

ANALISIS PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DALAM KAITANNYA TERHADAP DAYA DUKUNG PEMBANGUNAN PERUMAHAN**Teguh Santoso¹, Saihul Anwar²**^{1,2} Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas TrisaktiEmail: ¹teguhsantoso301273@gmail.com, ²saihulanwar17@gmail.com**Abstrak**

Pembangunan kawasan perumahan di Indonesia mengalami pertumbuhan yang pesat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk. Namun, perkembangan tersebut tidak selalu seimbang dengan ketersediaan infrastruktur, sosial, ekonomi, dan ekologi yang memadai. Kabupaten Bekasi, sebagai salah satu daerah penyangga Jakarta, menghadapi tantangan serupa dalam pengembangan kawasan perumahan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh aspek-aspek daya dukung tersebut terhadap pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi, dengan fokus pada dua kecamatan, yaitu Tarumajaya dan Tambun Utara. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pengumpulan data primer dan sekunder serta analisis kualitatif dan kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek infrastruktur, sosial, ekonomi, dan ekologi memiliki pengaruh positif terhadap pengembangan kawasan perumahan. Implikasi penelitian ini adalah pentingnya memperhatikan aspek daya dukung dalam pengembangan kawasan perumahan untuk menjaga keberlanjutan lingkungan dan kesejahteraan masyarakat. Saran yang diberikan meliputi peran penting pemerintah dan stakeholders dalam mengontrol pembangunan serta perlunya kerjasama dalam penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) untuk pembangunan yang berkelanjutan di Kabupaten Bekasi.

Kata Kunci: Pembangunan kawasan perumahan, Daya dukung, Kabupaten Bekasi**Abstract**

The development of residential areas in Indonesia is experiencing rapid growth along with the increase in population. However, such development is not always balanced with the availability of adequate infrastructure, social, economic, and ecological. Bekasi Regency, as one of Jakarta's buffer areas, faces similar challenges in the development of residential areas. Therefore, this study aims to analyze the influence of these carrying capacity aspects on the development of housing areas in Bekasi Regency, focusing on two sub-districts, namely Tarumajaya and North Tambun. The research method used is descriptive with primary and secondary data collection as well as qualitative and quantitative analysis. The results showed that infrastructure, social, economic, and ecological aspects have a positive influence on the development of residential areas. The implication of this research is the importance of paying attention to the carrying capacity aspect in the development of residential areas to maintain environmental sustainability and community welfare. Suggestions provided include the important role of the government and stakeholders in controlling development and the need for cooperation in providing Green Open Space (RTH) for sustainable development in Bekasi Regency.

How to cite:	Teguh Santoso ¹ , Saihul Anwar ² (2024), Analisis Pengembangan Kawasan Perumahan dalam Kaitannya terhadap Daya Dukung Pembangunan Perumahan, (6) 2, https://doi.org/2684-883X
E-ISSN:	2684-883X
Published by:	Ridwan Institute

Keywords: *Construction of residential area, carrying capacity, Bekasi Regency*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara dengan tingkat perkembangan penduduk yang tinggi (Arief, 2018). Seiring dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan perumahan pun meningkat pesat. Pembangunan rumah dan kawasan pemukiman merupakan salah satu urusan wajib yang harus dilaksanakan oleh pemerintah kota/pemkot (Jouvancha, 2022; Samodro et al., 2020).

Provinsi DKI Jakarta merupakan ibu kota negara yang memiliki arti penting dalam pemanfaatan ruang khususnya dalam hal perumahan dan kawasan pemukiman (Alfansyuri et al., 2020; Kuswara, 2013). Seiring dengan perkembangannya, laju pertumbuhan perumahan dan kawasan pemukiman di Jakarta tidak seimbang dengan laju pertumbuhan penduduk setiap tahunnya. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, pembangunan perumahan memerlukan pembangunan dan pertumbuhan. Di luar Jakarta, hal ini didukung oleh pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan aksesibilitas yang lebih baik di daerah penyangga Jakarta (Fansuri & Firmansyah, 2017; Nugraha et al., 2014).

Tekanan lingkungan yang melebihi batas toleransi akan berdampak pada batas toleransi dan berdampak pada kerusakan lingkungan dan manusia. Konsep perumahan telah menjadi gaya hidup, memberikan kenyamanan dan mengekspresikan karakteristik, salah satu model pengembangan diri, yang diperlukan dalam masyarakat global. Bentuk perumahan yang dikembangkan di kabupaten Bekasi adalah perumahan yang dikembangkan dan dibangun oleh pengembang (Ali, 2017; Khutami, 2016; Syifa & Siska, 2023).

Permasalahan di Kabupaten Bekasi Bidang Pendidikan adalah Gedung sekolah kurang banyak karena sudah banyak perumahan dan strategi pembelajaran yang sudah tidak sesuai dengan tuntutan zaman, Bidang Kesehatan adalah Fasilitas Kesehatan masih sangat terbatas belum mampu menjangkau penduduk yang tersebar (Alfianto, 2017; PANGGANG & TUNDA, 2013; Zulkarnain, 2023). Bidang Infrastruktur adalah Jalan rusak dimana-mana, macet, kabel listrik tidak tertata, belum dibangun transportasi publik yang modern dan saling terintegrasi. Bidang Ekonomi adalah Banyaknya pengangguran akan menaikkan jumlah kemiskinan, ekonomi kreatif UMKM perlu mengembangkan potensi lokal, Bidang Sosial adalah Kurangnya warga memiliki pelatihan keterampilan untuk pekerjaan di era modern, terbatasnya penyerapan tenaga lingkungan di sekitar area perusahaan dan industri. Bidang Lingkungan adalah Pengelolaan sampah yang kurang baik dan sampah banyak di sungai, udara penuh polusi, banyak bangunan liar di bantaran kali, kali kotor dan gersang (Hutabarat et al., 2023; BAPPEDA, 2023).

Secara fisik masalah pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi adalah sebagai berikut.



Gambar 1. Perkembangan lokasi perumahan tidak terkendali dan mengabaikan ruang resapan air sehingga memicu terjadi banjir (RODHI, 2024).



Gambar 2. Masalah infrastruktur, perhubungan dan fasilitas sosial (CEYSIA DESTANAYA EKYAN PUTRI et al., 2022)



Gambar 3. Pembangunan perumahan belum memikirkan daya dukung, Badan Penelitian (YULIS, 2022) dan pergeseran fungsi kawasan hijau menjadi perumahan (GUNAWAN, 2021).

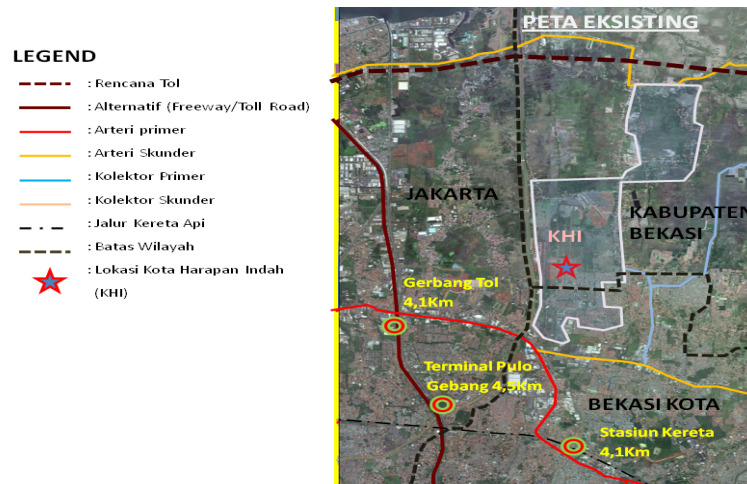


Gambar 4. Banjir disekitar kawasan perumahan Harapan Indah disebabkan sistem drainase yang buruk serta kondisi topografi yang merupakan daerah cekungan (Ramadan, 2022; Agus Wibowo, 2020).

Di sekitar kawasan pembangunan perumahan Harapan Indah terjadi banjir disebabkan oleh drainase sistem yang buruk serta pada topografi di daerah cekungan (Ramadan, 2022; Agus Wibowo, 2020). Berdasarkan permasalahan di atas, maka perlu dilakukan penelitian terhadap "Analisis Pengembangan Kawasan Perumahan Dalam Kaitannya Terhadap Daya Dukung Pembangunan Perumahan" dengan mengacu pada pengembangan pembangunan kawasan perumahan yang memikirkan daya dukung dari aspek infrastruktur, social, ekonomi dan ekologi. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis pengaruh masing-masing aspek daya

Analisis Pengembangan Kawasan Perumahan dalam Kaitannya terhadap Daya Dukung Pembangunan Perumahan

dukung tersebut dalam pengembangan kawasan perumahan, sementara manfaatnya adalah memberikan pengetahuan kepada peneliti, bahan pertimbangan kepada instansi terkait, dan peningkatan wawasan kepada civitas akademika (Kustiwan & Ladimananda, 2016). Penelitian ini dibatasi pada pembahasan mengenai pentingnya aspek infrastruktur, sosial, ekonomi, dan ekologi dalam pembangunan kawasan perumahan, dengan lokasi penelitian di Kabupaten Bekasi, yaitu Kecamatan Tarumajaya untuk proyek Cluster Asera Nishi dan Kecamatan Tambun Utara untuk Cluster Astama Tera Damai.



Gambar 5. Peta Ekisting

METODE PENELITIAN

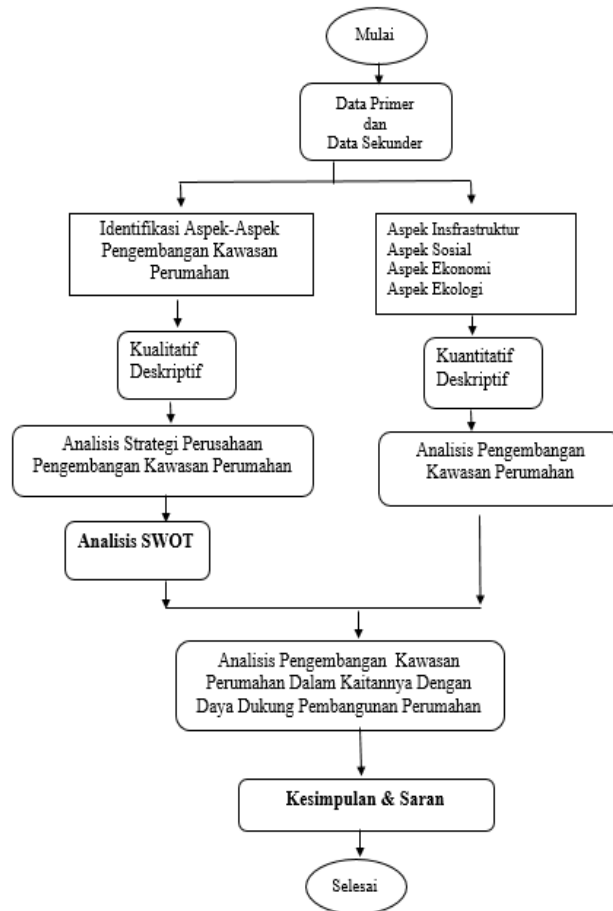
Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang kondisi pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi, khususnya di dua kecamatan, yaitu Kecamatan Tarumajaya dan Kecamatan Tambun Utara (Ridha et al., 2016). Populasi penelitian ini adalah seluruh masyarakat yang tinggal di kawasan perumahan Cluster Asera Nishi di Kawasan Kota Harapan Indah dan Cluster Astama di Kawasan Tera Damai, serta stakeholder yang tinggal di sekitar kawasan perumahan tersebut. Sampel dipilih menggunakan metode purposive sampling dengan jumlah total 62 responden, yang terdiri dari 15 warga yang tinggal di masing-masing perumahan dan 20 stakeholder di sekitarnya.

Data penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi, wawancara, dan penyebaran kuesioner kepada responden. Sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi terkait, telaah dokumen, literatur, dan media elektronik. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif dan kuantitatif (Ramadhani, 2021).

Analisis kualitatif dilakukan dengan menggunakan metode SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman terkait pengembangan kawasan perumahan. Analisis kuantitatif dilakukan melalui uji validitas dan reliabilitas data, uji asumsi klasik (normalitas dan multikolinearitas), serta pengujian hipotesis menggunakan regresi linier berganda (Isnaini, 2019).

Untuk pengujian hipotesis, dilakukan uji Anova (F-test) untuk menguji pengaruh secara simultan dari variabel bebas terhadap variabel terikat, dan uji t-test untuk menguji pengaruh secara parsial dari masing-masing variabel bebas. Pengambilan keputusan dilakukan dengan membandingkan nilai signifikansi (P-value) dengan tingkat signifikansi yang ditetapkan (α), yaitu 0,05. Jika nilai P-value kurang dari 0,05, maka hipotesis alternatif (H_a) diterima, dan jika nilai P-value lebih dari 0,05, maka hipotesis nol (H_0) diterima. Melalui metode penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang mendalam tentang kondisi pengembangan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi serta rekomendasi untuk pengelolaannya yang lebih

baik di masa depan.



Gambar 6. Diagram Alir Penelitian Pengembangan Kawasan Perumahan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Pembangunan Kawasan Perumahan

1. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Pengembangan Perumahan.

a. Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk mengetahui keabsahan item kuesioner yang digunakan pada saat melakukan penelitian dengan menggunakan program pembantu SPSS for Windows versi Statistics 25. Data dinyatakan valid jika nilai korelasi total item yang dikoreksi atau Corrected Item-Total Correlation > 0,3.

Tabel 1. Hasil Uji Validitas Pertanyaan Kuisioner Penelitian

Pertanyaan Kuisioner	Corrected Item- Total Correlation	Keterangan	Keterangan
1. Pengembangan (Y)	0.683**	Valid	Kebersihan & pemeliharaan kawasan
	0.688**	Valid	Fasilitas bisnis atau industri
	0.633**	Valid	Aksesibilitas transportasi umum
	0.807**	Valid	Kualitas infrastruktur jalan
	0.648**	Valid	Fasilitas pendidikan dan

Analisis Pengembangan Kawasan Perumahan dalam Kaitannya terhadap Daya Dukung Pembangunan Perumahan

			kesehatan
	0.711**	Valid	Terdapat area publik
	0.691**	Valid	Konservasi terhadap lingkungan
	0.773**	Valid	Fasilitas rekreasi dan hiburan
2. Aspek Infrastruktur (X1)	0.751**	Valid	Kondisi jalan raya
	0.697**	Valid	Tersedia sistem air bersih
	0.831*	Valid	Sanitasi saluran pembuangan limbah
	0.734**	Valid	Tersedia listrik dan gas alam
	0.673**	Valid	Fasilitas umum : taman, sekolah
	0.651**	Valid	Berbagai jenis transportasi
	0.819**	Valid	Fasilitas udara bersih dan air bersih
	0.674**	Valid	Terdapat sistem keamanan
3. Aspek Sosial (X2)	0.550**	Valid	Interaksi sosial antara penghuni
	0.587**	Valid	Kegiatan sosial atau budaya
	0.379*	Valid	Kebijakan mendukung inklusi sosial
	0.758**	Valid	Fasilitas kesehatan yang memadai
	0.582**	Valid	Upaya untuk meningkatkan keamanan
	0.731**	Valid	Mendukung partisipasi masyarakat
	0.644**	Valid	fasilitas umum: sekolah & kesehatan.
	0.617**	Valid	Pengembangan keterampilan/pelatihan
4. Aspek Ekonomi (X3)	0.550**	Valid	Harga terjangkau oleh masyarakat
	0.587**	Valid	Ketersediaan lapangan pekerjaan
	0.379*	Valid	Fasilitas bisnis atau industri
	0.758**	Valid	Fasilitas keuangan, : ATM dan Bank
	0.582**	Valid	Pengembangan usaha kecil/menengah
	0.731**	Valid	Pengembangan kawasan pariwisata
	0.644**	Valid	Pengembangan kawasan perdagangan

	0.617**	Valid	Pengembangan kawasan industri
5. Aspek Ekologi (X4)	0.436*	Valid	Area tidak rawan bencana alam
	0.624**	Valid	Konservasi terhadap lingkungan
	0.384*	Valid	Penggunaan air/listrik keberlanjutan
	0.504**	Valid	Program pengolahan sampah
	0.628**	Valid	Memelihara kebun atau taman
	0.729**	Valid	Transportasi ramah lingkungan
	0.645**	Valid	Gaya hidup ramah lingkungan
	0.635**	Valid	Pertanian perkotaan atau kebun sayur

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Dari hasil uji validitas terhadap kevalidan item pertanyaan yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian terhadap Aspek Daya Dukung (Y1), Aspek Infrastruktur (X1). Aspek Sosial (X2), Aspek Ekonomi (X3), Aspek Ekologi(X4),maka instrument data yang dipergunakan adalah valid.

b. Uji Realibilitas

Uji realibilitas informasi data digunakan untuk menguji apakah terdapat kesamaan data pada waktu yang berbeda. Realibilitas diukur dari koefisien korelasi antara percobaan pertama dan kedua. Bila koefisien Alpha Cronbach’s positif dan signifikan maka instrument tersebut dikatakan reliable dan pengujian yang dilakukan dengan menggunakan SPSS for windows version 25. Realibilitas dikatakan baik jika memiliki nilai Cronbach’s Alpha > 0,60.

Tabel 2. Hasil Uji Realibilitas dalam Variabel Penelitian

Pertanyaan Kuisisioner	Alpha Cronbach’s	Keterangan
1. Pengembangan (Y)	0.851	Reliabel
2. Aspek Infrastruktur (X1)	0.860	Reliabel
3. Aspek Sosial (X2)	0.759	Reliabel
4. Aspek Ekonomi (X3)	0,759	Reliabel
5. Aspek Ekologi (X4)	0.704	Reliabel

Sumber : Hasil Pengolahan Data

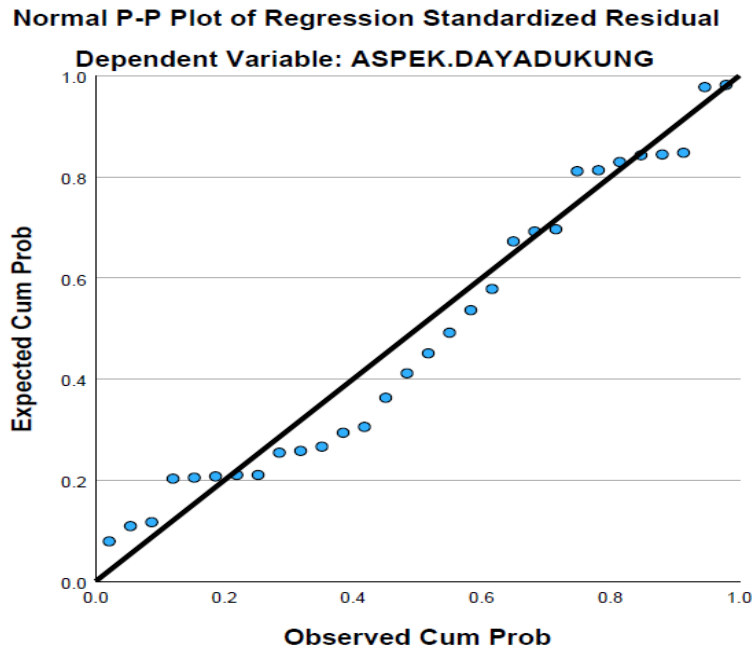
Hasil uji realibilitas terhadap item pertanyaan yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian terhadap Aspek Daya Dukung (Y1), Aspek Infrastruktur (X1). Aspek Sosial (X2),Aspek Ekonomi (X3), Aspek Ekologi (X4),maka instrument data yang dipergunakan adalah reliable.

c. Uji Asumsi Klasik

Suatu bentuk model regresi yang layak dipakai untuk memprediksi variabel terikat berdasarkan pada masukan variabel bebas adalah model regresi yang memenuhi asumsi normalitas, serta tidak akan terjadi gejala dan multikolinearitas.

d. Uji normalitas

Bertujuan menguji distribusi data bersifat normal atau tidak. Alat uji yang digunakan adalah Shapiro-Wilk. Data residual dikatakan terdistribusi secara normal jika memiliki nilai Sig. Normal/Asymp. Sig. (2-tailed) lebih dari $\alpha = 0,05$ dan menurut Imam Gozali (2011) model regresi dikatakan berdistribusi normal jika data plotting (titik-titik) yang menggambarkan data sesungguhnya dengan mengikuti garis diagonal.



Gambar 7. Diagram P-Plot
Sumber : Hasil Pengolahan Data

e. Uji Multikolinieritas

Menurut pendapat Imam Gzozali (2011) Tidak terjadi gejala multikolinieritas, jika nilai Toleransi $> 0,100$ dan nilai VIF $< 10,00$ dan batas nilai VIF (Variance Inflation Factor) yang diperkenankan adalah kurang dari 10, nilai VIF yang lebih besar dari 10 menunjukkan adanya multikolinieritas yang tinggi.

Tabel 3. Uji Multikolinieritas

Variabel	Multikolinieritas Test		Keterangan
	Tolerance	VIF	
X1	0.085	11.775	Terjadi Multikolinieritas
X2	0.054	18.591	Terjadi Multikolinieritas
X3	0.058	17.348	Terjadi Multikolinieritas
X4	0.142	7.030	Tidak Terjadi Multikolinieritas

Sumber : Hasil Pengolahan Data

2. Hasil Pengujian Hipotesis

a. Pengujian Secara Simultan Menggunakan Uji Anova (Uji-F).

Uji hipotesis adalah metode pengambilan keputusan yang didasarkan dari analisis informasi data, baik dari percobaan yang terkontrol, maupun tidak terkontrol. Dalam statistik sebuah hasil dikatakan signifikan secara statistik jika kejadian tersebut, sesuai

batas probabilitas yang ditentukan.

Tabel 4. Anova^a

Model	Sum of Square	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	30.934	4	7.733	9.270	.002 ^b
Residual	8.400	10	.840		
Total	39.333	14			

a. Dependent Variable: PENGEMBANGAN

b. Predictors: (Constant), EKOLOGI, SOSIAL, EKONOMI, INFRASTRUKTUR

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Tabel 5. Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.887 ^a	.786	.701	.917

a. Predictors: (Constant), EKOLOGI, SOSIAL, EKONOMI, INFRASTRUKTUR

- 1) Pengujian secara Simultan dilakukan dengan menggunakan Uji Anova (Uji-F). Berdasarkan hasil pengujian menunjukkan nilai F hitung sebesar 9.207 > F Tabel (3.36), nilai Sig sebesar 0.002 < 0,05 sehingga Ho ditolak dan Ha diterima, disimpulkan bahwa variabel Aspek infrastruktur (X1), Aspek sosial (X2), Aspek ekonomi (X3) dan Aspek ekologi (X4) secara bersama-sama (simultan) berpengaruh terhadap Pengembangan Pembangunan Perumahan (Y).
- 2) Hasil Koefisien Multiple (R) antara variabel X1, X2, X3 dan X4 terhadap Y sebesar 0.887 artinya secara simultan atau (bersama-sama) memiliki hubungan yang kuat dan positif terhadap pengembangan pembangunan perumahan.
- 3) Hasil Uji Koefisien determinasi (R²) sebesar 0.786 artinya Variansi (keragaman) kinerja kerja sebesar 0.786 atau 78.6 % dijelaskan atau dipengaruhi oleh aspek Aspek infrastruktur (X1), Aspek sosial (X2), Aspek ekonomi (X3) dan Aspek ekologi (X4). Sedangkan 21.4 % dipengaruhi oleh variabel aspek lain yang tidak terdapat dalam penelitian ini.

Berdasarkan dari hasil pengujian secara simultan tersebut disimpulkan bahwa variabel Aspek infrastruktur (X1), Aspek sosial (X2), Aspek ekonomi (X2) dan Aspek ekologi (X4) secara bersama-sama (simultan) memiliki pengaruh dan hubungan yang kuat dan positif sebesar 0.887 % terhadap Pengembangan Pembangunan Perumahan (Y) di Kawasan Tera Damai dan Kawasan harapan Indah di Kabupaten Bekasi

b. Pengujian Secara Parsial Menggunakan (Uji-t).

Pengujian secara Parsial koefisien regresi berganda dilakukan dengan menggunakan Uji-t. Pengujian dilakukan secara normatif dengan menggunakan pengujian dua arah, karena hipotesis pada Ho dan Ha memiliki arti ada atau tidak adanya pengaruh secara parsial. Pengaruh tersebut bisa lebih besar, bisa juga lebih kecil. Pengambilan keputusan berdasarkan nilai $\alpha = 0,05$ adalah:

Jika probabilitas < 0,05 maka Ho ditolak dan Ha diterima

Jika probabilitas > 0,05 maka Ho diterima dan Ha ditolak

Menurut Teori Sugiyono (2007) pedoman untuk memberikan interpretasi koefisien korelasi adalah 0,00-0,199 untuk sangat rendah pengaruhnya, 0,20-0,399 untuk rendah, 0,40-0,599 untuk sedang, 0,60-0,799 untuk kuat dan 0,80 -1,000 untuk sangat kuat pengaruhnya.

Tabel 5. Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
	B	Std. Error			
1 (Constant)	40.971	12.685		3.230	.009
INFRASTRUKTUR	.584	.252	.557	2.314	.043
SOSIAL	-.313	-.338	-.173	-1.927	.037
EKONOMI	.615	.390	.336	1.575	.014
EKOLOGI	1.432	.373	.629	1.837	.003

a. Dependent Variable: PENGEMBANGAN

Sumber : Hasil Pengolahan Data

a) Aspek Infrastruktur (X1)

- 1) Hasil pengujian menunjukkan nilai t hitung sebesar 2.314 atau nilai sig sebesar $0,043 < 0,05$ sehingga H_0 diterima dan H_a ditolak maka berdasarkan hasil korelasi diketahui variabel Aspek Infrastruktur (X2) memiliki pengaruh terhadap Pengembangan Perumahan (Y).
- 2) Hasil Koefisien regresi untuk variabel aspek infrastruktur sebesar 0,557 (positif) artinya bahwa setiap aspek infrastruktur sebesar satu satuan, sementara aspek sosial (X2), aspek ekonomi (X3), dan aspek ekologi (X4) diasumsikan tetap, maka pengembangan perumahan akan meningkatkan sebesar 0,557. Hal ini menunjukkan dengan meningkatnya kebutuhan aspek infrastruktur maka akan memberikan pengaruh positif terhadap tingkat pengembangan perumahan seperti Peningkatan nilai properti dan Pengembangan wilayah baru.

b) Aspek Sosial (X2)

- 1) Hasil pengujian menunjukkan nilai t hitung sebesar -1,927 atau nilai sig sebesar $0,037 < 0,05$ sehingga H_0 diterima dan H_a ditolak maka berdasarkan hasil korelasi diketahui variabel Aspek Sosial (X2) memiliki pengaruh terhadap Pengembangan Perumahan (Y).
- 2) Koefisien regresi untuk variabel aspek sosial sebesar - 0,173 (negatif) artinya bahwa setiap aspek sosial sebesar satu satuan, sementara aspek infrastruktur (X1), aspek ekonomi (X3), dan aspek ekologi (X4) diasumsikan tetap, maka pengembangan perumahan akan menurunkan sebesar - 0173. Hal ini menunjukkan bahwa dengan meningkatnya kebutuhan aspek sosial maka akan memberikan pengaruh negatif terhadap tingkat pengembangan perumahan seperti Fasilitas kesehatan dan Pendidikan yang masih kurang dan terbatas.

c) Aspek Ekonomi (X3)

- 1) Hasil pengujian menunjukkan nilai t hitung sebesar 1.573 atau nilai sig sebesar $0,014 < 0,05$ sehingga H_0 diterima dan H_a ditolak maka berdasarkan hasil korelasi diketahui variabel Aspek Ekonomi (X3) memiliki pengaruh terhadap Pengembangan Perumahan (Y).
- 2) Hasil Koefisien regresi untuk variabel aspek ekonomi sebesar 0,336 (positif) artinya bahwa setiap aspek ekonomi sebesar satu satuan, sementara aspek infrastruktur (X1), aspek sosial (X2) dan aspek ekologi (X4) diasumsikan tetap, maka pengembangan perumahan akan meningkatkan sebesar 0,336. Hal ini menunjukkan dengan meningkatnya kebutuhan aspek ekonomi maka akan memberikan pengaruh positif terhadap tingkat pengembangan perumahan seperti Peningkatan nilai property dan Peningkatan ekonomi di masyarakat

d) Aspek Ekologi (X4)

- 1) Hasil pengujian menunjukkan nilai t hitung sebesar 1.837 atau nilai sig sebesar $0,03 < 0,05$ sehingga H_0 diterima dan H_a ditolak maka berdasarkan hasil korelasi diketahui variabel Aspek Ekologi (X4) memiliki pengaruh terhadap Pengembangan Perumahan (Y).
- 2) Hasil Koefisian regresi untuk variabel aspek ekologi sebesar 0,629 (positif) artinya bahwa setiap aspek ekologi sebesar satu satuan, sementara aspek infrastruktur (X1), aspek sosial (X2), aspek ekonomi (X3) diasumsikan tetap, maka pengembangan perumahan akan meningkatkan sebesar 0,629. Hal ini menunjukkan dengan meningkatnya kebutuhan aspek ekologi maka akan memberikan pengaruh positif terhadap tingkat pengembangan perumahan seperti Pengembangan wilayah baru dan Proses perizinan yang lebih mudah.

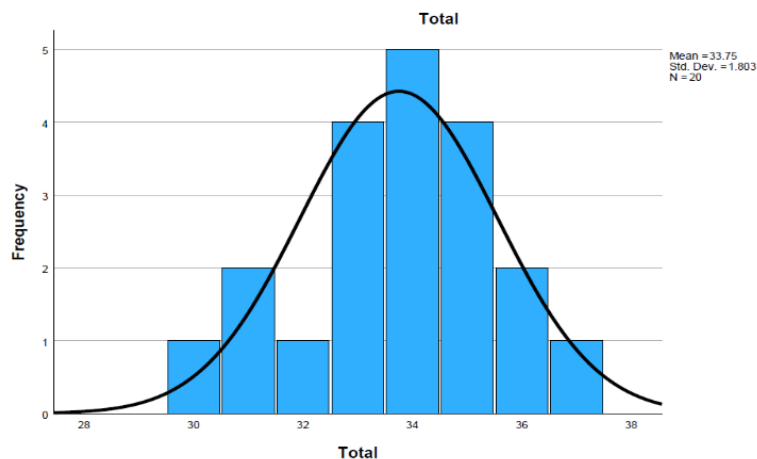
Berdasarkan hasil pengujian secara parsial tersebut tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel Aspek infrastruktur (X1), Aspek sosial (X2), Aspek ekonomi (X3) dan Aspek ekologi (X4) mempunyai Pengaruh Terhadap Pengembangan Pembangunan Perumahan (Y).

Analisis Pengelolaan Kawasan Perumahan

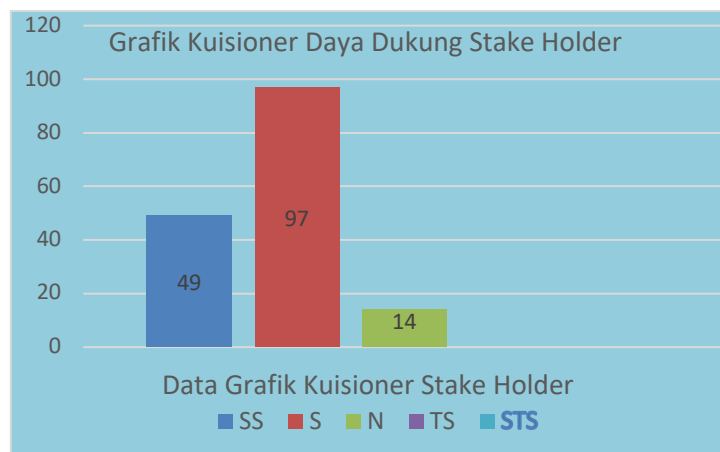
Data yang digunakan dalam analisis ini adalah jumlah responden sebanyak 20 Orang stake holder (Warga, RT/RW, Aparat Desa/Kecamatan) yang tinggal disekitar kawasan perumahan untuk menjawab pertanyaan daya dukung pengelolaan kawasan permukiman di wilayah penelitian.

Tabel 6. Frequency Stake Holder

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	30	1	4.8	5.0
	31	2	9.5	10.0
	32	1	4.8	20.0
	33	4	19.0	40.0
	34	5	23.8	65.0
	35	4	19.0	85.0
	36	2	9.5	95.0
	37	1	4.8	100.0
	Total	20	95.2	100.0
Missing System	1	4.8		
Total	21	100.0		



Gambar 8. Grafik Frequency Stake Holder



Gambar 9. Grafik Kuisisioner Daya Dukung Stake Holder

Berdasarkan analisis pengelolaan kawasan perumahan dapat disimpulkan bahwa hasil data grafik kuisisioner 20 stake holder paling banyak nilai (setuju : 97, SS : 49, N : 14) terhadap rencana pembangunan kawasan perumahan Kota Harapan Indah dan Kawasan Tera Damai Di kabupaten Bekasi.

Pengembangan pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi memberikan pengaruh positif terhadap stake holder di lingkungan sekitar pembangunan kawasan perumahan dengan memberikan manfaat dan dampak seperti peningkatan nilai property, peningkatan infrastruktur, kesejahteraan sosial dan kesejahteraan individu

Analisis Perumusan Strategi Kawasan Perumahan

Dari Analisis SWOT adalah metode untuk dapat mengevaluasi kekuatan (strength), kelemahan (weakness), peluang (opportunity), dan ancaman (threats) suatu perusahaan. Analisis ini berguna untuk menentukan strategi dan arah perusahaan pada masa depan serta melakukan perencanaan strategis dalam menjalankan aktivitas bisnis (Rahayu & Garside, 2022; Restu Tasyiban & Firmansyah, 2022).

Matrik Faktor Internal

1. Kekuatan (Strength)

- Memiliki produk yang berkualitas, desain sangat menarik High class dan prestigious
- Perusahaan terus melakukan inovasi produk meningkatkan nilai jual dan image
- Harga yang kompetitif bersaing dengan developer sekelah KHI
- Memiliki proses operasional dan manajemen perusahaan yang teratur yang sistematis
- Memiliki akses yang mudah, kondisi jalanan yang bagus dan lebar
- Menjadi kota mandiri 2000 H (Fasilitas dan sarana lengkap)

2. Kelemahan (Weakness)

- Tidak ada program pelatihan
- Promosi tidak maksimal
- Tidak tercapai target penjualan
- Segmen pasar terbatas
- Dekat dengan perkampungan padat dan daerah industri
- Tidak ada program promosi pendidikan yang lebih tinggi

Matrik Faktor Eksternal

1. Peluang (Opportunity)

- Harga yang bersaing dengan developer perumahan yang sekelah KHI
- Lokasi strategis wilayah akses dari Jakarta dan Bekasi Kota maupun Kabupaten Bekasi
- Pertumbuhan ekonomi yang semakin baik sehingga meningkat pembelian rumah

- d. Menggunakan teknologi yang modern dalam pembangunan di KHI
- e. Kebijakan pemerintah mendorong pertumbuhan perusahaan properti
- f. Adanya pangsa pasar yang potensial dan Kepercayaan konsumen terhadap produk perumahan di KHI

2. Ancaman (Threats)

- a. Pintu masuk perumahan macet karena jauh dari akses pintu masuk TOL
- b. Lokasi perumahan terdapat akses pemukiman kampung sering banjir dan kawasan pabrik
- c. Munculnya developer pendatang developer baru di wilayah sekitar KHI
- d. Konsumen semakin sensitif terhadap harga dan kualitas bangunan
- e. Beberapa material bangunan ada yang masih import
- f. Kebijakan pemerintah harga BBM cenderung naik dan naiknya nilai tukar mata rupiah terhadap dolar dana sehingga kenaikan harga tanah dan rumah

Tabel 7. Efas

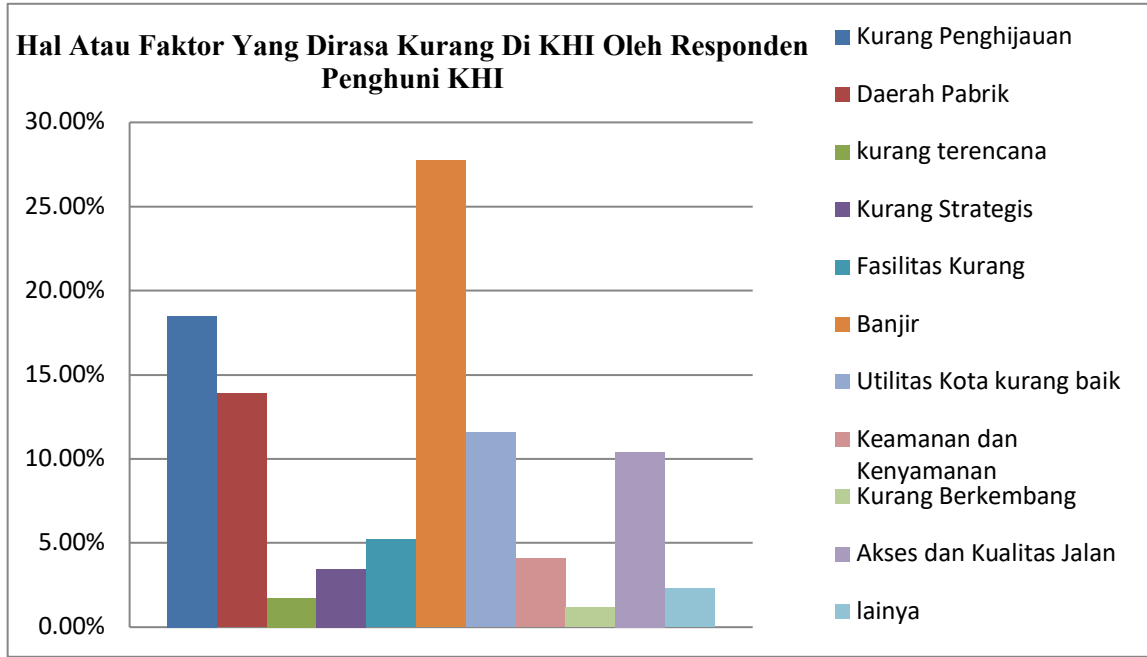
	Faktor Eksternal Dominan	JUMLAH	RATING	BOBOT %	BOBOT X RATING
No	OPPORTUNITY				
1	Harga yang bersaing dengan developer perumahan yang sekelas KHI	24	4	0.11	0.44
2	Lokasi strategis wilayah akses dari Jakarta dan Bekasi Kota maupun Kabupaten Bekasi	22	4	0.11	0.44
3	Pertumbuhan ekonomi yang semakin baik sehingga meningkat pembelian rumah	18	3	0.08	0.24
4	Menggunakan teknologi yang modern dalam pembangunan di KHI	20	4	0.09	0.36
5	Kebijakan pemerintah mendorong pertumbuhan perusahaan properti	20	4	0.09	0.36
6	Adanya pangsa pasar yang potensial dan Kepercayaan konsumen terhadap produk perumahan di KHI	23	4	0.11	0.44
	Total Opportunity	127		0.59	2.28
No	THREATS				
1	Pintu masuk perumahan macet karena jauh dari akses pintu masuk TOL	16	3	0.07	0.21
2	Lokasi perumahan terdapat akses pemukiman kampung sering banjir dan kawasan pabrik	17	3	0.08	0.24
3	Munculnya developer pendatang developer baru di wilayah sekitar KHI	16	3	0.07	0.21
4	Konsumen semakin sensitif terhadap harga dan kualitas bangunan	14	3	0.06	0.18

Analisis Pengembangan Kawasan Perumahan dalam Kaitannya terhadap Daya Dukung
Pembangunan Perumahan

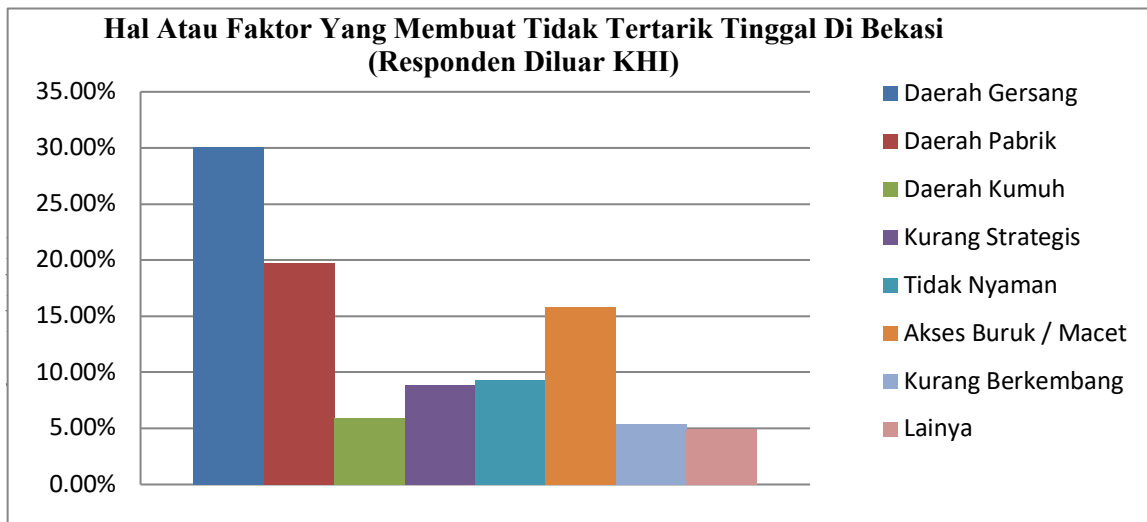
5	Beberapa material bangunan ada yang masih import	15	3	0.07	0.21
6	Kebijakan pemerintah harga BBM cenderung naik dan naiknya nilai tukar mata rupiah terhadap dolar dan sehingga kenaikan harga tanah dan rumah	12	2	0.06	0.12
Total Threats		90		0.41	1.17
TOTAL		217		1.00	3.45
SELISIH					1.11

Tabel 8. Ifas

Faktor Internal Dominan		JUMLAH	RATING	BOBOT %	BOBOT X RATING
No	STRENGTH				
1	Memiliki produk yang berkualitas, desain sangat menarik High class dan prestigious	23	4	0.10	0.40
2	Perusahaan terus melakukan inovasi produk meningkatkan nilai jual dan image	20	4	0.09	0.36
3	Harga yang kompetitif bersaing dengan developer sekelah KHI	22	4	0.09	0.36
4	Memiliki proses operasional dan manajemen perusahaan yang teratur yang sistematis	21	4	0.09	0.36
5	Memiliki akses yang mudah, kondisi jalanan yang bagus dan lebar	24	4	0.10	0.40
6	Menjadi kota mandiri 2000 H (Fasilitas dan sarana lengkap	26	5	0.11	0.55
Total Strength		136		0.58	2.43
No	WEAKNESS				
1	Tidak ada program pelatihan	17	3	0.08	0.24
2	Promosi tidak maksimal	16	3	0.07	0.21
3	Tidak tercapai target penjualan	18	3	0.08	0.24
4	Segmen pasar terbatas	16	3	0.07	0.21
5	Dekat dengan perkampungan padat dan daerah industri	14	3	0.06	0.18
6	Tidak ada program promosi pendidikan yang lebih tinggi	15	3	0.06	0.18
Total Weakness		96		0.42	1.26
TOTAL		232		1.00	3.69
SELISIH					1.17



Gambar 10. Grafik Faktor Dirasa Kurang Di Kawasan Perumahan



Gambar 11. Grafik Faktor Tidak Tertarik Tinggal Di Kawasan Perumahan

SW OT	STRENGTHS Tentukan 5-10 faktor-faktor kekuatan inter	WEAKNESS Tentukan 5-10 faktor kelemahan internal
Opportunity Tentukan 5-10 faktor peluang eksternal	Strategi SO Menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang	Strategi WO Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan untuk memanfaatkan peluang
Treat Tentukan 5-10 faktor-faktor ancaman eksternal	Strategi ST Ciptakan strategi yang menggunakan kekuatan untuk mengatasi ancaman	Strategi WT Ciptakan strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman

Gambar 12. Analisis SWOT

Tabel 9. Menentukan Strategi Agresif Menggunakan Kekuatan Untuk Memanfaatkan Peluang (So)

STRENGTH(KEKUATAN)		OPPORTUNITY (PELUANG)	
1	Memiliki produk yang berkualitas, desain sangat menarik High class dan prestigious	1	Harga yang bersaing dengan developer perumahan yang sekelas KHI
2	Perusahaan terus melakukan inovasi produk meningkatkan nilai jual dan image	2	Lokasi strategis wilayah akses dari Jakarta dan Bekasi Kota maupun Kabupaten Bekasi
3	Harga yang kompetitif bersaing dengan developer sekelas KHI	3	Pertumbuhan ekonomi yang semakin baik sehingga meningkat pembelian rumah
4	Memiliki proses operasional dan manajemen perusahaan yang teratur yang sistematis	4	Menggunakan teknologi yang modern dalam pembangunan di KHI
5	Memiliki akses yang mudah, kondisi jalanan yang bagus dan lebar	5	Kebijakan pemerintah mendorong pertumbuhan perusahaan properti
6	Menjadi kota mandiri 2000 H (Fasilitas dan sarana lengkap)	6	Adanya pangsa pasar yang potensial dan Kepercayaan konsumen terhadap produk perumahan di KHI

Perusahaan memiliki produk yang berkualitas, desain sangat menarik High class dan prestigious, harga yang kompetitif bersaing dan lokasi strategis (S1,S2,O2). Perusahaan memiliki proses operasional manajemen teratur yang sistematis, menjadi kota mandiri 2000 H dengan Fasilitas dan sarana lengkap, mempunyai pangsa pasar yang potensial serta kepercayaan konsumen terhadap produk perumahan KHI (S4,S6,O6). Hasil Konsep pengembangan pembangunan kawasan perumahan yang baik dan sesuai di Kabupaten Bekasi berdasarkan hasil SWOT dari faktor internal dan faktor eksternal dengan strategi agresif menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang yaitu pembangunan kawasan perumahan harus memiliki infrastruktur bagus dan adanya kebijakan pemerintah dalam mendorong

pertumbuhan perusahaan properti.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, beberapa kesimpulan penting dapat ditarik dari penelitian ini. Pertama, dari pengujian hipotesis pertama mengenai variabel aspek infrastruktur (X1), ditemukan bahwa aspek infrastruktur memiliki pengaruh positif terhadap peningkatan pengembangan pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi. Hal ini ditandai dengan nilai signifikan yang didapat ($0,043 < 0,05$) dan koefisien regresi positif sebesar 0,557. Hasil serupa juga ditemukan pada pengujian hipotesis kedua mengenai variabel aspek sosial (X2) dan ketiga mengenai variabel aspek ekonomi (X3), di mana keduanya memiliki pengaruh positif terhadap pengembangan kawasan perumahan dengan nilai signifikan masing-masing 0,037 dan 0,014. Namun, variabel aspek sosial menunjukkan koefisien regresi negatif (-0,173), menandakan bahwa peningkatan kebutuhan aspek sosial dapat memberikan pengaruh negatif terhadap pengembangan perumahan, terutama terkait dengan fasilitas kesehatan dan pendidikan yang masih kurang dan terbatas di Kabupaten Bekasi.

Kemudian, hasil pengujian hipotesis keempat mengenai variabel aspek ekologi (X4) menunjukkan bahwa aspek ekologi juga memiliki pengaruh positif terhadap pengembangan pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi, dengan nilai signifikan 0,002 dan koefisien regresi positif sebesar 0,629. Selanjutnya, dari pengujian hipotesis kelima yang menggabungkan semua variabel, yaitu aspek infrastruktur, aspek sosial, aspek ekonomi, dan aspek ekologi, ditemukan bahwa keduanya memiliki hubungan yang kuat dan positif terhadap daya dukung pengembangan pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi sebesar 88,7%. Selain itu, dari analisis pengelolaan kawasan perumahan, terlihat bahwa pengembangan pembangunan kawasan perumahan di Kabupaten Bekasi memberikan dampak positif terhadap stakeholder di sekitarnya, seperti peningkatan nilai properti, infrastruktur, kesejahteraan sosial, dan individu. Strategi agresif juga direkomendasikan berdasarkan analisis SWOT, dengan memanfaatkan kekuatan untuk memanfaatkan peluang, seperti pembangunan kawasan perumahan yang memiliki infrastruktur yang baik dan dukungan kebijakan pemerintah.

Dari kesimpulan tersebut, beberapa saran dapat diberikan. Pertama, pengembangan kawasan perumahan harus memperhatikan aspek daya dukung infrastruktur, sosial, ekonomi, dan ekologi. Kedua, sosialisasi kepada masyarakat dan stakeholder harus dilakukan secara intensif untuk memperoleh masukan dan tanggapan yang positif terhadap pembangunan kawasan perumahan. Ketiga, peran pemerintah dan stakeholders dalam memantau dan mengontrol aktivitas pembangunan sangat penting untuk menjaga keberlanjutan dan keselarasan dengan kebutuhan masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Terakhir, perlu dilakukan kerjasama antara pemerintah dan masyarakat dalam penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) agar mendukung strategi pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan di Kabupaten Bekasi.

BIBLIOGRAFI

- Alfansyuri, E., Amri, S., & Farni, I. (2020). Analisa Ketersediaan Tanah (Land Banking) Untuk Perumahan Dan Pemukiman Dengan Sistem Informasi Geografis Di Kabupaten Tanah Datar. *Jurnal Ilmiah Rekayasa Sipil*, 17(1), 96–105.
- Alfianto, F. (2017). Analisa kesesuaian lahan untuk lokasi pengembangan permukiman menggunakan Metode Scoring (Studi Kasus: Surabaya Timur). *Skripsi. Progam Sarjana Institut Teknologi Sepuluh Noverber*.

Analisis Pengembangan Kawasan Perumahan dalam Kaitannya terhadap Daya Dukung
Pembangunan Perumahan

- Ali, A. A. (2017). Analisis daya dukung lahan dalam mengendalikan pertumbuhan penggunaan lahan untuk bangunan di wilayah perkotaan. *Simposium II UNIID 2017*, 2(1), 219–228.
- Arief, M. (2018). *Analisis Daya Tampung Lingkungan Hidup untuk Lahan Permukiman di Kabupaten Semarang*. undip.
- Ceysia Destanaya Ekyan Putri, C., Yudo Prasetyo, S. T., Mt, Y., & Yasser Wahyuddin, S. T. (2022). *Analisis Penentuan Lokasi Lahan Strategis Untuk Pembangunan Permukiman Dan Perumahan Di Sekitar Batang Industrial Park (Bip)*. Universitas Diponegoro.
- Fansuri, F., & Firmansyah, D. P. W. K. (2017). *Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Perumahan (Studi Kasus: Kota Cimahi)*. Fakultas Teknik Unpas.
- GUNAWAN, I. (2021). *Pelaksanaan Penegakan Hukum Terhadap Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Pembangunan Perumahan Di Kota Tegal*. Universitas Pancasakti Tegal.
- Hutabarat, D. D. M., Desderius, K., & Suryaretnaningtyas, G. A. (2023). Kajian Arah Perkembangan Perkotaan Ngantru, Kabupaten Tulungagung. *Prosiding Semsina*, 4(01), 176–185.
- Isnaini, F. (2019). Evaluasi Kapasitas Daya Tampung Saluran Drainase Jalan Damanhuri Pada Kota Samarinda. *Kurva Mahasiswa*, 1(1), 100–115.
- Jouvancha, A. (2022). *Kajian Daya Dukung dan Daya Tampung Pengembangan Permukiman di Kabupaten Tana Tidung Kalimantan Utara*. ITN Malang.
- Khutami, W. (2016). *Kajian Kemampuan Dan Daya Tampung Lahan Perumahan Di Kawasan Perkotaan BWK Takengon Pusat*. Fakultas Teknik Unpas.
- Kustiwan, I., & Ladimananda, A. (2016). Pemodelan Dinamika Perkembangan Perkotaan dan Daya Dukung Lahan di Kawasan Cekungan Bandung. *Tataloka*, 14(2), 98–112.
- Kuswara, K. (2013). Daya Dukung Lahan untuk Pengembangan Perumahan Di Pulau Panggang, Pulau Pramuka, Pulau Kelapa dan Pulau Tunda. *Jurnal Permukiman*, 8(1), 24–29.
- Nugraha, Y. K., Nugraha, A. L., & Wijaya, A. P. (2014). Pemanfaatan Sig Untuk Menentukan Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan Perumahan Dan Permukiman (Studi Kasus Kabupaten Boyolali). *Jurnal Geodesi Undip*, 3(4), 50–59.
- Panggang, P. P., & Tunda, P. K. D. A. N. P. (2013). Daya Dukung Lahan Untuk Pengembangan Perumahan Di Pulau. *Jurnal Permukiman Vol*, 8(1), 24–29.
- Rahayu, Y. S., & Garside, A. K. (2022). Model Pengembangan Pemberdayaan Masyarakat Di Sekitar Kawasan Hutan Di Kabupaten Lamongan. *Seminar Keinsinyuran Program Studi Program Profesi Insinyur*, 2(1).
- Ramadan, M. A. (2022). *Tinjauan Pengembangan Kawasan Permukiman Di Belopa Ibukota Kabupaten Luwu*.

- Ramadhani, M. M. (2021). Peran Humas Pemerintah Kota Banjarbaru Dalam Sosialisasi Penyediaan Perumahan Bersubsidi Di Kota Banjarbaru. *Jurnal Mutakallimin: Jurnal Ilmu Komunikasi*, 4(2).
- Restu Tasyiban, H., & Firmansyah, D. P. W. K. (2022). *Kajian Daya Dukung Lahan Pada Calon Lokasi Ibu Kota Pemekaran Kabupaten Bogor Barat Di Kecamatan Cigudeg Kabupaten Bogor*. Fakultas Teknik Unpas.
- Ridha, R., Vipriyanti, N. U., & Wiswasta, I. A. (2016). Analisis Daya Dukung Lahan sebagai Pengembangan Fasilitas Perkotaan Kecamatan Mpunda Kota Bima Tahun 2015–2035. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 4(1), 65–80.
- Rodhi, A. S. (2024). *Kebijakan Pembangunan Perumahan Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan*. Universitas Lampung.
- Samodro, P., Rahmatunnisa, M., & Endyana, C. (2020). Kajian daya dukung lingkungan dalam pemanfaatan ruang di kawasan Bandung Utara. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 8(3), 214–229.
- Syifa, I. K. N., & Siska, F. (2023). Pembangunan Perumahan Komersial di Kawasan Industri Kabupaten Karawang Ditinjau dari Perencanaan Ruang. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1–10.
- Yulis, D. N. (2022). *Analisis Ketersediaan Lahan Permukiman di Kota Kecamatan Baranti Sidenreng Rappang*. Universitas Bosowa.
- Zulkarnain, Z. (2023). *Tesis Unkris Zulkarnain*. Universitas Krisnadwipayana.

Copyright Holder:

Teguh Santoso, Saihul Anwar (2024)

First publication right:

[Syntax Idea](#)

This article is licensed under:

