



FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA KOTA DEPOK

Laella Nuzullia¹ dan Wisnu Pradoto²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email: laellanz@gmail.com

ABSTRAK: Kota Depok sebagai bagian dari Jakarta Metropolitan Region (JMR) mempunyai perkembangan yang cepat sebagai bentuk dari fenomena Mega-Urbanisasi. Salah satu bentuk perkembangannya dapat dilihat dari perkembangan kawasan permukiman terencana. Namun, seringkali pembangunan kawasan permukiman terencana yang dilakukan oleh pihak swasta/developer hanya berorientasi pada keuntungan tanpa memperhatikan kesesuaian lahan sehingga menyebabkan perubahan penggunaan lahan dari lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun khususnya permukiman. Hal ini berdampak pada perkembangan kawasan permukiman terencana yang tidak merata karena mengikuti ketersediaan lahan tidak terbangun. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis perkembangan kawasan permukiman terencana dan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangannya. Kajian perkembangan kawasan permukiman terencana dilakukan secara *time series* yaitu pada tahun 1990, 2000, dan 2010. Faktor – faktor yang dikaji dalam penelitian terdiri dari 5 faktor, yaitu Lahan Tidak Terbangun, Jarak dari Jaringan Jalan arteri dan Kolektor, Kondisi Fisik Alam, Faktor Eksternal berupa jarak dari kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol, serta harga lahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah *skoring*, *deskriptif kuantitatif*, dan *regresi spasial OLS (Ordinary Least Square)*. Hasil analisis yang telah dilakukan menghasilkan bahwa perkembangan kawasan permukiman terencana lebih cenderung mengarah ke luar pusat kota menuju ke wilayah – wilayah pinggiran Kota Depok. Ada 2 faktor yang memiliki perbandingan lurus terhadap perkembangan kawasan permukiman terencana. yaitu lahan tidak terbangun dengan nilai koefisien +0.010 dan jarak dari kampus Universitas Indonesia (UI) serta Jaringan Jalan Tol dengan nilai koefisien +3.604. Sedangkan 3 faktor lainnya memiliki perbandingan terbalik terhadap perkembangan kawasan permukiman terencana yaitu Jaringan Jalan Arteri dan Kolektor dengan nilai koefisien -0.104, Kondisi Fisik Alam dengan nilai koefisien -0.344, dan Harga Lahan dengan nilai koefisien -0.003.

Kata Kunci : Permukiman Terencana, Peri-urban, Ordinary Least Square (OLS)

ABSTRAK: Depok city which a part of Jakarta Metropolitan Region (JMR) is fast developing as a form of Megaurbanisation phenomena. The developing can be found on planned settlement development. Nevertheless, planned settlement was built by developer having commercial oriented without thinking about land suitability so it's make a lot of land conversely from non built up areas to built up areas especially for settlement. This phenomena impactful to developing of planned settlement which sprawl developing because availability of non built up areas. The purpose of research focused on how to analyze developing of planned settlement and its factors which influents the developing. The period of developing was *time series* between 1990, 2000, and 2010. Factors which can influent of developing divided into 5 factors, there are non-built up areas, distance from arterial and kolektor roads, natural physic, eksternal factors such as distance from University of Indonesia (UI) and Toll road, land prices. The research used quantitative method. Analyzing technique by *scoring*, *quantitative deskriptif*, and *Ordinary Least Square (OLS)*. Planned settlement development was direct from inner city to suburban area. There are 2 factors which have proportionally relationship with developing of planned settlement such as non-built up areas (+0.010) and distance from University of Indonesia

(UI) and Toll road (+3.604). The other have inversely relationship with developing of planned settlement such as distance from arterial and kolektor roads (-0.104), natural physic (-0.344) and land prices (-0.003).

Kata Kunci : Planned Settlement, Peri-urban, Ordinary Least Square (OLS)

PENDAHULUAN

Kota Depok sebagai bagian dari *Jakarta Metropolitan Region* (JMR) mempunyai perkembangan yang cepat sebagai dampak dari fenomena Mega-Urbanisasi. Perkembangan yang cepat ini dapat dilihat dari aspek peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan perumahan dan permukiman. Jumlah penduduk Kota Depok tahun 2004 tercatat sejumlah 1,369,461 jiwa, sedangkan di tahun 2012 tercatat 1,898,567 jiwa (Badan Pusat Statistik, 2013). Dari data penduduk kependudukan tahun 2004 dan 2012 maka dapat dilihat bahwa Kota Depok mengalami peningkatan jumlah penduduk sekitar 529,106 jiwa dalam kurun waktu 8 tahun. Beberapa faktor yang berkontribusi dalam proses Mega-Urbanisasi di JMR adalah adanya pembangunan perumahan skala besar, kota baru, infrastruktur, dan *industrial estate* (Firman, 2009). Total pembangunan kawasan permukiman terencana di Kota Depok tahun 2010 adalah sejumlah 658 kawasan permukiman terencana, sedangkan jumlah ini terus bertambah sehingga total pembangunan kawasan permukiman terencana sejumlah 949 kawasan permukiman terencana (Dinas Tata Ruang dan Permukiman, 2011).

Pembangunan kawasan permukiman terencana yang terletak di Kota Depok sebagian besar dilakukan oleh pengembang (*developer*) dimana dalam pengembangan permukiman terencana ini para pengembang cenderung membangun permukiman terencana yang bersifat komersial, artinya disini permukiman terencana diletakkan pada lokasi – lokasi strategis di Kota Depok sehingga nilai jual-belinya pun cukup tinggi. Akan tetapi, lokasi – lokasi strategis di Kota Depok yang berada di pinggiran Kota Jakarta telah banyak dibangun permukiman terencana dengan kepadatan bangunan yang tinggi sehingga menyebabkan para pengembang mencari

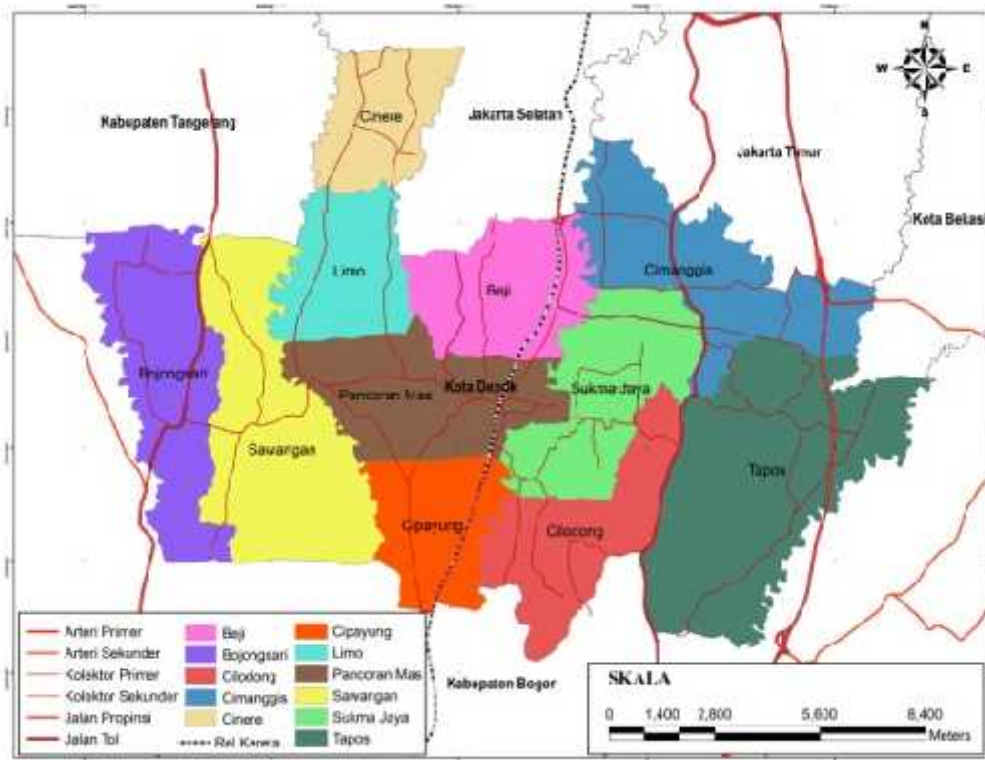
lahan – lahan baru untuk tetap mengembangkan kawasan permukiman. Pengembang akan membeli lahan yang berada di pinggiran Kota Depok dimana harga lahannya masih cukup rendah kemudian dijual dengan harga yang relative tinggi apabila perkembangan permukiman terencana mulai mengarah pada wilayah pinggiran Kota Depok atau dengan kata lain pusat Kota Depok sudah cukup padat dan tidak memiliki lahan siap bangun untuk dijadikan kawasan permukiman terencana. Hal ini menyebabkan adanya perubahan penggunaan lahan yang besar terutama pada wilayah pinggiran Kota Depok dimana ketersediaan lahan masih cukup besar. Dampak dari adanya aktivitas developer (pengembang) dalam membangun kawasan permukiman terencana menyebabkan perkembangan yang tidak merata.

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis perkembangan kawasan permukiman terencana dan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangannya.

Adapun sasaran yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian:

1. Menganalisis laju dan pola perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.
2. Menganalisis karakteristik sosial ekonomi penghuni kawasan permukiman terencana di Kota Depok.
3. Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok.

Ruang lingkup wilayah penelitian ini secara administratif yaitu Kota Depok. Kota Depok memiliki 11 kecamatan, yaitu Kecamatan Beji, Pancoran Mas, Cipayung, Sukmajaya, Cilodong, Limo, Cinere, Cimanggis, Tapos, Sawangan, dan Bojongsari. Objek penelitian ini akan lebih difokuskan kepada kawasan permukiman terencana yang terletak di 11 kecamatan tersebut.



Gambar 1
Peta Wilayah Studi Penelitian

KAJIAN LITERATUR

Laju dan Pola Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Menurut Wirth (dalam Kostof, 1991:37) berpendapat bahwa kota adalah permukiman tetap dalam skala besar dan cenderung memiliki kepadatan yang tinggi serta terdiri dari individu serta karakter yang bersifat heterogen. Sedangkan Mumford (dalam Kostof, 1991:37) juga mengemukakan bahwa kota adalah tempat yang mempunyai daya tarik penduduk yang besar sehingga menimbulkan kepadatan atau konsentrasi permukiman yang tinggi di dalamnya

Kota merupakan sesuatu yang dinamis, artinya kota mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Menurut Zahnd (1999:23), perkembangan kota tidak terjadi secara abstrak, artinya perkembangan kota berlangsung dalam 4 dimensi yaitu kondisi ruang yang berkaitan dengan produk, waktu yang berkaitan dengan proses perkembangan, perilaku manusia dalam memanfaatkan ruang serta aktivitas yang ada dalam ruang.

Menurut Zahnd (1999:25) terdapat tiga cara perkembangan dasar di dalam kota, yaitu:

1. Perkembangan Horizontal

Perkembangan horizontal adalah perkembangan yang cara

perkembangannya mengarah ke luar, artinya daerah yang mengalami perkembangan semakin luas. Perkembangan ini sering terjadi di pinggir kota, dimana lahan masih lebih murah dan dekat dengan jalan raya yang mengarah ke kota sehingga menyebabkan perkembangan wilayah pinggiran kota.

2. Perkembangan Vertikal

Perkembangan vertical adalah perkembangan yang cara perkembangannya mengarah ke atas, artinya daerah mengalami pembangunan secara vertical atau dengan kata lain ketinggian bangunan pada suatu daerah mengalami peningkatan.

3. Perkembangan interstitial

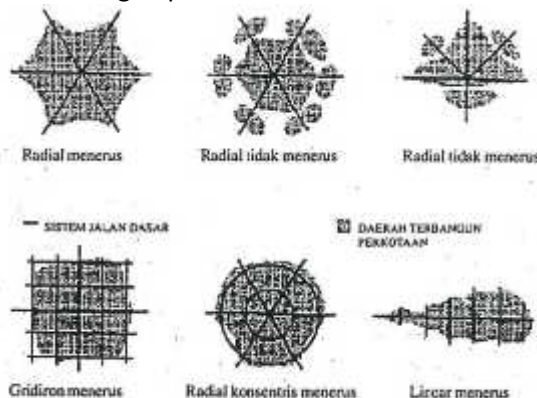
Menurut Harlow (dalam Zahnd, 1999:24), istilah ‘interstitial’ berasal dari istilah interstice/ interstitial yang berfokus pada suatu proses (cara) kepadatan atau dengan kata lain perkembangan interstitial adalah perkembangan yang cara perkembangannya mengarah ke dalam artinya jumlah lahan terbangun di suatu daerah semakin bertambah. Perkembangan ini sering terjadi di daerah pusat kota serta daerah antara pusat kota dan pinggiran dimana sudah terdapat

batasan daerah yang jelas sehingga hanya bisa dipadatkan.

Definisi pola perkembangan permukiman terdiri dari 3 kata dasar yaitu pola, perkembangan, dan permukiman terencana. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (dalam Meifinta, 2013) bahwa pola adalah gambar yang digunakan untuk contoh, corak, sistem, bentuk yang tetap, kombinasi sifat kecenderungan yang khas, informasi bentuk pengorganisasian, teknik penyusunan, pedoman, kerangka, cara dan usaha. Jika dikaitkan dengan kalimat pola perkembangan permukiman terencana adalah corak atau bentuk perkembangan permukiman terencana yang diamati secara *time series*.

Menurut Hartson (dalam Koestoer, 2001), pola perkembangan perkotaan dibagi menjadi 3, yaitu (a) Pola linear, dimana bentuk kotanya mengikuti jaringan jalan; (b) Pola kantong, dimana muncul kota – kota di sekitar kota induk yang bersifat mengelompok; (c) Pola Hierarki, dimana ada hierarki kota – kota di sekitar kota induk yang memiliki pola teratur.

Menurut Koestoer (2001:9) bahwa bentuk kota tergantung pada kondisi fisik yang dimiliki oleh suatu kota. Kota yang memiliki hambatan fisik akan berkembang mengikuti hambatan fisik tersebut sehingga memiliki pola yang tidak teratur. Berikut pola – pola umum perkembangan perkotaan :



Sumber :Branch (dalam Koestoer, 2001, p.126)

Gambar 2

Pola – Pola Umum Perkembangan Permukiman Terencana

Permukiman Terencana

Menurut Kostof (1991), permukiman dibagi menjadi 2 yaitu *planned settlement* dan *unplanned settlement*. Sejarah perkembangan

planned settlement terjadi sejak 600 SM dengan adanya pola grid yang bersifat monoton dan konsep *Garden City* yang dibuat oleh Ebenezer Howard.

Planned settlement sering disebut sebagai perumahan formal karena dibangun secara terencana. Dalam Permenpera No. 10/Permen/M/2007, perumahan formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun secara terencana oleh lembaga / institusi yang berbadan hukum sehingga memiliki pola yang teratur. Menurut Kuswartojo (2005:104), perumahan formal juga dibangun berdasarkan izin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, perumahan formal juga dilengkapi oleh sarana dan prasarana pendukung sehingga jaringan pelayanan berada diantara elemen perumahan dan menentukan pola permukiman.

Wang dan Li (2006) melakukan sebuah penelitian terkait dengan hubungan kondisi sosial, ekonomi dan fisik yang mempengaruhi preferensi seseorang dalam memilih tempat bermukim di Cina. Menurut Wang dan Li (2006), karakteristik sosial, dan ekonomi berdampak pada faktor preferensi bermukim masyarakat. Karakteristik sosial dan ekonomi yang dimaksud terdiri dari 5 aspek, yaitu:

1. Pendapatan Rumah Tangga (*Household Income*)

Pendapatan rumah tangga berdampak pada konsumsi permukiman terencana berdasarkan kemampuan *financial* yang dimiliki oleh suatu rumah tangga.

2. Pendidikan (*Education*)

Tingkat pendidikan sangat berkorelasi dengan pendapatan. Namun, disini tingkat pendapatan juga berpengaruh pada preferensi seseorang untuk memilih lokasi bermukim. Di Cina, posisi seseorang dalam hierarki pekerjaan dipengaruhi oleh tingkat pendidikan (Szelenyi, 1987; Wang dan Li, 2006). Pengaruh tingkat pendidikan dalam memilih lokasi pemukiman sangatlah kuat. Hal ini ditunjukkan melalui adanya preferensi kesukaan bermukim (district preference).

3. Usia (Age)

Studi tentang pemilihan lokasi permukiman dan mobilitas, hal yang penting diidentifikasi adalah usia dan siklus kehidupan keluarga (Clark, 1982; Wang dan Li, 2006).

4. Iklim Dunia Kerja (*Nature of Employment Organization*)

Iklim dunia kerja berkaitan dengan jenis pekerjaan seseorang. Jenis pekerjaan juga berkaitan dengan tingkat pendapatan dan pengeluaran seseorang yang mempengaruhi kemampuan untuk membeli rumah.

5. Lokasi Permukiman Sekarang (*Current Residential Location*)

Orang – orang belajar dari pengalaman dan informasi yang dibutuhkan dari sebuah lingkungan. Pemilihan lokasi permukiman sekarang akan mempengaruhi pemilihan lokasi bermukim di masa yang akan datang.

Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Sedangkan menurut Lee (dalam Yunus, 2005) terdapat 6 faktor yang mempengaruhi proses perkembangan ruang perkotaan ke wilayah pinggiran kota. Adapun keenam faktor itu adalah sebagai berikut :

1. Faktor Aksesibilitas (*Accessibility*)
Faktor aksesibilitas sangat terkait dengan keterjangkauan lokasi sehingga berperan dalam perubahan penggunaan lahan. Lokasi yang mempunyai aksesibilitas yang cukup baik cenderung mengalami perkembangan yang pesat termasuk perkembangan horizontal dengan cara interaksi antara wilayah pinggiran kota dan pusat kota.
2. Faktor Pelayanan Umum (*Public Services*)
Faktor pelayanan umum merupakan salah satu faktor yang menjadi daya tarik bagi penduduk untuk melakukan migrasi dari pusat kota ke wilayah pinggiran kota. Semakin baik tingkat pelayanan umum yang disediakan oleh wilayah pinggiran, semakin banyak pula penduduk yang ingin tinggal di wilayah pinggiran kota.
3. Karakteristik Lahan (*Land Characteristics*)
Karakteristik lahan berkaitan dengan kondisi geografis dari lahan di wilayah pinggiran kota. Lahan di wilayah pinggiran kota cenderung memiliki karakteristik lahan yang subur, air tanahnya dangkal, serta kondisi lingkungan yang masih baik dibandingkan dengan pusat kota, sehingga lahan di wilayah pinggiran kota sering dimanfaatkan sebagai kawasan permukiman.
4. Karakteristik pemilik lahan (*land owner's characteristic*)

Karakteristik pemilik lahan berkaitan dengan bagaimana pemilik lahan memanfaatkan asset lahan yang dimilikinya. Perilaku pemilik lahan yang berada dalam kondisi ekonomi yang mapan akan sangat berbeda dengan perilaku pemilik lahan yang berada dalam kondisi ekonomi yang terbatas dimana mereka cenderung untuk menjual lahan yang dimilikinya.

5. Peraturan mengenai tata guna lahan (*regulatory measures*)

Keberadaan peraturan mengenai penggunaan lahan di wilayah pinggiran kota juga berpengaruh terhadap perkembangan ruang ke arah wilayah pinggiran kota. Peraturan yang ada biasanya bertujuan untuk mengurangi beban di pusat kota.

6. Prakarsa Pengembang (*developer initiatives*)

Prakarsa pengembang disini lebih diartikan pada kemampuan pengembang untuk melihat nilai ekonomis lahan yang berada di pinggiran kota. Nilai lahan yang terjangkau oleh pengembang dimanfaatkan untuk membangun kawasan permukiman yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana pendukungnya. Hal ini yang menyebabkan perkembangan ruang perkotaan ke arah wilayah pinggiran kota.

Menurut Branch (dalam Koestoer, 2001) bahwa perkembangan kota dipengaruhi oleh 8 unsur yaitu topografi, bangunan, jalur transportasi, ruang terbuka, kepadatan bangunan, iklim lokal, vegetasi tutupan, dan kualitas estetika.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian kuantitatif. Justifikasi pemilihan metode pendekatan kuantitatif didasarkan pada proses berfikir peneliti yang bersifat deduktif. Oleh sebab itu, penelitian ini berusaha untuk mengukur hubungan antara variabel – variabel penelitian secara kuantitatif dengan menggunakan model matematis dan spasial.

Dalam melakukan penelitian berdasarkan variabel yang telah ditetapkan digunakan teknik pengambilan sampel. Teknik sampling sebagai suatu prosedur dimana

hanya sebagian dari populasi saja yang diambil dan digunakan untuk menentukan sifat serta ciri yang dikehendaki dari populasi (Nazir, 2003:271). Tujuan dari pengambilan sampel adalah generalisasi populasi yang jumlahnya cukup banyak ke dalam unit sampel.

Teknik sampling yang digunakan saat menyebar kuisioner di lapangan adalah dengan menggunakan *simple random sampling*. Teknik *simple random sampling* termasuk kedalam kategori teknik pengambilan sampel probabilita (*probability sampling*). *Simple random sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang sama bagi setiap anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel secara acak (Nazir, 2003:279).

Besaran sampel yang dihitung dengan menggunakan rumus *slovin* berikut (Bungin, 2004:105):

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Keterangan:

n : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi (Jumlah KK)

d : Derajat Ketelitian

Dari rumus tersebut, maka dapat dihitung jumlah sampel untuk masing – masing kecamatan. Adapun jumlah sampel untuk masing – masing kecamatan tersaji dalam tabel dibawah ini:

TABEL I
JUMLAH SAMPEL UNTUK PENYEBARAN
KUISIONER DI TIAP KECAMATAN

Unit	Jumlah Keluarga (KK)	Jumlah Sampel (KK)
Kecamatan Pancoran Mas	72,877	13
Kecamatan Cimanggis	77,945	14
Kecamatan Sawangan	40,682	7
Kecamatan Limo	24,775	4
Kecamatan Sukmajaya	78,252	14
Kecamatan Beji	50,977	9
Kecamatan Cipayung	41,860	7
Kecamatan Cilodong	42,071	7
Kecamatan Cinere	31,995	6
Kecamatan Tapos	77,438	14
Kecamatan Bojongsari	31,619	5
TOTAL	570,491	100

Sumber: Hasil Analisis, 2014

Teknik Analisis

Analisis Laju dan Pola Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Analisis laju dan pola perkembangan permukiman terencana dapat dilihat melalui deskriptif kuantitatif dari penambahan luas penggunaan lahan permukiman terencana di Kota Depok yang dirinci per kecamatan sehingga nantinya diperoleh wilayah – wilayah yang mengalami laju perkembangan cepat, sedang, dan lambat. Analisis laju dan pola perkembangan permukiman terencana dilakukan dengan menggunakan analisis deskriptif kuantitatif dan analisis *Overlay* dari luasan penggunaan lahan permukiman terencana di Kota Depok secara *time series* tahun 1990, 2000, dan 2010.

Analisis Karakteristik Sosial dan Ekonomi Penghuni Kawasan Permukiman Terencana

Teknik analisis yang digunakan untuk mengidentifikasi sasaran ini menggunakan analisis kuantitatif deskriptif berdasarkan hasil kuisioner yang telah dilakukan terhadap responden penelitian.

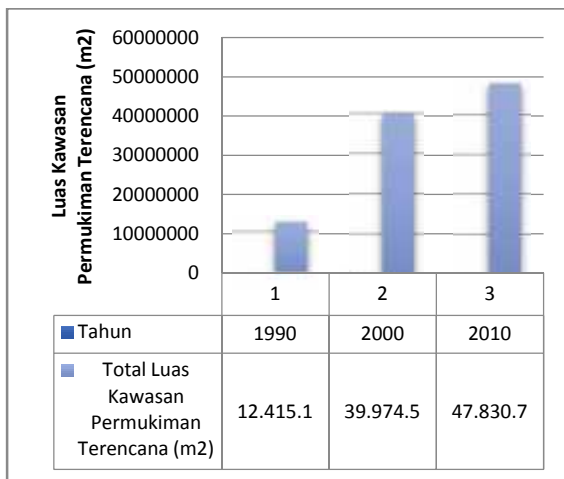
Analisis Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Analisis faktor – faktor fisik yang mempengaruhi perkembangan permukiman terencana dibantu dengan menggunakan analisis *regresi spasial*. Analisis *regresi spasial* dilakukan setelah mengetahui dan mengumpulkan data *variabel dependen* dan *variabel independen*. Analisis *regresi spasial* yang digunakan adalah model regresi OLS (*Ordinary Least Square*).

HASIL PEMBAHASAN

Analisis Laju dan Pola Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana di Kota Depok mengalami perkembangan pada tahun 1990, 2000 dan 2010. Perkembangan kawasan permukiman terencana dapat dilihat dari kenaikan luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana. Berikut merupakan grafik perkembangan permukiman terencana di Kota Depok pada tahun 1990, 2000 dan 2010:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

Gambar 4.4
Grafik Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana Kota Depok Tahun 1990, 2000, dan 2010

Pada gambar grafik 4.4 diatas, dapat dilihat perkembangan kawasan permukiman terencana mulai tahun 1990, 2000, dan 2010. Perkembangan kawasan permukiman terencana di Kota Depok memiliki perkembangan yang cukup signifikan pada periode tahun 1990 sampai tahun 2000. Pada periode awal 1990an, perkembangan kawasan permukiman terencana diawali dengan pembangunan Perumnas di Kecamatan Beji dan Sukmajaya. Perkembangan selanjutnya, yaitu pada periode tahun 2000an, kawasan permukiman terencana mulai berkembang pesat pasca 10 tahun pembangunan aktivitas pendidikan tinggi di Kota Depok, yaitu Universitas

TABEL II
LAJU PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA KOTA DEPOK TAHUN 1990 - 2000

Kecamatan	Tahun 1990-2000 (m ²)		Skor	Laju
	1	1		
Tapos	5,248,440.68	524,844.07	3	Cepat
Sukmajaya	3,408,143.46	340,814.35	2	Sedang
Sawangan	1,333,268.08	133,326.81	1	Lambat
Pancoran Mas	4,502,333.88	450,233.39	3	Cepat
Limo	3,392,728.18	339,272.82	2	Sedang
Cipayung	62,555.22	6,255.52	1	Lambat
Cinere	2,721,713.19	272,171.32	2	Sedang
Cimanggis	4,451,049.82	445,104.98	3	Cepat
Cilodong	1,276,809.81	127,680.98	1	Lambat
Bojongsari	643,956.84	64,395.68	1	Lambat

Beji	518,429.54	51,842.95	1	Lambat
------	------------	-----------	---	--------

Sumber: Hasil Analisis, 2014

Keterangan:

- 1 : Selisih luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana tahun 1990 - 2000
- 1 : Rata – rata pertambahan luas lahan kawasan permukiman terencana selama 10 tahun

Dari tabel II merupakan laju perkembangan kawasan permukiman dalam kurun waktu selama 10 tahun, yaitu pada tahun 1990 – 2000. Dari tabel IV.6 diatas dapat disimpulkan bahwa perkembangan kawasan permukiman terencana paling cepat berada di Kecamatan Tapos, Pancoran Mas, dan Cimanggis. Sedangkan perkembangan kawasan permukiman terencana sedang berada di Kecamatan Sukmajaya, Limo dan Cinere. Perkembangan kawasan permukiman terencana lambat berada di Kecamatan Cipayung, Cilodong, Bojongsari, Sawangan dan Beji.

TABEL III
LAJU PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA KOTA DEPOK TAHUN 2000 – 2010

Kecamatan	Tahun 2000 – 2010 (m ²)		Skor	Laju
	2	2		
Tapos	1,203,629.11	120,362.91	1	Lambat
Sukmajaya	529,323.47	52,932.35	1	Lambat
Sawangan	1,926,828.72	192,682.87	2	Sedang
Pancoran Mas	452,899.49	45,289.95	1	Lambat
Limo	842,346.64	84,234.66	1	Lambat
Cipayung	306,186.90	30,618.69	1	Lambat
Cinere	63,944.98	6,394.50	1	Lambat
Cimanggis	83,741.33	8,374.13	1	Lambat
Cilodong	1,276,809.81	127,680.98	1	Lambat
Bojongsari	643,956.84	64,395.68	1	Lambat
Beji	518,429.54	51,842.95	1	Lambat

Sumber: Hasil Analisis, 2014

Keterangan:

- 1 : Selisih luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana tahun 1990 - 2000
- 1 : Rata – rata pertambahan luas lahan kawasan permukiman terencana selama 10 tahun

Tabel III merupakan laju perkembangan kawasan permukiman dalam kurun waktu selama 10 tahun, yaitu pada tahun 2000 – 2010. Dari tabel III diatas dapat disimpulkan bahwa tidak ada wilayah yang mengalami perkembangan kawasan permukiman terencana paling cepat Sedangkan perkembangan kawasan

permukiman terencana sedang berada di Kecamatan Sawangan. Perkembangan kawasan permukiman terencana lambat berada di Kecamatan Tapos, Sukmajaya, Pancoran Mas, Cipayung, Cimanggis, Cilodong, Bojongsari, Limo, Cinere.dan Beji.

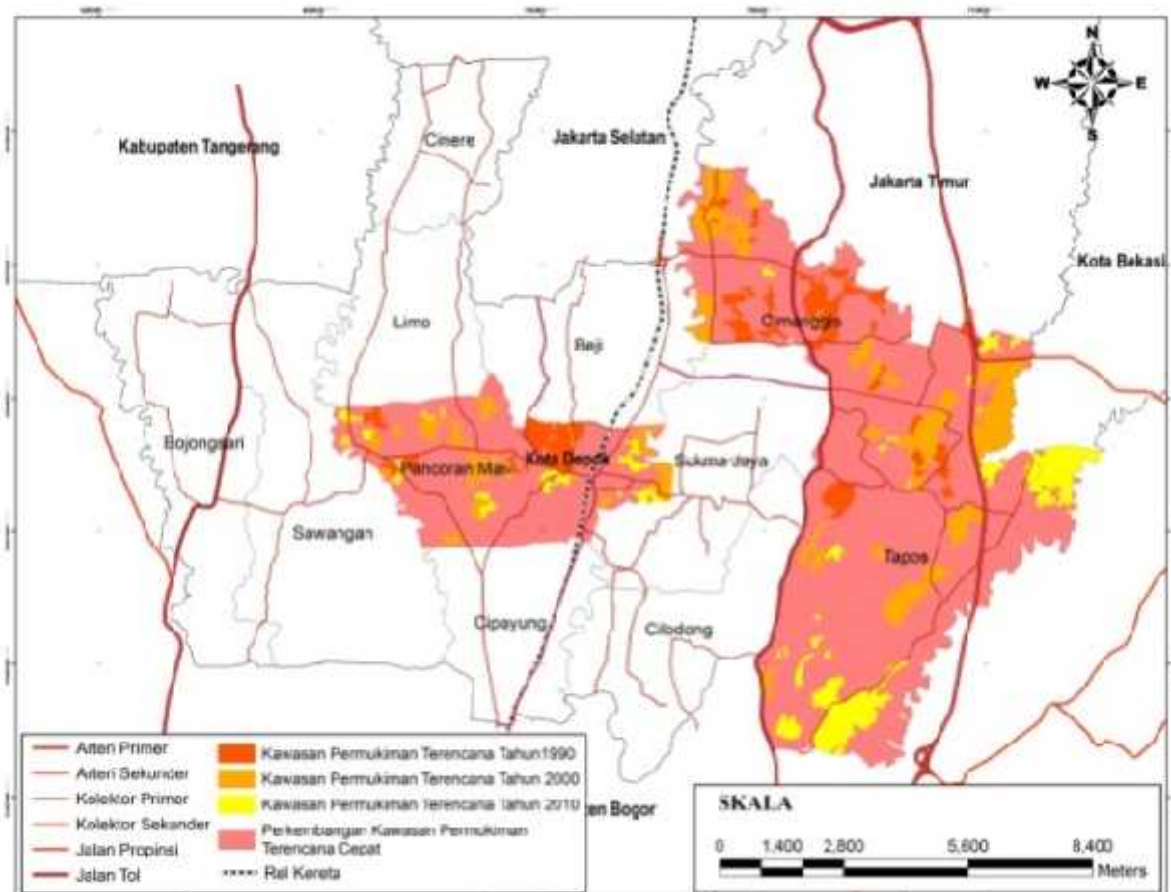
TABEL IV
LAJU PERKEMBANGAN KAWASAN
PERMUKIMAN TERENCANA KOTA DEPOK
TAHUN 1990, 2000, dan 2010

Kecamatan	Skor Tahun 1990 - 2000	Skor Tahun 2000 - 2010	Total Skor	Laju Perkembangan
Tapos	3	1	4	Cepat
Sukmajaya	2	1	3	Sedang
Sawangan	1	2	3	Sedang
Pancoran Mas	3	1	4	Cepat
Limo	2	1	3	Sedang

Kecamatan	Skor Tahun 1990 - 2000	Skor Tahun 2000 - 2010	Total Skor	Laju Perkembangan
Cipayung	1	1	2	Lambat
Cinere	2	1	3	Sedang
Cimanggis	3	1	4	Cepat
Cilodong	1	1	2	Lambat
Bojongsari	1	1	2	Lambat
Beji	1	1	2	Lambat

Sumber: Hasil Analisis, 2014

Dari tabel IV diatas dapat disimpulkan bahwa perkembangan kawasan permukiman terencana paling cepat berada di Kecamatan Tapos, Pancoran Mas, dan Cimanggis. Sedangkan perkembangan kawasan permukiman terencana sedang berada di Kecamatan Sukmajaya, Sawangan, Limo dan Cinere. Perkembangan kawasan permukiman terencana lambat berada di Kecamatan Cipayung, Cilodong, Bojongsari, dan Beji.



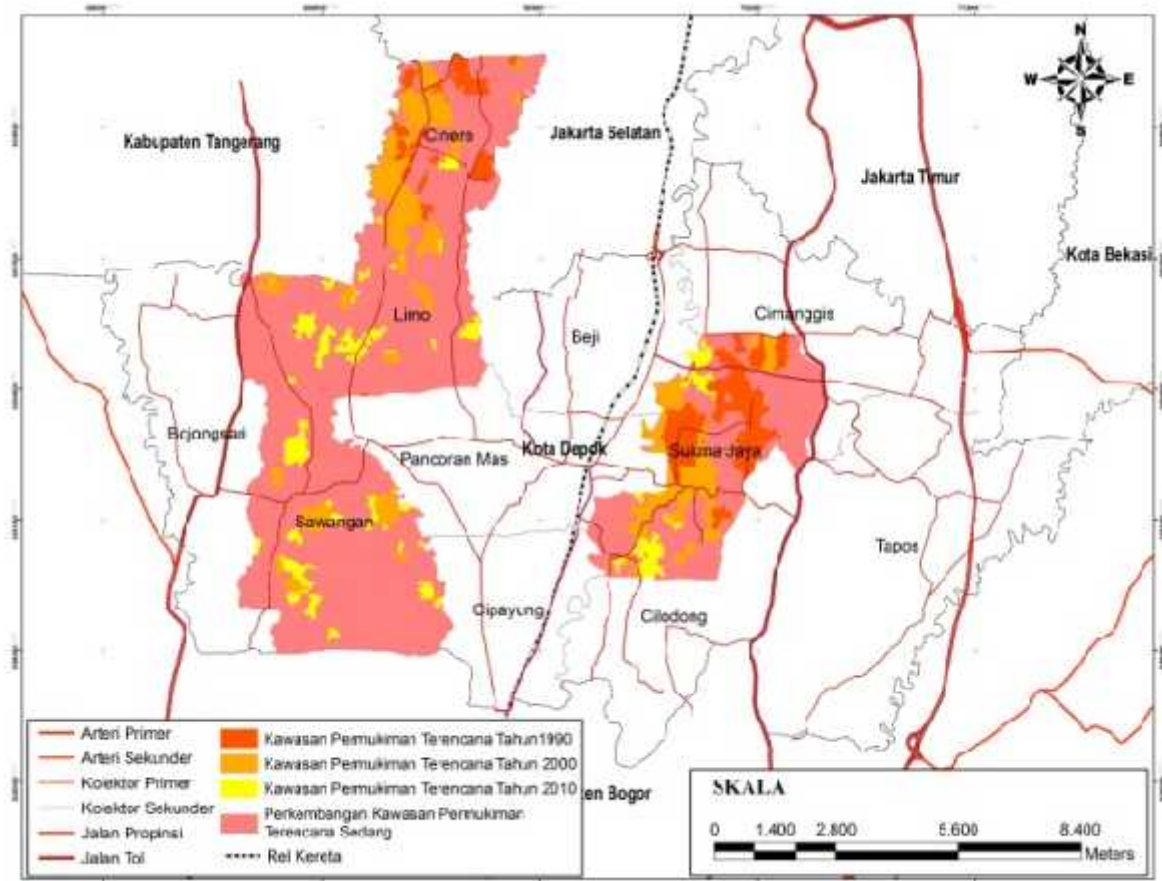
GAMBAR 3
PETA POLA PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA CEPAT

Pola perkembangan kawasan permukiman terencana yang mengalami perkembangan paling cepat pada tahun 1990 bersifat konsentris dimana kawasan

permukiman terencana hanya berpusat di 2 kecamatan yaitu Kecamatan Cimanggis dan Pancoran Mas. Namun, pola perkembangan kawasan permukiman terencana berubah pada

tahun 2000 dan 2010 dimana pola perkembangannya tidak lagi bersifat konsentris melainkan menyebar secara tidak merata di seluruh kecamatan. Pola perkembangan ini sering disebut sebagai pola perkembangan yang sporadic atau bersifat radial tidak menerus dimana awal

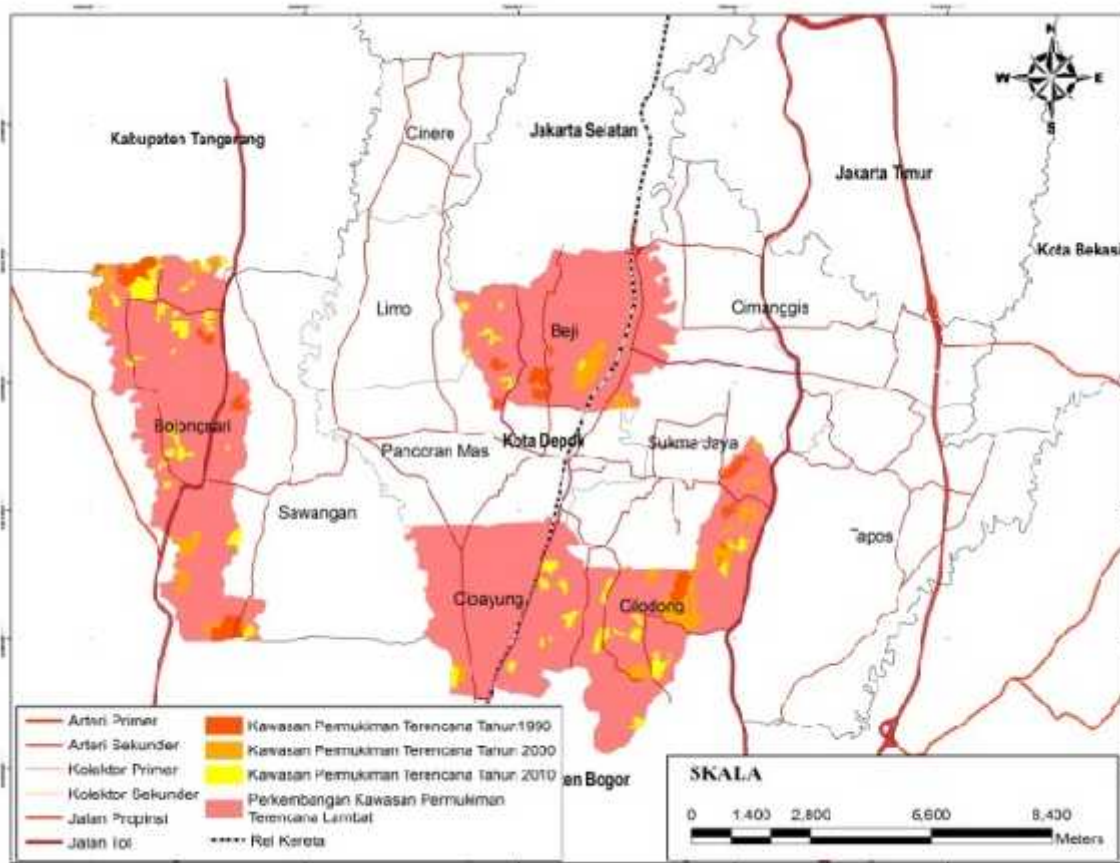
perkembangannya bersifat memusat namun dalam perkembangan selanjutnya bersifat tidak merata. Selain itu, pola perkembangan pada wilayah ini juga mengikuti adanya aksesibilitas berupa jalan arteri dan kolektor.



GAMBAR 4
PETA POLA PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA SEDANG

Pola perkembangan kawasan permukiman terencana yang mengalami perkembangan sedang memiliki pola yang berbeda sama pada tahun 1990, 2000, dan 2010. Pola yang dialami dalam periode tahun 1990 terkonsentrasi pada satu kecamatan yaitu Kecamatan Sukmajaya. Pola yang dialami dalam periode tahun 2000 adalah pola perkembangan yang bersifat linear mengikuti jalan. Pola yang dialami dalam periode tahun

2010 adalah pola perkembangan yang bersifat tidak merata (*leapfrog development*). Pola perkembangan ini mempunyai kelemahan dimana perkembangan kawasan permukiman terencana tidak dapat diduga karena pembangunan kawasan permukiman terencana bisa muncul dilokasi manapun serta penyediaan sarana dan prasarana yang tidak efisien.



GAMBAR 5
PETA POLA PERKEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA LAMBAT

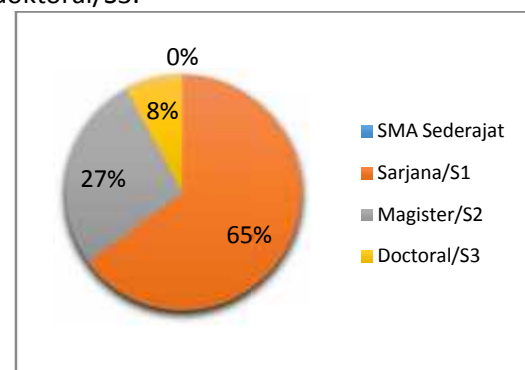
Pola perkembangan yang dimiliki oleh wilayah ini cenderung bersifat sporadis atau tersebar secara tidak merata. Pola perkembangan jenis ini terjadi secara time series, yaitu pada tahun 1990, 2000 dan 2010. Selain itu, ada beberapa kecamatan seperti Kecamatan Cipayang, Cidodong, dan Beji yang memiliki pola perkembangan kawasan permukiman terencana linier yang berarti mengikuti aksesibilitas, yaitu aksesibilitas berupa jalan kolektor dan arteri.

Analisis Karakteristik Sosial dan Ekonomi Penghuni Kawasan Permukiman Terencana

Analisis karakteristik sosial dan ekonomi kawasan permukiman terencana dibagi menjadi 10 variabel. Kesepuluh variabel ini adalah tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, rata – rata pendapatan, rata – rata pengeluaran, jumlah anggota keluarga, anggota keluarga, harga rumah, cara membayar rumah, biaya angsuran rumah, dan lama cicilan rumah.

Dari hasil kuisioner didapatkan hasil bahwa sebagian besar responden (65%)

merupakan penghuni dengan tingkat pendidikan terakhir sarjana/S1 dan tingkat pendidikan terakhir magister/S2 (27%). Sementara itu, hanya 8% responden yang menempuh pendidikan pada tingkat doktoral/S3.

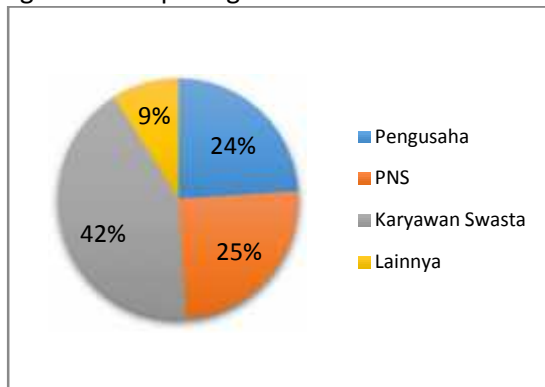


Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 6
GRAFIK TINGKAT PENDIDIKAN PENGHUNI KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

Tingginya tingkat pendidikan yang dimiliki juga berdampak pada jenis pekerjaan yang dimiliki oleh penghuni kawasan permukiman terencana. Dari hasil kuisioner

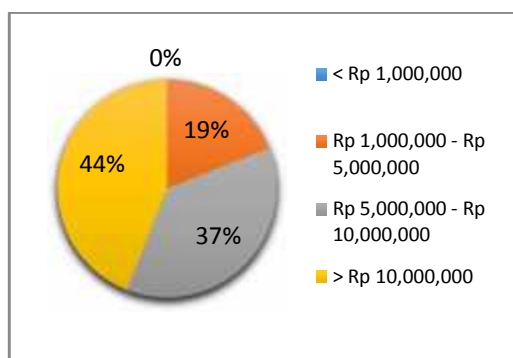
diperoleh bahwa 42% responden memiliki pekerjaan sebagai karyawan swasta dan 25% responden bekerja sebagai PNS. Jenis pekerjaan yang dimiliki oleh penghuni yang tinggal di kawasan permukiman terencana digambarkan pada gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 7
GRAFIK JENIS PEKERJAAN PENGHUNI KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

Sementara itu, rata – rata pendapatan rumah tangga juga berada pada level menengah ke atas dengan rata – rata pendapatan tiap bulan antara Rp 5,000,000,- hingga Rp 10,000,000,- . Dari hasil kuisioner didapatkan sebanyak 44% penghuni di kawasan permukiman terencana memiliki rata – rata pendapatan tiap bulan lebih dari Rp 10,000,000,- dan 37% penghuni memiliki rata – rata pendapatan tiap bulan Rp 5,000,000,- hingga Rp 10,000,000,-. Kondisi rata – rata pendapatan penghuni di kawasan permukiman terencana terlihat dalam gambar berikut:

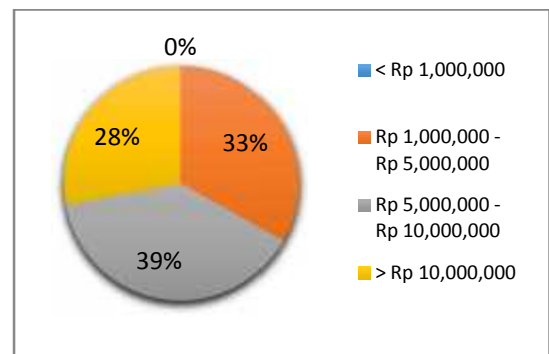


Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 8
GRAFIK RATA – RATA PENDAPATAN PENGHUNI KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

Dengan kondisi pendapatan yang berada pada level menengah ke atas tersebut berdampak pada tingkat pengeluaran. Dari hasil kuisioner didapatkan bahwa sebagian

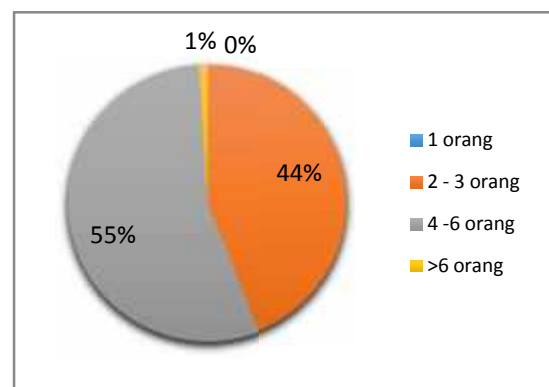
besar keluarga (39%) yang tinggal di kawasan permukiman terencana memiliki rata – rata pengeluaran tiap bulan sebesar Rp 5,000,000,- hingga Rp 10,000,000,-. Sedangkan 33% keluarga yang menyatakan bahwa rata – rata pengeluaran tiap bulan sebesar Rp 1,000,000,- hingga Rp 5,000,000,-. Kondisi rata – rata pengeluaran penghuni di kawasan permukiman terencana terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 9
GRAFIK RATA – RATA PENGELUARAN PENGHUNI KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

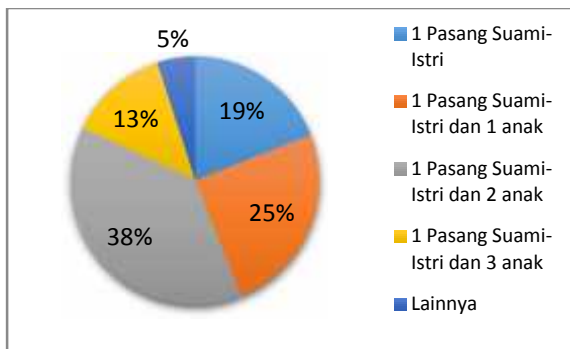
Jumlah anggota keluarga terkait dengan kebutuhan ruang dalam tiap bangunan rumah yang harus disediakan, sehingga hal ini perlu dimasukkan kedalam karakteristik kawasan permukiman terencana. Dari hasil kuisioner didapatkan bahwa sebagian besar (55%) keluarga memiliki jumlah anggota keluarga sebanyak 4 – 6 orang dan lainnya sebesar 55% memiliki jumlah anggota keluarga sebanyak 2 – 3 orang. Kondisi jumlah anggota keluarga yang tinggal di kawasan permukiman terencana terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 10
GRAFIK JUMLAH ANGGOTA KELUARGA KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

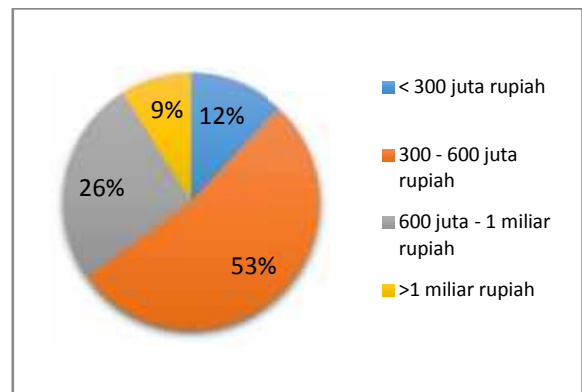
Anggota keluarga yang tinggal di setiap rumah memiliki keterkaitan yang erat terhadap kebutuhan ruang dalam tiap bangunan rumah yang harus disediakan. Dari hasil kuisisioner didapatkan hasil bahwa sebagian besar keluarga yang tinggal di kawasan permukiman terencana beranggotakan 1 pasang suami-istri dan 2 anak, 25% keluarga yang terdiri dari 1 pasang suami-istri dan 1 anak, 19% adalah keluarga yang terdiri dari 1 pasang suami-istri, sedangkan sisanya (13%) terdiri dari 1 pasang suami-istri dan 3 anak dan 5% adalah keluarga yang tinggal bersama orang lain bukan keluarga, seperti pramuwisma dan sopir atau keluarga yang memiliki anak lebih dari 3. Kondisi anggota keluarga yang tinggal di kawasan permukiman terencana secara lengkap terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 11
GRAFIK ANGGOTA KELUARGA PENGHUNI
KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

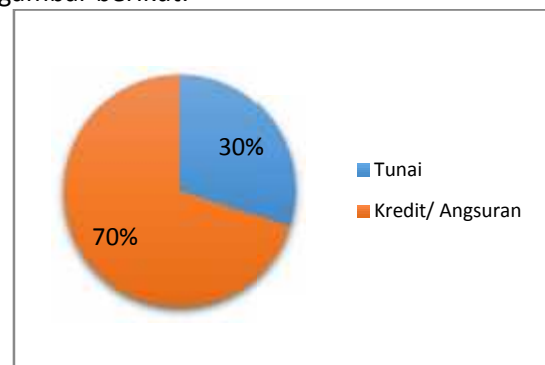
Dengan kondisi pendapatan dan pengeluaran yang dikeluarkan oleh keluarga serta jumlah anggota keluarga akan berdampak pada kemampuan membeli yang dapat dilihat dari harga rumah. Dari hasil kuisisioner didapatkan bahwa sebagian besar (53%) rumah di kawasan permukiman terencana memiliki harga antara 300 juta rupiah hingga 600 juta rupiah dan 28% rumah lainnya memiliki harga antara 600 juta rupiah hingga 1 miliar rupiah. Kondisi harga rumah secara keseluruhan di kawasan permukiman terencana terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 12
GRAFIK HARGA RUMAH KAWASAN PERMUKIMAN
TERENCANA

Cara membayar rumah menunjukkan tingkat kemampuan membeli rumah di kawasan permukiman terencana. Cara membayar juga berkaitan erat dengan faktor lainnya seperti pendapatan dan pengeluaran keluarga setiap bulannya. Cara membayar rumah di kawasan permukiman terencana dibagi menjadi 2 kategori, yaitu cara membayar rumah secara tunai dan cara membayar rumah secara kredit/angsuran. Dari hasil kuisisioner didapatkan bahwa 70% penghuni di kawasan permukiman terencana melakukan pembayaran rumah secara kredit/angsuran, sedangkan sisanya sebesar 30% melakukan pembayaran rumah secara tunai. Kondisi cara membayar rumah di kawasan permukiman terencana terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 13
GRAFIK CARA MEMBAYAR RUMAH KAWASAN
PERMUKIMAN TERENCANA

Biaya angsuran rumah berkaitan dengan rata – rata pendapatan dan pengeluaran setiap keluarga dengan menyesuaikan harga rumah yang dibeli sesuai dengan kemampuan finansialnya. Dari hasil kuisisioner didapatkan bahwa biaya angsuran

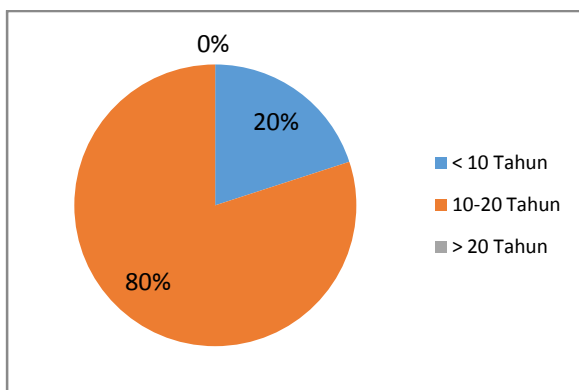
rumah yang dikeluarkan oleh sebagian besar (79%) penghuni di kawasan permukiman terencana adalah sebesar Rp 1,000,000,- hingga Rp 5,000,000,- sednagkan sisanya sebesar 17% menguarkan biaya sekitar Rp 5,000,000,- hingga Rp 10,000,000,- dan hanya 4% yang mengeluarkan biaya sekitar lebih dari Rp 10,000,000,-. Kondisi biaya angsuran rumah di kawasan permukiman terencana terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 14
GRAFIK BIAYA ANGSURAN RUMAH KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

Lama cicilan rumah ini berkaitan dengan cara membayar rumah di kawasan permukiman terencana secara kredit/angsuran. Lama cicilan rumah juga tergantung pada besarnya biaya angsuran yang ditentukan oleh pembeli rumah dengan disesuaikan dengan harga rumah yang dibeli. Dari hasil kuisioner didapatkan bahwa 80% penghuni di kawasan permukiman terencana melakukan pembayaran rumah dalam waktu 10 – 20 tahun, sedangkan sisanya sebesar 20% melakukan pembayaran rumah dalam waktu kurang dari 10 tahun. Kondisi lama cicilan rumah rumah di kawasan permukiman terencana terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2014

GAMBAR 15
GRAFIK LAMA CICILAN RUMAH KAWASAN PERMUKIMAN TERENCANA

Analisis Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana

Analisis faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana dilakukan dengan menggunakan metode analisis regresi spasial. Pada analisis regresi spasial variabel penelitian akan dibedakan menjadi 2, yaitu variabel independen dan variabel dependen. Variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah perkembangan permukiman terencana (Y) dan variabel independen yang digunakan dalam penelitian ada 5, yaitu Lahan Tidak Terbangun (X_1), Jaringan Jalan arteri dan Kolektor (X_2), Kondisi Fisik Alam (X_3), Faktor Eksternal (X_4) berupa keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol, serta harga lahan (X_5). Teknik analisis yang digunakan untuk mengetahui faktor – faktor fisik yang mempengaruhi kawasan permukiman terencana adalah analisis regresi spasial *Ordinary Least Square* (OLS).

Berdasarkan hasil analisis regresi spasial yang telah dilakukan terhadap keenam variabel diatas, maka didapatkan persamaan sebagai berikut:

$$Y = (38.752) + (0.010) X_1 - (0.104) X_2 - (0.344) X_3 + (3.604) X_4 - (0.003) X_5$$

Persamaan di atas dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Nilai konstanta adalah 38.752. Nilai konstanta akan berarti apabila nilai koefisien dari semua variabel bebas adalah nol (0), maka nilai dari variabel terikat adalah nilai konstantanya.
2. Lahan Tidak Terbangun (X_1) terhadap perkembangan permukiman terencana (Y) Nilai koefisien dari X_1 adalah sebesar 0.010. Nilai koefisien bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel lahan tidak terbangun dan variabel perkembangan kawasan permukiman terencana berbanding lurus, misal apabila semakin luas lahan tidak terbangun maka

- perkembangan kawasan permukiman terencana juga semakin besar.
3. Jaringan Jalan Arteri dan Kolektor (X_2) terhadap perkembangan permukiman terencana (Y)
 Nilai koefisien dari X_2 adalah sebesar 0.104. Nilai koefisien bernilai negatif. Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel jaringan Jalan Arteri dan Kolektor dan variabel perkembangan kawasan permukiman terencana berbanding terbalik, misal apabila semakin bertambah jaringan Jalan Arteri dan Kolektor maka perkembangan kawasan permukiman terencana semakin sedikit sehingga kurang berpengaruh terhadap kawasan permukiman terencana.
 4. Kondisi Fisik Alam (X_3) terhadap perkembangan permukiman terencana (Y)
 Nilai koefisien dari X_3 adalah sebesar 0.344. Nilai koefisien bernilai negatif. Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel fisik alam dan variabel perkembangan kawasan permukiman terencana berbanding terbalik. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan kawasan permukiman terencana kurang memperhatikan kondisi alam yang ada di Kota Depok.
 5. Keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol (X_4) terhadap perkembangan permukiman terencana (Y)
 Nilai koefisien dari X_4 adalah sebesar 0.3604. Nilai koefisien bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel Keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol terhadap variabel perkembangan kawasan permukiman terencana berbanding lurus. misal apabila semakin ada pertambahan pembangunan jalan Tol di Kota Depok maka perkembangan kawasan permukiman terencana juga semakin besar dan mengarah ke sekitar jalan Tol.
 6. Harga Lahan (X_5) terhadap perkembangan permukiman terencana (Y)
 Nilai koefisien dari X_5 adalah sebesar 0.003. Nilai koefisien bernilai negatif. Hal ini menunjukkan bahwa antara variabel harga lahan dan variabel perkembangan kawasan permukiman terencana berbanding terbalik, misal apabila semakin mahal harga lahan di suatu lokasi Kota Depok maka perkembangan kawasan

perkembangan kawasan permukiman terencana semakin sedikit. Hal ini dapat menjadi indikasi bahwa para pengembang mencari harga lahan yang relatif murah untuk dijadikan kawasan permukiman terencana.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Kesimpulan yang didapatkan dari hasil penelitian ini terkait dengan perkembangan kawasan permukiman terencana ialah kawasan permukiman terencana mengalami perkembangan yang pesat pada tahun 1990, 2000, dan 2010. Hal ini ditandai dengan meningkatnya luas penggunaan lahan kawasan permukiman terencana pada tahun 1990, 2000, dan 2010. Kecamatan – kecamatan yang mengalami laju perkembangan yang cepat adalah Kecamatan Tapos, Pancoran Mas, dan Cimanggis. Kecamatan – kecamatan yang mengalami laju perkembangan yang sedang adalah kecamatan Sukmajaya, Sawangan, Cinere, dan Limo. Sedangkan Kecamatan – kecamatan yang mengalami laju perkembangan yang lambat adalah Kecamatan Beji, Bojongsari, Cilodong, Cipayung.

Faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman terencana dapat dilihat melalui hubungan variabel independen dan variabel dependen. Hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen dibagi menjadi 2, yaitu yang berbanding lurus dan berbanding terbalik. Faktor – faktor fisik yang berbanding lurus dengan perkembangan kawasan permukiman terencana adalah lahan tidak terbangun dan keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol. Nilai yang dihasilkan melalui regresi spasial OLS (*ordinary Least Square*) adalah +0.010 untuk ketersediaan lahan tidak terbangun dan +3.604 untuk keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol. Sedangkan faktor – faktor lainnya yang berbanding terbalik yaitu Jaringan Jalan Arteri dan Kolektor dengan nilai koefisien -0.104, Kondisi Fisik Alam dengan nilai koefisien -0.344, dan Harga Lahan dengan nilai koefisien -0.003.

Perbedaan laju perkembangan kawasan permukiman terencana cepat, sedang, dan lambat dipengaruhi oleh kelima faktor, yaitu Lahan Tidak Terbangun (X_1), Jaringan Jalan arteri dan Kolektor (X_2), Kondisi Fisik Alam (X_3), Faktor Eksternal (X_4) berupa

keberadaan kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol, serta harga lahan (X_5). Wilayah yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana cepat lebih didominasi oleh faktor luas lahan tidak terbangun yang tinggi, dekat dengan akses jalan arteri dan kolektor, serta keberadaan kampus UI. Wilayah yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana sedang memiliki kelima faktor tersebut tanpa ada yang mendominasi. Sedangkan wilayah yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana lambat lebih didominasi oleh faktor harga lahan yang menengah hingga tinggi.

Rekomendasi

Pada bagian ini berisi tentang rekomendasi bagi pemerintah. Rekomendasi bagi pemerintah didasarkan pada analisis perkembangan kawasan permukiman terencana yang telah dilakukan sebelumnya. Berikut rekomendasi bagi pemerintah:

- Pemerintah membuat rencana pengembangan infrastruktur dan sarana perkotaan pada wilayah – wilayah pinggiran Kota Depok.
- Pemerintah membatasi perkembangan kawasan permukiman terencana yang mempunyai laju perkembangan cepat dan sedang melalui pembatasan izin bagi developer.
- Sedangkan bagi wilayah yang memiliki laju perkembangan kawasan permukiman terencana lambat, pemerintah dapat mengarahkan pengembang untuk membangun kawasan permukiman

terencana di wilayah ini melalui sistem insentif dan disinsentif.

DAFTAR PUSTAKA

- Bungin, Burhan. 2004. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Firman, Tommy. 2009. "The Continuity and Change in Mega-Urbanization in Indonesia: A Survey of Jakarta – Bandung Region (JBR) Development." *Habitat International*, Vol.33, pp. 327 – 339.
- Koestoer, Haldi Hendro. 2001. *Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus*. Jakarta: UI Press.
- Kostof, Spiro. 1991. *The City Shaped: Urban Pattern and Meanings Through History*. London: A Bulfinch Press Book.
- Kuswartojo, T. (2005), Perumahan dan Pemukiman di Indonesia, Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan, Bandung: Penerbit ITB.
- Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta :Penerbit Ghalia Indonesia.
- Wang, Donggen dan Si-Ming Li. 2006. "Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China." *Habitat International*, Vol.30, pp. 305 – 326.
- Yunus, Hadi S. 2005. *Megapolitan Konsep, Problematika, dan Prospek*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Zahnd, Markus (1999). *Perancangan Kota Secara Terpadu : Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Yogyakarta : Penerbit Kanisius.