai yang persis sama;
- Ketersediaan (supply) lahan terbatas dan langka; dan
- Kepentingan & keinginan (baik yang dikuasai secara sah/ legal, maupun tidak sah/ ilegal menurut peraturan perundangan yang berlaku)

### Tata Guna Lahan

Tata guna lahan atau *land use* adalah pengaturan mengenai penggunaan lahan dimana memerlukan sumber daya manusia dan sumber daya lainnya. Menurut Figure Ground Theory dalam Zahnd (1999), menyatakan bahwa *land use* adalah :

- a. Solid yaitu bentukan fisik dari kota

- b. Void yaitu ruanng kosong yang terdapat diantara bangunan-bangunan atau tatanan bangunan yang terbentuk oleh adanya ruang terbuka, misalnya jalan yang merupakan ruang penghubung antar bangunan.

*Land use* dapat terbagi menjadi dua bagian, yaitu :

- a. kawasan terbangun, meliputi fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, perumahan, perkantoran, rekreasi olahraga, perdagangan dan jasa, serta fasilitas umum.
- b. kawasan tak terbangun
  - RTH (Ruang Terbuka Hijau) adalah ruang yang bersifat terbuka, tanpa bangunan dan pemanfaatannya lebih bersifat pengisian hijau tanaman atau tumbuhan.
  - daerah konservasi adalah daerah yang mengandung arti perlindungan sumberdaya alam dan tanah terbuka serta pelestarian daerah perkotaan.

Menurut Chapin (1979:28-31), penggunaan lahan dipengaruhi oleh tiga sistem yang berkaitan antara bagian dalam struktur ruang kota, yaitu sistem aktivitas kota, sistem pengembangan lahan, dan sistem lingkungan

### Pengertian dan Karakteristik Wilayah Peri-Urban

Menurut Yunus (2008), *Urban fringe* atau peri-urban diartikan sebagai pinggiran/sekitar perkotaan. Wilayah peri-urban merupakan wilayah yang berada disekitar perkotaaan dan dikaitannya dengan kota betapun kecilnya pengaruh kekotaan tersebut dapat digunakan sebagai indikator identifikasi karakteristik wilayah peri-urban.

Yunus (2008) mengatakan karakteristik wilayah peri-urban dipengaruhi oleh karakteristik wilayah pedesaan dan kekotaan yang ada di sekitarnya, besar kecil pengaruh yang diberikan antara pedesaan dan kekotaan akan mempengaruhi karakteristik dari wilayah peri-urban tersebut, baik dari aspek fisik maupun non fisik. Amiruddin.et.al (1970) dalam Yunus (2011), mengungkapkan ciri-ciri pembeda antara wilayah pedesaan, peri-urban, dan urban, seperti yang dijelaskan pada tabel dibawah ini.

**TABEL 1**  
**DIFERENSIASI CIRI RURAL, PERI-URBAN, & URBAN**

Aspek	Rural	Rurban	Urban
Mata Pencaharian	Tani	campuran	Non agraris
Kepadatan Penduduk	Agak rendah	Rendah	Tinggi
Kebutuhan	Sederhana	Mulai berkembang	Kompleks
Tempat Kerja	Sekitar tempat tinggal	Campuran	Terpisah
Daerah Terbangun	sporadis	Agak kompak	Kompak

Sumber : Amiruddin et al (1970) dalam Yunus (2011)

### Konstelasi Wilayah Peri-urban

Perkembangan suatu wilayah umumnya terjadi akibat adanya perkembangan penduduk yang diikuti dengan peningkatan permintaan akan penggunaan lahan. Menurut Hall (1996:16) menyatakan jika perkembangan daerah perkotaan yang tidak dapat mengendalikan populasinya akan menimbulkan daerah-daerah yang semula dialokasikan sebagai kawasan hijau atau penyangga dan daerah-daerah pinggiran lainnya, akan turut terkonversi akibat perluasan pemenuhan aktivitas perkotaan.

Menurut Ravets (2013) terdapat beberapa tipe hubungan penggunaan lahan antara beberapa wilayah, yaitu :

- Hubungan urban ke peri-urban : tekanan dan permintaan akan ruang perkotaan untuk perumahan, area bisnis, dan infrastruktur di sekitar wilayah suburban dan peri-urban.
- Peri-urban ke rural : hubungan antara masyarakat dengan *landscape*, dimana wilayah rural yang memiliki estetika dan keramahan dibandingkan perkotaan menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat perkotaan, selain memiliki manfaat ekonomi lain.
- Hubungan dalam komunitas wilayah peri-urban : potensi untuk mengembangkan sosial ekonomi dalam pemukiman sepanjang zona peri-urban.

### Dinamika Perkembangan Penggunaan Lahan di Wilayah Peri-urban

Wilayah peri-urban adalah daerah yang menjadi sasaran dari perkembangan pembangunan di perkotaan, karena itu

wilayah peri-urban juga mengalami perkembangan yang cukup pesat. Yunus (2008) mengatakan wilayah peri-urban yang terletak berbatasan langsung dengan lahan kekotaan merupakan wilayah yang paling dinamis dibandingkan lainnya, arah perkembangan penggunaan lahan secara umumnya terjadi secara horizontal maupun vertikal. Di kawasan-kawasan perkotaan, perkembangan secara vertikal banyak dilakukan dalam penggunaan lahan sebagai fungsi hunian, perkantoran, perdagangan dan jasa, maupun campuran antara beberapa fungsi ruang. Kawasan perkotaan atau pinggiran perkotaan yang berada di pinggir jalan, umumnya penggunaan lahan dilakukan secara vertikal dengan pemanfaatan ruang yang bersifat campuran, dimana bagian lantai bawah dimanfaatkan sebagai perdagangan dan jasa atau komersial karena berhadapan langsung dengan ruas jalan memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi, sedangkan untuk ruang di atasnya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau fungsi lain (Imma dan Kubota, 2012).

### Pola Perkembangan Penggunaan Lahan

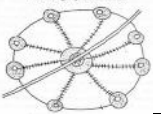
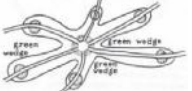
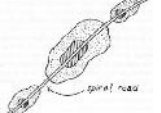
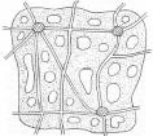
Penggunaan lahan dalam suatu wilayah atau kota baik terencana atau tidak terencana akan membentuk suatu pola perkembangan penggunaan lahan, dimana pada kota yang terencana, pola penggunaan lahannya lebih mudah dikenali, jenis pola perkembangan penggunaan lahan seperti apa yang terbentuk karena penempatan-penempatan penggunaan lahan telah ditentukan terlebih dahulu dalam bentuk regulasi penataan kota, yang biasanya memiliki tujuan tertentu dalam justifikasi penempatan jenis aktivitas penggunaan lahan di daerah tersebut. Menurut Smailes (1981) dalam Yunus (2011:15), karakteristik wilayah peri urban yang merupakan wilayah peralihan dapat dikenali melalui kenampakan morfologi wilayah yang dapat dilihat dari 3 indikator, yaitu:

- Kekhasan penggunaan lahan
- Kekhasan pola bangunan dan fungsi
- Kekhasan pola sirkulasi

Menurut Scheer (2001) dalam Arman Tolentino (2011), bentuk perkotaan merupakan bagian dari bentuk morfologi suatu kota, yang dalam analisisnya dapat menggunakan komponen dasar berupa

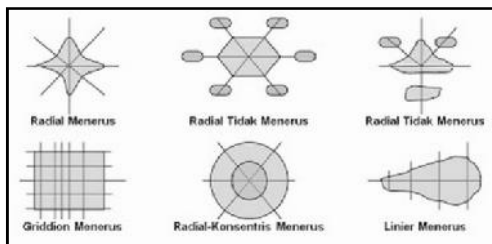
bangunan, plot lahan/persil lahan, dan jaringan jalan. Menurut Hudson dalam Yunus (2005), terdapat beberapa model perkembangan kota, yaitu:

**TABEL 2**  
**POLA PERKEMBANGAN KOTA**

NO	NAMA	GAMBAR
1	Bentuk Satelit dan Pusat-pusat baru	
2	Bentuk Stellar atau Radial	
3	Bentuk Linier Bermanik ( <i>bearded linier plans</i> )	
4	Bentuk Memencar	

Sumber : Hudson dalam Yunus (2005)

Berdasarkan teori poros yang dikemukakan Babcock dalam Yunus (2005), daerah yang berada disepanjang jalur transportasi memiliki mobilitas lebih tinggi. Hal ini juga mempengaruhi perkembangan fisiknya yang lebih pesat dibandingkan daerah di antara jalur transportasi. Perkembangan fisik kota ini, akan membentuk pola berbentuk bintang. Sedangkan menurut Branch (1995) dalam Yunus (2005) mengemukakan enam pola perkembangan fisik kota dalam sekama berikut ini:



Sumber : Branch, 1995 dalam Yunus (2005)

**GAMBAR 1**

**POLA UMUM PERKEMBANGAN PERKOTAAN**

**Faktor Penentu Perkembangan Guna Lahan**

Pada dasarnya perkembangan wilayah dilatar belakangi oleh keputusan individu-individu yang menjadikan wilayah tersebut menjadi lokasi aktivitas sehingga terbentuk suatu proses pembangunan wilayah. Menurut Havrey dalam Ravets (2013), aktor yang

menjadi kunci pembangunan adalah *developer*, baik individu maupun kelompok, yang pada dasarnya memperhitungkan keuntungan ekonomi, sehingga dianggap cekatan dalam memilih lokasi-lokasi pelaksanaan pembangunan. Berikut ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat bagi *developer*:

- Regulasi pemerintah mengenai kebijakan pengembangan tata ruang suatu wilayah
- Sarana, pemenuhan kebutuhan dasar untuk pelaksanaan pembangunan seperti listrik, air, gas, jaringan telepon, sanitasi, dan sebagainya
- Faktor teknis, berupa kesesuaiannya karakteristik fisik wilayah terhadap proyek pembangunan, meliputi keadaan topografi, tanah, drainase, dan sebagainya.
- Lokasi, seberapa strategis tempat tersebut dengan pengukuran intensitas mobilitas yang melalui tempat tersebut.
- Estetika dan pertamanan
- Karakter masyarakat lokal yang sudah menghuni tentang bagaimana responnya terhadap pembangunan tersebut.
- Pelayanan kota, mencakup fasilitas pelayanan umum
- Harga lahan yang terjangkau.

Menurut Ristimäki dalam Ravets (2013), transportasi dan komunikasi merupakan faktor utama, yang dapat mendorong maupun menghambat migrasi dari kawasan perkotaan ke wilayah pinggiran maupun sebaliknya. Kini transportasi tidak lagi terkonsentrasi pada ketersediaan moda umum tetapi juga akses penghubung kota-pinggiran yang membuat pergerakan menggunakan kendaraan pribadi semakin tinggi. Selain itu fungsi bangunan, baik rumah maupun komersial juga dapat menjadi komponen dari sistem fisik perkotaan, dimana lahan yang semakin terbatas membuat intensitas penggunaan lahan semakin tinggi, terdapat bangunan yang memiliki fungsi berbeda di setiap *floor space*.

Menurut Lee (1979) dalam Yunus (2008) penentu variasi spasial perkembangan fisik kota ada 6 faktor, yaitu keberadaan pelayanan umum, tingkat aksesibilitas, keberadaan peraturan tertentu, karakteristik fisik lahan dan pemilik lahan, serta prakarsa pengembang.

### **Model Kekuatan Perkembangan Wilayah Peri-urban**

Yunus (2008) mengategorikan wilayah peri-urban dalam 3 model pergerakan, yaitu:

- Kekuatan Sentrifugal adalah gerakan penduduk dan fungsi-fungsi yang berasal dari bagian dalam sesuatu wilayah menuju ke bagian luarnya.
- Kekuatan sentripetal, adalah kekuatan-kekuatan yang mengakibatkan gerakan penduduk dan atau fungsi-fungsi yang berasal dari bagian luar kota menuju ke bagian dalamnya.
- Kekuatan lateral, adalah kekuatan pergerakan yang tidak berasosiasi dengan sifat kekotaan maupun kedesaan, namun lebih pada variasi keruangan yang ada pada masing-masing subzona di wilayah peri-urban.

Selain itu, Yunus (2011, 86), menambahkan masuknya pendatang-pendatang baru ke daerah pinggiran dapat melalui dua macam proses, yaitu :

- Infiltratif, adalah proses masuknya pendatang secara perlahan-lahan, dalam waktu yang relatif lama, secara individual dan kebanyakan masuk ke dalam daerah pemukiman yang telah terbangun. Pendatang ini dapat beradaptasi dan berbaur dengan masyarakat sekitar.
- Ekspansif, adalah proses yang terjadi dalam skala yang lebih besar, relatif cepat dan terjadi secara berkelompok. Pembangunan kompleksnya, tidak berasosiasi pada keseragaman etnis, okupasi, edukasi, budaya, maupun agama.

### **Pengaruh Pusat Pendidikan Terhadap Penggunaan Lahan**

Pusat pendidikan merupakan keberadaan aktivitas pendidikan di suatu tempat atau lokasi, baik berupa kawasan maupun sebatas unit bangunan pendidikan, dalam hal ini aktivitas dapat berupa pendidikan sekolah formal dari sekolah dasar hingga perguruan tinggi maupun sekolah non-formal. Penempatan pusat pendidikan akan menimbulkan adanya kegiatan pendidikan yang melibatkan banyak peran dan kebutuhan dalam proses aktivitas pendidikan itu sendiri, baik yang utama maupun sebagai aktivitas pendukung. Penelitian ini membahas

mengenai perkembangan kawasan Kecamatan Beji yang dalam perkembangannya mendapatkan pengaruh dari keberadaan pusat pendidikan Universitas Indonesia (UI). Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya oleh Asep Suryana (2004) dalam *Growing Metropolitan Suburbia: a Comparative Sociological Study on Tokyo and Jakarta (Chapter3)*, relokasi kampus UI menyebabkan para civitas kampus juga ikut pindah ke Depok, dimana kebanyakan dari mereka berasal dari keluarga menengah yang memiliki kemampuan finansial cukup kuat. Keberadaan pelaku aktivitas pendidikan ini akan membutuhkan tempat tinggal, yang kemudian akan mempengaruhi tumbuhnya aktivitas-aktivitas lain seperti perdagangan jasa, hiburan, transportasi dan sebagainya dalam rangka memenuhi kebutuhan aktivitas pendidikan tersebut. Terbentuknya aktivitas-aktivitas baru tersebut akan menimbulkan perubahan penggunaan lahan di kawasan sekitar pusat pendidikan.

### **Fenomena Urbanisasi Terhadap Penentu Perkembangan Penggunaan Lahan**

Menurut L. Knox (2011), daerah perkotaan menjadi daya tarik tersendiri yang dapat mengundang penduduk untuk melakukan urbanisasi ke perkotaan. Setiap kota memiliki kekuatan yang berbeda, baik dari segi ekonomi, kualitas penduduk, maupun distribusi penduduk. Komponen utama kota yang memiliki suatu potensi adalah tersedianya infrastruktur, faktor lokasi, dan penduduk. Urbanisasi sendiri memiliki dasar pengertian perubahan karakteristik dari yang bersifat kedesaan menjadi kekotaan, hal ini terjadi baik melalui proses perpindahan ke kota ataupun perubahan karakteristik dari wilayah maupun komponen wilayah itu sendiri menjadi kekotaan. Wilayah peri-urban dapat menggambarkan fenomena urbanisasi yang terbentuk dari perubahan karakteristik penduduk maupun karakteristik fisik wilayahnya. Wilayah peri-urban yang notabennya adalah wilayah yang masih memiliki sifat kedesaan, banyak yang telah teralih menjadi pembangunan fisik yang menggambarkan sifat kekotaan. Hal ini tentunya dipengaruhi dan akan mempengaruhi sifat dari penghuni wilayah tersebut. Aspek-aspek perubahan yang ada di

suatu daerah seperti demografi, sosial, politik, ekonomi, sosial, teknologi, lingkungan dan sejarah dapat mempengaruhi dan atau dipengaruhi oleh fenomena urbanisasi. Tahapan selanjutnya dari proses urbanisasi akan mempengaruhi pola sistem perkotaan, penggunaan lahan, dan bentuk fisik lingkungan yang bisa juga mengalami perubahan tanpa adanya proses urbanisasi tetapi langsung sebagai dampak dari perubahan aspek-aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi yang ada di daerah tersebut. Jika dikaitkan dengan struktur sosial-ekonomi yang mempengaruhi penggunaan lahan, skema diatas memberikan gambaran secara jelas, dimana proses urbanisasi menjadi tahapan perantara kedua pembahasan tersebut.

#### METODE PENELITIAN

Pendekatan studi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi secara metode kuantitatif atau disebut juga metode positivistik karena berlandaskan pada filsafat positivisme, yaitu memandang suatu gejala/fenomena itu dapat diklasifikasikan, konkret, teramati, terukur, dan hubungan gejala sebab-akibat (Sugiyono, 2013). Penelitian ini mencari faktor yang mempengaruhi perkembangan lahan di Kecamatan Beji, hal ini merupakan hubungan sebab akibat dari faktor tertentu yang mengakibatkan perkembangan penggunaan lahan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara pengumpulan data primer melalui observasi, dokumentasi, kuesioner, dan wawancara maupun pengumpulan data sekunder melalui kajian literatur dan survei instansional. Teknik

#### HASIL PEMBAHASAN

##### Analisis Pola Perkembangan Penggunaan Lahan

Analisis perkembangan pola penggunaan lahan di Kecamatan Beji dilakukan dengan menggunakan analisis perbandingan citra tahun 1990, 1999, dan 2011. Perkembangan penggunaan lahan pada

sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *purposive*. Teknik analisis *purposive* adalah salah satu jenis teknik analisis nonprobability, dimana tidak semua populasi memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih. Sampel ditentukan berdasarkan tujuan atau maksud tertentu. Pada penelitian ini, sasaran sampel ditujukan kepada pihak-pihak baik instansi maupun individu yang memahami mengenai perkembangan yang terjadi di Kecamatan Beji. Metode Analisis dalam penelitian ini dilakukan melalui 4 jenis analisis, yaitu:

- Analisis deskriptif, baik secara *bivariate descriptive* dan *univariate descriptive* untuk menjelaskan karakteristik perkembangan penggunaan lahan.
- Analisis *overlay* untuk melihat perbedaan perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji dari tahun 1990, 1999, dan 2011;
- Analisis Faktor dan pembobotan untuk mencari faktor yang mendominasi perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji.
- Analisis Tingkatan Perkembangan, untuk menentukan tingkatan perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji. Berikut ini adalah perhitungan yang digunakan:

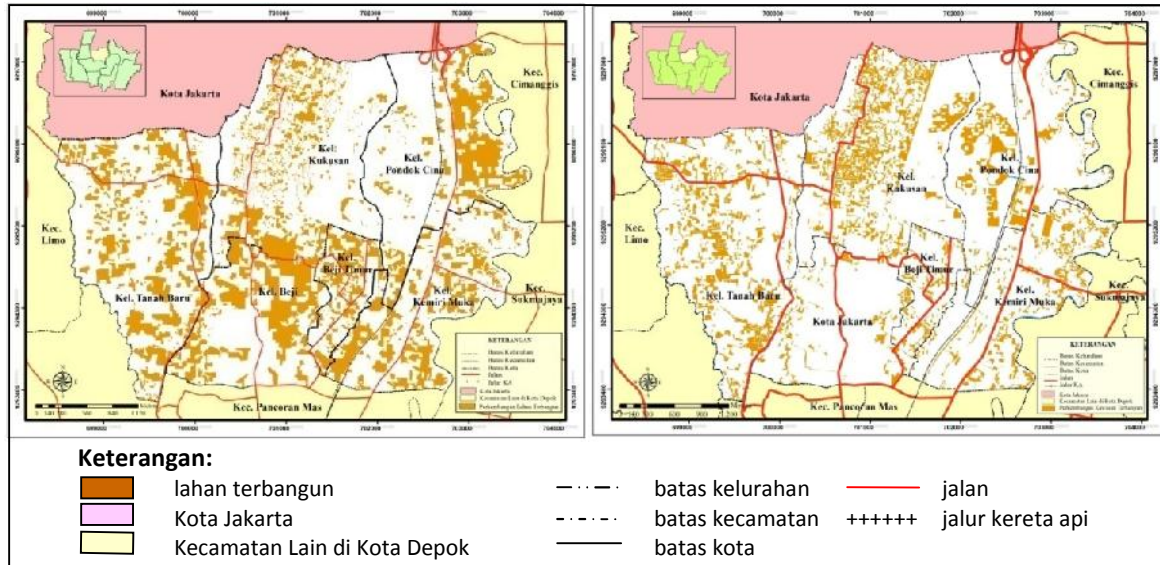
$$\text{tingkat perkembangan} = \frac{(A_1 - A_0)}{(t_1 - t_0)} = \frac{\Delta A}{\Delta t}$$

Keterangan :

$\Delta A$  = selisih perubahan luas penggunaan lahan terbangun

$\Delta t$  = selisih jangka waktu perkembangan

tahun 1990-1999 lebih intensif dibandingkan dengan perkembangan pada tahun 1999-2011, dimana dalam 2 periode tersebut pola perkembangan penggunaan lahan terbangun memiliki pola yang memencar. Di bawah ini adalah peta perkembangan penggunaan lahan terbangun di Kecamatan Beji.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun 2014, Lapan 1990 & 1999, dan Bappeda Kota Depok

**GAMBAR 2**

**PETA PERKEMBANGAN GUNA LAHAN DI KECAMATAN BEJI TAHUN 1990-1999 (KIRI) & 1999-2011 (KANAN)**

Berikut ini adalah ringkasan fase perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Beji berdasarkan hasil analisis waktu perkembangan penggunaan lahan dari kurun waktu 1990-1999 dan 1999-2011, yang dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah ini

**TABEL 3**  
**TINGKATAN PERKEMBANGAN PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DI KEC. BEJI TAHUN 1990-1999 & 1999-2011**

Kelurahan	1990-1999		1999-2011		Ket.
	$\Delta A / \Delta t$	Ket	$\Delta A / \Delta t$	Ket	
Kemiri Muka	5,42	C	1,77	L	C
Beji	7,12	C	1,00	L	C
Beji Timur	2,21	L	0,49	L	L
Pondok Cina	4,62	C	2,51	S	S
Kukusan	6,70	C	6,75	C	C
Tanah Baru	5,93	C	5,07	C	C

Keterangan:  
Ket = Kategori  
C = Cepat; S = Sedang; L = Lambat

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

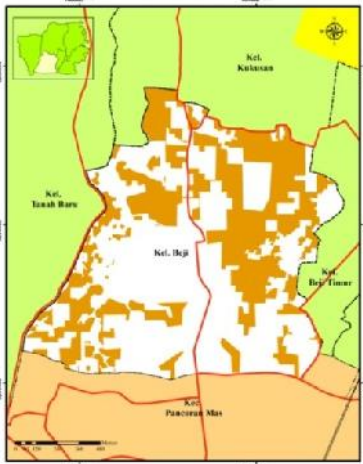
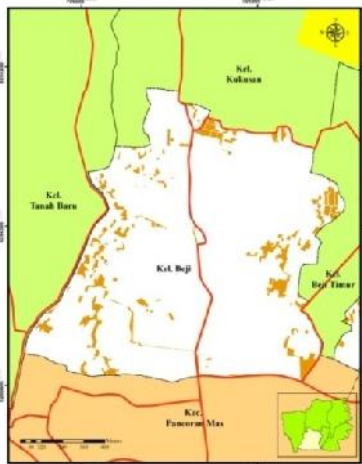
Setelah diketahui tingkat perkembangan penggunaan lahan terbangun yang terjadi pada tahun 1990, 1999, dan 2011. Kemudian dijelaskan perkembangan setiap kelurahan pada setiap periodenya.

**A. Kelurahan Beji**

Awal perkembangan kawasan terbangun di Kel. Beji, khususnya sebagai kawasan pemukiman telah ada sejak tahun 80-an melalui Keberadaan Komplek Perumnas Depok Utara – Beji. Keberadaan Komplek Perumnas Depok Utara – Beji membentuk suatu ketersediaan fasilitas untuk menunjang aktivitas pemukiman seperti aksesibilitas dan keberadaan berbagai fasilitas penunjang kehidupan (fasilitas perdagangan, fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan, dan fasilitas kesehatan). Ketersediaan berbagai fasilitas penunjang kehidupan, aksesibilitas, dan letaknya yang tidak jauh dari pusat kota ini menjadikan Kel. Beji sebagai tempat pilihan para pendatang, meskipun kawasan pemukimannya tumbuh secara individu/swadaya dan organis. Hal ini terlihat dari kepadatan bangunan serta tata letak kawasan hunian yang tidak beraturan, dimana pola perkembangan penggunaan lahan di Kelurahan Beji adalah pola radial menyebar dengan titik awal perkembangannya adalah Komplek Perumnas Depok Utara – Beji.



**TABEL 4**  
**PERKEMBANGAN POLA PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DI KEL. BEJI TAHUN 1990-1999 & 1999-2011**

Perkembangan Tahun 1999 dan 1990	Perkembangan Tahun 2011 dan 1999	Keterangan
		<p><b>KETERANGAN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Batas Kelurahan</li> <li>--- Batas Kecamatan</li> <li>--- Batas Kota</li> <li>— Jalan</li> <li>— Jalur KA</li> <li>□ Kota Jakarta</li> <li>□ Kawasan Kampus UI</li> <li>□ Kelurahan Lain di Kel. Beji</li> <li>■ Perkembangan Lahan Terbangun</li> </ul>

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

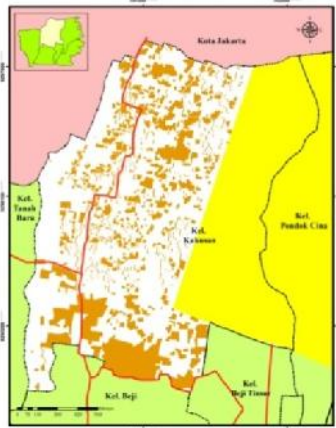
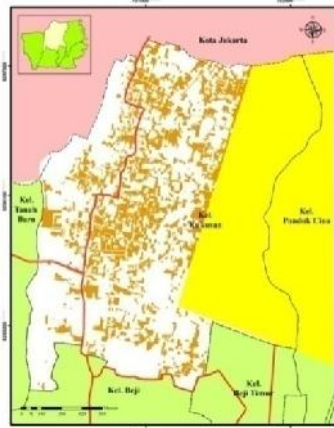
Pada periode tahun 2011-1999, perkembangan penggunaan lahan di Kel. Beji tergolong lambat. Hal ini dikarenakan pada periode 1990-1999, perkembangan lahan terbangun di Kel. Beji telah sangat intensif dan ketersediaan lahan Kel. Beji yang terbatas mengakibatkan perkembangan pada periode 2011-1999 hanya terbatas pada sisa lahan yang masih belum terbangun dan dalam luasan yang kecil. Perkembangan pada perioden 2011-1999 terjadi semakin ke sisi-sisi pinggiran Kel. Beji karena sisi dalamnya telah dipenuhi lahan terbangun, umumnya

perkembangan mengikuti jaringan jalan yang membatasi wilayah Kel. Beji dengan Kel. lain di sekitarnya.

**B. Kelurahan Kukusan**

Perkembangan penggunaan lahan terbangun di Kel. Kukusan pada tahun 1990-1999 membentuk pola menyebar/memencar, dimana terdapat perkembangan lahan terbangun diseluruh wilayah di Kel. Kukusan secara menyebar, hal ini tidak terlepas dari keberadaan UI yang berada di Kel. Kukusan bagian timur.

**TABEL 5**  
**PERKEMBANGAN POLA PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DI KEL. KUKUSAN TAHUN 1990-1999 & 1999-2011**

Perkembangan Tahun 1999 dan 1990	Perkembangan Tahun 2011 dan 1999	Keterangan
		<p><b>KETERANGAN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Batas Kelurahan</li> <li>--- Batas Kecamatan</li> <li>--- Batas Kota</li> <li>— Jalan</li> <li>— Jalur KA</li> <li>□ Kota Jakarta</li> <li>□ Kawasan Kampus UI</li> <li>□ Kelurahan Lain di Kel. Beji</li> <li>■ Perkembangan Lahan Terbangun</li> </ul>

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Selain itu pada periode 1990-1999, awal perkembangan juga terlihat dibagian selatan Kel. Kukusan yang berbatasan dengan Kel.

Beji, khususnya di sepanjang jalan penghubung Beji-Kukusan. Dibandingkan dengan perkembangan penggunaan lahan

terbangun pada tahun 1990-1999, intensitas perkembangan lahan terbangun di Kecamatan Beji lebih tinggi terjadi pada tahun 1999-2011. Hal ini tidak terlepas dari adanya pengaruh perubahan kebijakan dari status pemerintahan Kota Depok itu sendiri maupun dari sistem pengelolaan Kampus UI. Pada tahun 2000, pengelolaan kampus UI mengalami perubahan status menjadi Perguruan Tinggi dengan status BUMN (website UI) yang mempengaruhi perubahan sistem akademik kampus, dimana terdapat tambahan beberapa penjurusan baru maupun peningkatan kapasitas pendidikan. Hal ini mempengaruhi pada jumlah civitas kampus yang menjadi tanggungan wilayah Kecamatan Beji sebagai wilayah yang mewadahi aktivitas pendidikan tersebut sehingga sejak tahun tersebut semakin tinggi munculnya penggunaan lahan yang menunjang kegiatan pendidikan tersebut, seperti kos-kosan, tempat usaha, maupun tempat jualan makanan.

Pada kurun waktu yang hampir bersamaan juga terjadi perubahan status administratif wilayah Depok yang semula merupakan salah satu kecamatan dari wilayah Kabupaten Bogor berubah menjadi Kota Depok setelah terlebih dahulu menjadi Kota Administratif Depok. Perubahan status ini membawa kemudahan dalam perijinan penggunaan lahan di Kecamatan Beji dalam melakukan berbagai jenis usaha, sebagaimana yang disampaikan Lee (1979) dalam Yunus (2008), kebijakan pemerintah menjadi faktor pendukung pelaku usaha dalam memilih suatu lokasi pembangunan penggunaan lahan.

C. Kelurahan Tanah Baru

Kel. Tanah Baru memiliki luas wilayah paling luas di Kecamatan Beji, hal ini juga membuatnya memiliki ketersediaan lahan terbangun lebih luas dibandingkan Kel. lain di Kecamatan Beji. Pada tahun 1990-1999, perkembangan penggunaan lahan terbangun di Kel. Tanah Baru terjadi dengan membentuk pola linier, mengikuti Jalan Tanah Baru yang menghubungkan Kota Depok-Kota Jakarta.

TABEL 6

PERKEMBANGAN POLA PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DI KEL. TANAH BARU TAHUN 1990-1999 & 1999-2011

Perkembangan Tahun 1999 dan 1990	Perkembangan Tahun 2011 dan 1999	Keterangan
		<p><b>KETERANGAN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Batas Kelurahan</li> <li>--- Batas Kecamatan</li> <li>--- Batas Kota</li> <li>— Jalan</li> <li>— Jalur K.A</li> <li>— Kota Jakarta</li> <li>— Kawasan Kampus UI</li> <li>— Kelurahan Lain di Kel. Beji</li> <li>— Perkembangan Lahan Terbangun</li> </ul>

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Hal ini tidak terlepas karena letak Kel. Tanah Baru yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta, sekaligus berbatasan langsung dengan Kecamatan Pancoran Mas bagian utara yang menjadi lokasi Perumnas. Pada tahun 1999-2011 perkembangan penggunaan lahan di Kel. Tanah Baru membentuk pola linier, berbeda dengan tahun 1990-1999 yang lebih dipengaruhi oleh Jalan Tanah Baru, pada tahun 1999-2011 lebih intensif berkembang di

sekitar Jl. Krukut, yang juga jalan penghubung Kota Depok-Kota Jakarta. Selain itu pada tahun 1999-2011, perkembangan penggunaan lahan di Kel. Tanah Baru didominasi oleh pertumbuhan perumahan-perumahan dalam skala menengah maupun kecil berupa cluster-cluster perumahan.

Jika pada tahun 90-an pendatang yang datang ke Kecamatan Beji datang dengan tujuan urbanisasi namun pada periode 1999-

2011 pergerakan pendatang lebih mengarah pada kekuatan sentrifugal atau dari kota ke wilayah pinggiran (Yunus, 2008), hal ini terlihat dari data kependudukan bahwa 35,3% pendatang di Kel. Tanah Baru berasal dari Jakarta. Pertumbuhan perumahan dalam bentuk cluster-cluster menciptakan proses pendatang yang terjadi secara ekspansif (Yunus, 2011:86), dimana para pendatang dari kota masuk ke Kel. Tanah Baru secara skala besar atau berkelompok karena ketersediaan kawasan perumahan ini menyediakan kawasan hunian yang siap dihuni oleh pendatang-pendatang dari Jakarta maupun wilayah lainnya.

D. Kelurahan Pondok Cina

Pada tahun 1990-1999, perkembangan penggunaan lahan terbangun di Kel. Pondok Cina terjadi secara intensif dengan membentuk pola linier mengikuti pola Jalan Margonda. Pada tahun ini perkembangan penggunaan lahan, tidak hanya terkonsentrasi

di sepanjang ruas Jalan Margonda tetapi juga di bagian dalam dari ruas jalan tersebut, dan lebih mengarah ke bagian timur. Hal ini dikarenakan pada bagian barat dari wilayah Kel. ini adalah kawasan pendidikan Kampus Universitas Indonesia sehingga tidak memungkinkan adanya perkembangan ke arah barat wilayah Kel. Pondok Cina. Perkembangan penggunaan lahan di Kel. Pondok Cina tahun 1990-1999, dipengaruhi oleh tingginya aksesibilitas yang ditunjang oleh Jalan Margonda sebagai jalan utama penghubung Kota Depok-Kota Jakarta dan keberadaan 2 stasiun KRL (Pondok Cina dan UI) serta dikarenakan keberadaan beberapa perguruan tinggi di Kel. Pondok Cina, seperti BSI, Universitas Gunadarma, dan UI. Di wilayah ini banyak penduduk setempat yang mengalokasikan sebagian lahannya atau ruang bangunannya sebagai tempat kos-kosan atau tempat usaha.

TABEL 7  
PERKEMBANGAN POLA PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DI KEL. PONDOK CINA TAHUN 1990-1999 & 1999-2011

Perkembangan Tahun 1999 dan 1990	Perkembangan Tahun 2011 dan 1999	Keterangan
		<p><b>KETERANGAN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Batas Kelurahan</li> <li>--- Batas Kecamatan</li> <li>--- Batas Kota</li> <li>— Jalan</li> <li>— Jalur KA</li> <li>■ Kota Jakarta</li> <li>■ Kawasan Kampus UI</li> <li>■ Kelurahan Lain di Kel. Beji</li> <li>■ Perkembangan Lahan Terbangun</li> <li>■ Kecamatan Lain di Kota Depok</li> <li>■ Perguruan Tinggi</li> <li>■ Pusat Perbelanjaan</li> <li>■ Stasiun KA</li> </ul>

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Pada tahun 1999-2011, perkembangan penggunaan lahan terbangun di Kel. Pondok Cina sudah sangat kecil, dikarenakan ketersediaan lahan yang terbatas. Perkembangan terjadi dengan membentuk pola memencar dalam perkembangan yang kecil, perkembangan terlihat terjadi hanya di bagian selatan Jalan Margonda, Kel. Pondok Cina dikarenakan adanya pusat perbelanjaan, Depok Town Square, di beberapa lahan sisa di Jalan Margonda dan di sisi timur Kel. Pondok Cina yang berdekatan dengan Sungai Ciliwung. Penggunaan Ketersediaan lahan di Kel.

Pondok Cina terbagi 2 anantara kawasan kampus UI dan non kampus UI, dimana peruntukan lahan di kawasan kampus UI telah menjadi kebijakan kampus dan masih banyak dijadikan lahan terbuka. Hal ini yang membuat luasan perkembangan penggunaan lahan di Kel. Pondok Cina tergolong cepat dan sedang karena terbatasnya lahan yang dapat dioptimalkan secara umum.

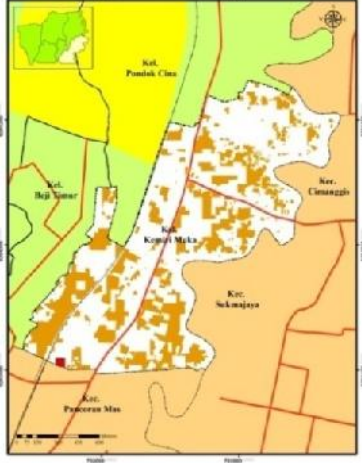
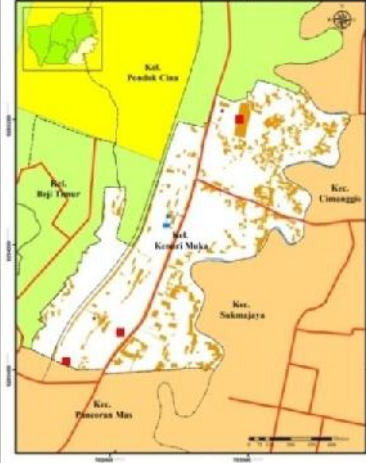
E. Kelurahan Kemiri Muka

Perkembangan penggunaan lahan di Kel. Kemiri Muka pada tahun 1990-1999 membentuk pola memencar, dimana

perkembangan penggunaan lahan terbangun tidak hanya terkonsentrasi di sepanjang Jalan Margonda dan Jalan Juanda, tetapi juga di

bagian dalam dari ruas jalan tersebut dan di bagian selatan Kel. Kemiri Muka.

**TABEL 8**  
**PERKEMBANGAN POLA PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DI KEL. KEMIRI MUKA TAHUN 1990-1999 & 1999-2011**

Perkembangan Tahun 1999 dan 1990	Perkembangan Tahun 2011 dan 1999	Keterangan
		<p><b>KETERANGAN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Batas Kelurahan</li> <li>--- Batas Kecamatan</li> <li>--- Batas Kota</li> <li>— Jalan</li> <li>— Jalur KA</li> <li>■ Kawasan Kampus UI</li> <li>■ Kelurahan Lain di Kel. Beji</li> <li>■ Perkembangan Lahan Terbangun</li> <li>■ Kecamatan Lain di Kota Depok</li> <li>■ Pusat Perbelanjaan</li> </ul>

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Kel. Kemiri Muka adalah wilayah yang paling banyak menjadi tujuan pendatang pada tahun 1990, hal ini dikarenakan wilayah ini ditunjang oleh berbagai fasilitas perdagangan dan jasa (Pasar Kemiri Muka dan pertokoan lainnya), kemudahan aksesibilitas, dan dekat dengan pusat pemerintahan Kota Depok di Kecamatan Pancoran Mas. Selain dilalui oleh berbagai angkutan umum yang melalui Jalan Margonda juga dekat dengan dua stasiun, yaitu Stasiun Pondok Cina dibagian utara dan Stasiun Depok Baru di bagian selatan. Hal ini menjadi suatu kemudahan bagi pendatang yang tergolong komuter, untuk melakukan aktivitasnya sehari-hari menuju Kota Jakarta maupun wilayah lain seperti Bogor. Perkembangan Kel. Kemiri Muka juga dikarenakan tingginya pendatang yang terjadi di tahun 1990, pendatang ini terjadi melalui proses infiltratif, dimana perkembangan terjadi secara swadaya dikarenakan belum adanya kawasan pemukiman terencana yang mengakomodir pada tahun tersebut. Hal ini terlihat dari penggunaan lahan terbangun di Kel. Kemiri Muka yang tidak teratur/tidak tertata.

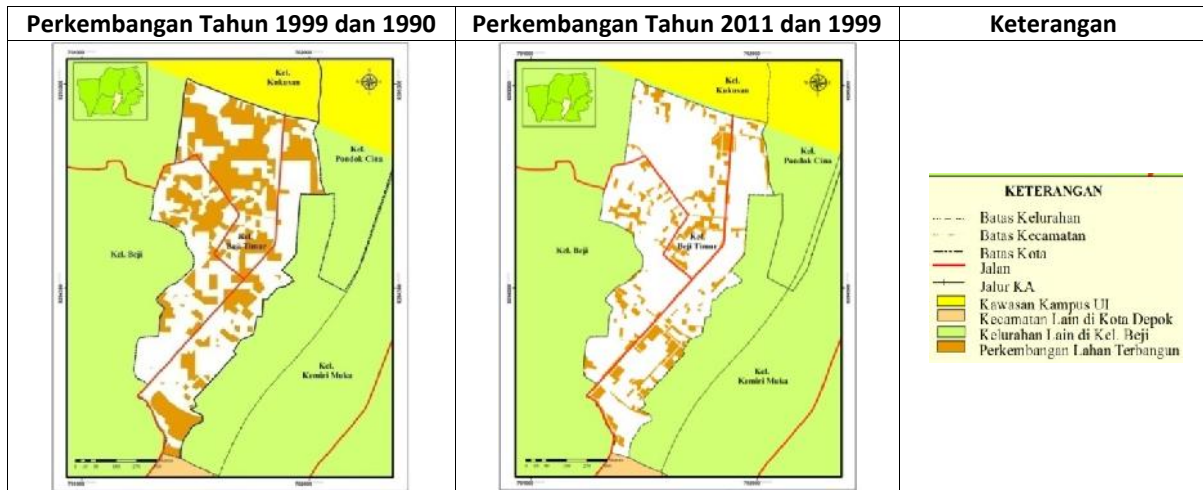
Pada tahun 1999-2011 perkembangan penggunaan lahan di Kel. Kemiri Muka

mengalami penurunan dikarenakan keterbatasan lahan yang telah banyak menjadi lahan terbangun pada periode sebelumnya dan membentuk pola memencar. Pada tahun 1999-2011 perkembangan di Kel. Kemiri Muka terlihat terjadi di sekitar sisi Jalan Junda dan Margonda dan di bagian utara Kel. Kemiri Muka yang berbatasan dengan Kel. Pondok Cina, dimana terdapat pusat perbelanjaan Margo City yang disertai dengan perkembangan penggunaan lahan terbangun di sekitarnya khususnya berkembang ke bagian dalam dari ruas Jalan Margonda atau semakin mengarah ke bagian timur Kel. Kemiri Muka.

#### F. Kelurahan Beji Timur

Pada tahun 1990-1999, perkembangan di Kel. Beji Timur telah cukup intensif oleh lahan terbangun, khususnya di bagian utara yang berbatasan langsung dengan kawasan perguruan tinggi (UI dan PNJ). Perkembangan penggunaan lahan terbangun tahun 1990-1999 terjadi secara memencar. Pada tahun 1999-2011 perkembangan penggunaan lahan di Kel. Beji membentuk pola linier, dimana perkembangan di sisa lahan Kel. Beji Timur yang terbatas.

**TABEL 9**  
PERKEMBANGAN POLA PENGGUNAAN LAHAN TERBANGUN DI KEL. BEJI TIMUR TAHUN 1990-1999 & 1999-2011



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Perkembangan penggunaan lahan terbangun di Kel. Beji Timur selama tahun 1990-1999 dan 1999-2011 termasuk kategori sedang dan lambat, selain dikarenakan luas wilayahnya yang terkecil di antara Kel. lain di Kec.

**Faktor Perkembangan Penggunaan Lahan di Kec. Beji, Kota Depok**

Analisis faktor dengan aplikasi SPSS digunakan untuk mengolah data hasil penilaian dari kuesioner terhadap 17 faktor yang dijadikan indikator penilaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan penggunaan lahan di Kec. Beji. Berdasarkan tabel statistik deskriptif, nilai rata-rata dari keseluruhan variabel bernilai 3,67 – 2,72. 2 dari 17 indikator variabel penelitian, yaitu faktor letak Kec. Beji yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta dan faktor keberadaan migran yang masuk ke Kec. Beji dinilai menjadi paling berpengaruh terhadap perkembangan penggunaan lahan di Kec. Beji, sedangkan 15 lainnya bernilai berpengaruh dengan nilai faktor terkecil adalah kebijakan pemerintah terkait kemudahan ijin menggunakan bangunan/lahan. Hal ini dikarenakan sebagian besar narasumber melalui wawancara yang dilakukan menyatakan “perijinan IMB, surat tanah, IPR, dan lainnya di Kec. Beji, Kota Depok masih dalam tahap yang mudah asalkan, permohonannya disesuaikan dengan standar prosedur yang telah ditetapkan dalam pengurusan ijin”. Kemudian variabel-variabel dikelompokkan kedalam 6 kelompok faktor, berdasarkan nilai

tetinggi dari setiap variabel di keenam kolom faktor, dengan ketentuan nilai >0,5.

**TABEL 10**  
KELOMPOK FAKTOR

MEAN	FAKTOR	INDIKATOR VARIABEL
3,4	Faktor Migrasi & Transportasi Publik	migrasi penduduk dan ketersediaan moda transportasi
3,3	Faktor Ekonomi Penduduk dan Prasarana Jalan	pendapatan penduduk, tingkat pendidikan, dan prasarana jalan
3,25	Faktor Letak Geografis Kec. Beji	letak Kec. Beji yang berdekatan dengan Jakarta dan wilayah lain di sekitarnya (Kota Bekasi, Kabupaten Bogor, dan Kec. lain di Kota Depok)
3,08	Faktor Keberadaan Fasilitas	keberadaan penduduk sementara (civitas kampus), keberadaan universitas, keberadaan kawasan perdagangan dan jasa, dan angka kelahiran.
2,92	Faktor Kebijakan Pemerintah	kebijakan pemerintah terkait zoning regulasi, jenis pekerjaan penduduk, dan kemudahan IMB
2,87	Faktor Sosial Penduduk	distribusi kepadatan dan pencari kerja

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

Tiap Kel. memberikan penilaiannya terhadap faktor perkembangan penggunaan lahan sebagai kesatuan dari wilayah Kec. Beji. Jika hasil kuesioner dipisahkan per Kel. akan didapatkan faktor dominan yang berbeda di setiap Kel., yaitu:

- Pondok Cina: keberadaan universitas, penduduk sementara (civitas kampus), keberadaan komersial, prasarana jalan, dan moda transportasi;

- Kemiri Muka: keberadaan komersial, prasaranajalan, migrasimasuk, dekat Jakarta
- Kukusan: dekat Jakarta, keberadaan universitas, keberadaan komersial, penduduk sementara (civitas kampus)
- Tanah Baru: migrasi masuk dan dekat Jakarta
- Beji: pertumbuhan penduduk, dekat Jakarta, moda transportasi, keberadaan komersial, pendapatan penduduk
- Beji Timur: keberadaan universitas, prasarana jalan, dekat Jakarta, tingkat pendidikan, penduduk sementara (civitas kampus), pendapatan penduduk, kebijakan pemerintah.

#### Sintesa Analisis

Berdasarkan hasil sintesa analisis dari analisis pola perkembangan dan analisis faktor didapatkan kesimpulan temuan studi, yaitu:

- pola radial menyebar, berkembang secara cepat dipengaruhi oleh keberadaan perumnas, aksesibilitas, kedekatan dengan Jakarta, pendatang, dan keberadaan fasilitas perdagangan jasa;
- pola linier, berkembang secara cepat dipengaruhi oleh migrasi masuk, dekat dengan Jakarta, aksesibilitas, pertumbuhan perumahan/cluster, keberadaan fasilitas perdagangan jasa dan perguruan tinggi;
- pola linier, berkembang secara lambat dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk, aksesibilitas, dan pendapatan penduduk
- pola memencar, berkembang secara cepat dipengaruhi oleh keberadaan fasilitas perdagangan jasa dan perguruan tinggi, aksesibilitas, dekat dengan Jakarta, dan pendatang/migrasi masuk;
- pola memencar, berkembang secara sedang dipengaruhi oleh keberadaan fasilitas perdagangan jasa, perguruan tinggi, dan aksesibilitas
- pola memencar, berkembang secara lambat dipengaruhi oleh keberadaan fasilitas perdagangan jasa dan perguruan tinggi, aksesibilitas, dekat dengan Jakarta, dan kebijakan pemerintah.

#### KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

#### Kesimpulan

- Proporsi lahan terbangun & non-terbangun yang mengalami pergeseran, dengan peningkatan 32% proporsi lahan terbangun dari 1990-2011 turut mengubah karakteristik wilayah peri-urban Kec. Beji dari dominan rural menjadi didominasi sifat perkotaan.
- Menurut Imma dan Kubota (2012), penggunaan lahan yang berada di pinggir jalan dilakukan secara vertikal dengan pemanfaatan ruang yang bersifat campuran. Di Kec. Beji, hal ini tidak hanya terjadi sisi-sisi jalan utama tetapi juga di jalan-jalan lingkungan yang padat namun lokasinya berada di dekat pusat aktivitas dan penggunaan lahan campuran ini tidak hanya terjadi secara vertikal, tetapi juga dengan membagi-bagi luas lahan yang dimiliki menjadi campuran.
- Pertumbuhan jumlah penduduk berbanding lurus dengan peningkatan lahan terbangun. Peningkatan penduduk ini dilatarbelakangi tingginya angka kelahiran & jumlah penduduk masuk, khususnya yg terjadi pada tahun 1990 & 2011. Pendatang di Kec. Beji adalah hasil dari pergerakan secara sentrifungial sentripetal, dan lateral.
- Pola perkembangan di Kec.Beji dikategorikan menjadi cepat, sedang, & lambat berdasarkan perkembangan lahan terbangun terhadap periode waktu perkembangan, dimana Perkembangan cepat berada di kawasan Kel. Beji, Kel. Tanah Baru, Kel. Kukusan, dan Kel. Kemiri Muka. Perkembangan sedang berada di Kel. Pondok Cina, dan perkembangan lambat di Kel. Beji Timur.
- Pola yang terbentuk dan faktor pemicu pada perkembangan cepat adalah radial menyebar dipicu oleh keberadaan perumnas dan fasilitas, linier dipicu oleh keberadaan aksesibilitas dan pendatang, dan pola memencar dipicu oleh UI dan Jalan KH Usman
- Pola yang terbentuk dan faktor pemicu pada perkembangan sedang adalah linier dengan faktor keberadaan perguruan tinggi, Jalan Margonda, dan pendatang

- Pola yang terbentuk dan faktor pemicu pada perkembangan lambat adalah memencar, dikarenakan letaknya jauh dengan jalan utama dan regulasi pemerintah, meskipun terletak dekat UI.
- Kel. Beji dan Kel. Kemiri Muka adalah wilayah yang berkembang cepat karena keberadaan pendatang yang terjadi secara infiltratif. Peristiwa ini berbanding terbalik dengan pernyataan (Yunus, 2011:86) yang mengatakan proses infiltratif terjadi dengan waktu yang lama. Hal ini dikarenakan pada tahun 1990 terjadi fenomena urbanisasi yang mengakibatkan jumlah pendatang di Kec. Beji sangat tinggi dalam kurun waktu 1990-2011.
- Berdasarkan hasil kuesioner 2 faktor yang paling mempengaruhi secara umum, yaitu letak Kec. Beji yang berbatasan dengan Kota Jakarta dan keberadaan imigran yang datang ke Kec. Beji, meskipun demikian setiap Kel. memiliki faktor dominan masing-masing tergantung pada keberadaan faktor pemicu yang berada atau dekat dengan wilayah tersebut.

#### Rekomendasi

- Diperlukan adanya penelitian lebih lanjut mengenai ketersediaan ruang terbuka (taman lingkungan, jaringan drainase) di kawasan pemukiman padat khususnya pemukiman tidak terencana/swadaya karena padatnya bangunan dan pengkajian kesesuaian lokasi pembangunan baik pemukiman maupun perdagangan jasa terhadap jalur sempadan jalan, sungai, SUTET, dan rel kereta api.
- Diperlukan langkah-langkah pengendalian pertumbuhan penduduk, yaitu dengan:
  - Peningkatan syarat dan prosedur registrasi penduduk masuk
  - pengkajian aspek lingkungan melalui proses perijinan pendirian bangunan
  - Kebijakan adanya rusunawa bagi mahasiswa-mahasiswa dan kebijakan lama studi
- Perlu dilakukan pengesahan kebijakan penataan ruang secara detail yang dapat

menata hingga ruang lingkup terkecil dan dapat berintegrasi dari berbagai aspek pembangunan berkelanjutan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Chapin Jr., F Stuart, dan Edward J. Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning* Third Edition. Chicago: University of Illinois Press.
- Kivell, Philip. 1993. "Land And The City : Patterns And Processes Of Urban Change". Routledge
- Hall, Hill. 1996. *Transformasi Ekonomi Indonesia Sejak 1966: Sebuah Studi Krisis dan Komprehensif*. Yogyakarta: Tiara Wacana.
- Knox, L. Paul. 2011. "Urbanization: An Introduction to Urban Geography (3rd Edition)". New Jersey: A Simon & Schuster Company.
- Lichfield, N, and Darin-Drabkin. 1980. *Land Policy in Planning*. George Allen & Unwin LTD, London, United Kingdom.
- Lichfield dan Drabkin J. Ravets et al. 2013. "Peri-urban future: scenarios and models for land use change in Europe". Springer. Springer Berlin Heidelberg.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Struktur Spasial Perkotaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta V.
- Suryana, Asep. 2004. "Kota Baru Depok: A Study of Suburbanization Process in Jakarta" dalam Hiro Yoshi Kano (ed). *Growing Metropolitan Suburbia : a Comparative Sociological Study On Tokyo and Jakarta*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, hal 31-58.
- Tolentino, Arman. 2011. *Suburban Tissue Analysis & Retroitability*. Georgia. School of City & Regional Planning College of Architecture Georgia Institute of Technology.
- Widyawati, Imma dan Hisashi Kubota. 2012. "Changing Physic, Changing Pattern, and Conflicts of Rural-Urban Fringe Using a Combination Model" *J. Basic. Appl. Sci. Res.*, 2(12)12722-12730. TextRoad Publication
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Struktur Spasial Perkotaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 2011. *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota secara Terpadu: Teori Perancangan Kota dan Terapannya*. Yogyakarta: Kanisius.