

PENDUDUK DAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI JABODETABEK : TANTANGAN PENGEMBANGAN MEGAPOLITAN JAKARTA

Rusli Cahyadi dan Gusti Ayu Ketut Surtiari*

Abstract

Megapolitan Jakarta is an urban planning concept which integrate to Jakarta and its surrounding cities (i.e. Bogor, Depok, Tangerang, and Bekasi). The concept also included the spread effect of development growth and welfare. The most important issue related to megapolitan development were the increasing number of population and of housing demand. The increasing number of Jakarta's population is already reached its maximum capacity whereas they were no space for housing anymore in Jakarta. Finally, most of people who work in Jakarta have to settle in surround city of Jakarta. But, the problem is economic characteristics of people and the housing supply were mismatched. People who lived in the Jakarta's surrounding area were dominated by people who live in middle-lower level of socio economic condition, on the other hand, housing supply was dominated by housing for middle-upper socio-economic level. This mismachth was considered as the biggest drawbacks for the development of Jakarta Megapolitan.

Keywords: *Population; housing; megapolitant; Jabodetabek*

Megapolitan Jakarta adalah sebuah konsep tata ruang yang terpadu dan terintegrasi antara Jakarta dan kawasan sekitarnya, khususnya Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Melalui konsep tersebut, diharapkan adanya keseimbangan laju pembangunan dan pemerataan kesejahteraan bagi penduduk di kawasan sekitar Jakarta. Wacana tentang megapolitan mengemuka ketika permasalahan yang dihadapi kota Jakarta semakin kompleks. Masalah transportasi, permukiman, lingkungan, air, sampah, penyakit sosial serta permasalahan tata ruang merupakan persoalan-persoalan yang harus diselesaikan bersama-sama dengan kota-kota penyangga di sekitar Jakarta. Permasalahan yang paling penting terkait dengan pengembangan Megapolitan adalah penambahan jumlah penduduk dan perumahan mengingat penambahan jumlah penduduk kota Jakarta telah mencapai titik, dimana sebagian besar penduduk tidak mampu lagi berumah di wilayah Jakarta. Akibatnya, sebagian besar warga yang bekerja di Jakarta harus membuat rumah mereka di kota-kota penyangganya. Namun permasalahannya adalah karakteristik ekonomi penduduk dengan suplai perumahan yang tersedia ternyata tidak berkesesuaian. Jika penduduk kawasan Jabodetabek didominasi oleh mereka yang secara ekonomi berada pada kelompok menengah bawah maka suplai perumahan

* Peneliti pada Pusat Penelitian Kependudukan, Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia (PPK-LIPI)

justru di dominasi oleh perumahan kelas menengah atas. Ketidaksiuaian antara kebutuhan dan suplai inilah yang penulis anggap sebagai tantangan pengembangan Megapolitan Jakarta.

Kata Kunci: Penduduk; perumahan; megapolitan; Jabodetabek.

LATAR BELAKANG

Sistem pembangunan yang bersifat sentralistik pada jaman orde baru mengakibatkan terpusatnya pembangunan di Pulau Jawa dan terutama Jakarta. Terpusatnya perekonomian dan ketersediaan segala macam infrastruktur menyebabkan laju pertumbuhan penduduk Jakarta sangat tinggi. Untuk mengakomodasi pertumbuhan penduduk tersebut, luas wilayah Jakarta telah beberapa kali bertambah¹. Hingga saat ini 92 persen dari total luas lahan di Jakarta telah menjadi kawasan terbangun (Sutiyoso, 2008:2)². Dengan kondisi semacam itu secara teknis di Jakarta sudah tidak dimungkinkan lagi pembangunan perumahan. Sulitnya upaya pembangunan perumahan di Jakarta sebenarnya telah mulai terasa sejak tahun 1976 ketika wilayah Bogor, Tangerang, dan Bekasi (botabek) ditetapkan sebagai kawasan penyangga. Bahkan, tahun 1999 Kota Depok juga dijadikan sebagai salah satu kawasan yang termasuk dalam pengembangan kota metropolitan Jakarta. Kota-kota penyangga tersebut diharapkan berperan sebagai kawasan-kawasan permukiman, sementara kawasan industri dan kawasan pertanian sebagai penyedia kebutuhan dasar penduduk di pusat kota.

Kawasan penyangga di sekitar Jakarta pada akhirnya akan tumbuh menjadi kawasan kota yang terus berkembang. Perubahan ruang fisik terjadi secara signifikan yang ditandai oleh semakin menyempitnya lahan-lahan kosong³ dan bertambahnya kawasan terbangun. Perkembangan fisik kota di sekitar Jakarta yang terus berkembang pada akhirnya akan bersinggungan dengan kota-kota lainnya. Persinggungan antar kota-kota inilah yang mengawali terbentuknya kawasan megapolitan⁴.

¹ Sejak pertama kali dikembangkan oleh Belanda, luas wilayah Jakarta telah bertambah kurang lebih sebanyak empat kali lipat, akan tetapi pertambahan penduduknya mencapai 20 kali lipat (Cahyadi, 2007).

² Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta, pada tahun 2010 perbandingan antara ruang terbangun dan terbuka adalah 87:13 (Wibowo, Evaluasi Kondisi Daya Dukung Lingkungan Hidup Kota Jakarta, Thesis S2 UI)

³ Data menunjukkan, telah terjadi peningkatan penggunaan lahan di Jabodetabek pada tahun 1992 hingga 2001 sebesar 10 persen untuk permukiman. Pada kurun waktu yang sama, telah terjadi pula pengurangan luasan kawasan lindung hingga 16% (Direktur Jenderal Penataan Ruang disampaikan dalam Acara Lokakarya Nasional "Pengelolaan Kawasan Jabopunjur untuk Pemberdayaan Sumber Daya Air" LIPI, 30 Maret 2004).

⁴ Megapolitan adalah adaptasi dari istilah megalopolis yang dikemukakan pertama kali oleh Lewis Mumford dalam bukunya *The Culture of Cities* (1938) yang mengacu pada tahapan awal dari gejala *overdevelopment* dan terjadinya kemerosotan sosial. Istilah ini kemudian dipergunakan oleh Jean Gottmann pada tahun 1961 dalam bukunya *Megalopolis: The Urbanized Northeastern Seaboard of the United States*. Istilah megalopolis kerap dipergunakan secara bergantian dengan megapolis atau megaregion. Untuk diskusi yang lebih dalam tentang istilah ini periksa Baigent (2004) dan juga Suparlan (2006) untuk kasus Jakarta.

Menurut Gottman "*megalopolis is identified as a tightly-woven concentration of not less than 25 million people living and working at high density in a plynuclear structure, tied together by a large volume of transactional activities*" (Kormoss, 2003). Dalam definisi yang lebih longgar Yunus menyatakan bahwa kawasan megapolitan merupakan kawasan kota yang secara spasial sangat luas sebagai akibat tergabungnya kota-kota yang ada secara berdampingan atau bersebelahan (Yunus, 2006). Berdasarkan kedua konsep tersebut, Jakarta sudah berada dalam tahapan perkembangan dari kota metropolitan menjadi kota megapolitan. Seiring dengan proses tersebut, permasalahan yang dihadapi juga semakin kompleks. Masalah penambahan jumlah penduduk, pemukiman, transportasi, lingkungan, air, sampah, penyakit sosial dan tentunya tata ruang menjadi semakin besar baik skala maupun kompleksitasnya. Setiap tahun Jakarta selalu menghadapi persoalan yang sama secara berulang berkaitan dengan hal-hal tersebut, mulai dari kedatangan para migran hingga menjamurnya pemukiman kumuh. Salah satu persoalan utama Jakarta berkaitan dengan maksimumnya pemanfaatan lahan sehingga pembangunan fisik kota Jakarta semakin sulit untuk dilakukan (Sutiyoso, 2007:2).

Berkaitan dengan upaya untuk mengatasi berbagai persoalan fisik dan sosial tersebut, tahun 2007 mulai mengemuka wacana pembentukan Megapolitan Jakarta. Wacana tersebut mengemuka ketika Sutiyoso sebagai gubernur DKI Jakarta menawarkan konsep megapolitan untuk memadukan pembangunan kota Jakarta dan kota-kota di sekitarnya yang selama ini menjadi penyangga. Megapolitan Jakarta adalah sebuah konsep tata ruang yang terpadu dan terintegrasi antara Jakarta dan kawasan sekitarnya khususnya Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi yang luas hingga pada pembagian kesejahteraan⁵ dari Jakarta ke kawasan sekitarnya (Sutiyoso, 2008; Montgomery, 1998; Mera, 1981). Dalam konsep megapolitan, kota-kota penyangga yaitu kota yang terletak di sekitar kota Jakarta diharapkan dapat menjadi kota-kota mandiri. Melalui pembentukan kota mandiri maka migrasi dari kota penyangga ke pusat kota Jakarta dapat dikurangi dan kota penyangga dapat menjadi tujuan alternatif migran dari daerah lain (untuk aspek migrasi dan perkembangan kota, Jones, 2002). Melalui konsep ini Sutiyoso berharap ada keterpaduan antara pembangunan di Jakarta dan kota-kota di sekitarnya yang melewati sekat-sekat administrasi sehingga kesenjangan antara Jakarta dan kota-kota sekitarnya semakin berkurang (McGee, 1991 dan Dharmapatni, 1995). Selama ini, kota-kota di sekitar Jakarta kerap dianggap sebagai wilayah yang dieksploitasi oleh Jakarta (Suparlan 2006). Jakarta, misalnya, menjadikan daerah sekitarnya sebagai wilayah pembuangan sampah kota.

Ketidakmerataan perkembangan kawasan Bodetabek pada aspek kesejahteraan dapat juga dilihat dari meningkatnya jumlah permukiman kumuh. Salah satu contoh dapat dilihat di Kota Tangerang dimana tahun 2002 tercatat terdapat sebanyak 74

⁵ Sutiyoso (2008:xiii) menyatakan bahwa kota dan kabupaten yang mengitari Jakarta harus sama-sama ditata menjadi indah, cantik, megah, modern dan sejahtera.

kawasan permukiman kumuh yang tersebar di 13 kecamatan (Cahyadi, dkk, 2008). Kota Bekasi yang terbentuk tahun 1999, di dalam rencana strateginya tercatat memiliki 25 lokasi permukiman kumuh atau seluas 400 Ha. Perbaikan terhadap lokasi-lokasi permukiman kumuh terus dilakukan dengan berbagai program perbaikan lingkungan maupun pemberdayaan masyarakat. Namun, kemunculan permukiman kumuh tetap tidak dapat dihindari selama perkembangan kota tidak dapat mengakomodasi penduduk golongan menengah ke bawah khususnya penduduk berpenghasilan rendah. Mumtaz (2001) menegaskan bahwa permukiman kumuh sangat identik dengan kawasan permukiman yang tidak layak atau disebutkan dengan istilah permukiman informal. Diharapkan terdapat kebijakan yang mengupayakan adanya pembukaan akses terhadap perumahan bagi penduduk miskin di kota yang sedang berkembang.

Beberapa ahli perkotaan memiliki pandangan yang positif terhadap wacana megapolitan Jakarta. Tjahyono dan Bianpoen (2008 : 96) menyatakan bahwa pembangunan kota megapolitan merupakan opsi terbaik untuk menyelamatkan Jakarta. Kondisi Jakarta saat ini sudah sangat jenuh oleh masalah kepadatan penduduk beserta implikasi yang ditimbulkan. Masalah kemiskinan, kemacetan lalu lintas, banjir, sampah, dan penyediaan air bersih merupakan masalah bersama yang tidak lagi mengenal batas-batas administrasi. Peranan kota-kota di sekitarnya akan sangat membantu Kota Jakarta berada dalam keseimbangan daya dukung lingkungan, termasuk di dalamnya penyediaan kawasan sebagai permukiman penduduk. Menurut prediksi Perserikatan Bangsa-bangsa, perkembangan kawasan perkotaan di Asia Tenggara (termasuk Indonesia) yang berada pada level rata-rata Asia, masih memberikan waktu hingga 50 tahun ke depan untuk bisa mencapai perkembangan kota-kota di Eropa maupun Amerika (Jones, 2002). Ini artinya, Jakarta masih memiliki waktu untuk menyiapkan diri untuk membangun kota yang nyaman baik warganya maupun bagi wilayah sekitarnya.

Tulisan ini akan berfokus pada dua aspek terpenting dari konsep megapolitan yaitu penduduk dan penyediaan perumahan. Persoalan penduduk akan dilihat dari isu pertambahan jumlah penduduk baik di Jakarta maupun di wilayah penyangganya. Pertambahan jumlah penduduk kota Jakarta telah mencapai titik dimana pertambahan tersebut tidak mampu lagi dirumahkan di wilayah Jakarta. Akibatnya, wilayah-wilayah di sekitar Jakarta kemudian dijadikan sebagai lokasi baru pemukiman warga yang sebagian besar bekerja di Jakarta. Isu penyediaan perumahan akan dilihat dari isu pasokan dan permintaan. Penyediaan perumahan di wilayah Jabodetabek ditandai oleh kurangnya pasokan yang mengakibatkan terjadinya *backlog* perumahan. Tulisan ini kemudian akan mengkaji lebih detail persoalan penduduk (termasuk pertambahannya) dengan membaginya berdasarkan status ekonomi yang kemudian dikontraskan dengan ketersediaan pasokan perumahan berdasarkan kelasnya.

Jika ditelusuri lebih jauh dari kedua aspek tersebut, permasalahan utama dalam pengembangan megapolitan Jakarta adalah ketidaksesuaian antara karakteristik ekonomi penduduk dengan suplai perumahan. Jika penduduk kawasan Jabodetabek di dominasi oleh mereka yang secara ekonomi berada pada kelompok menengah bawah⁶, suplai perumahan justru didominasi oleh perumahan kelas menengah atas. *Mismatch*

antara kebutuhan dan suplai inilah yang kami anggap sebagai tantangan pengembangan Megapolitan Jakarta.

PENDUDUK KAWASAN JABODETABEK

Provinsi Jakarta sebagai lokasi ibukota negara dan pusat pertumbuhan ekonomi telah mengalami pertambahan penduduk yang sangat pesat. Pada tahun 1971, jumlah penduduk berdasarkan sensus penduduk adalah 4.546.492 jiwa dan menjadi hampir dua kali lipat dalam jangka waktu 20 tahun. Pada 1990 jumlah penduduk Jakarta berdasarkan hasil sensus penduduk berjumlah 8.227.749 jiwa. Tahun 2010 diperkirakan jumlah penduduk Jakarta mencapai 8.981.200 jiwa dan pada 2015 diperkirakan sudah melebihi 9 juta jiwa (Bappenas, 2005). Pertambahan ini terus terjadi walaupun kecepatannya yang semakin menurun. Dengan luas yang hanya 740,28 Km², Jakarta tidak akan dapat terus menerus menampung pertambahan baik akibat pertumbuhan alami maupun akibat adanya migrasi masuk. Saat ini saja kota ini secara teknis telah mencapai titik jenuh yang ditunjukkan oleh 92% kawasan yang ada telah menjadi wilayah terbangun.

Meski laju pertumbuhan penduduk Jakarta mengalami penurunan, tetapi pertambahan penduduk secara absolut terus terjadi. Hal ini dapat terlihat dari laju pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta sejak rentang waktu 1980 hingga 2000. Pada tahun 1980–1990 laju pertumbuhan penduduk Kota Jakarta adalah 2,42% dan pada tahun 1990–2000 menurun hingga 0,11%. Fenomena penurunan laju pertumbuhan penduduk di Kota Jakarta diikuti dengan peningkatan laju pertumbuhan di kota-kota sekitarnya (lihat tabel 1 dan 2).

Tabel 1. Laju Pertumbuhan Penduduk di Jakarta dan Kota-Kota Sekitarnya

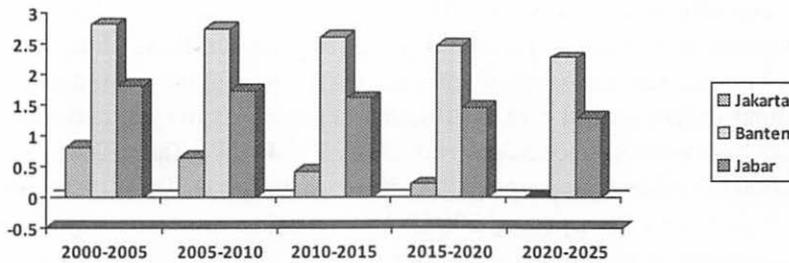
Periode Tahun	Jakarta	Kab. Bogor	Kota Bogor	Kab. Bekasi	Prov. Banten
1971-1980	4.01	4.52	2.6	3.57	3.07
1980-1990	2.42	4.13	0.94	6.29	3.96
1990-2000	0.11	-0.65*	11.05	-2.36**	3.1

Sumber : Profil Penduduk Jawa Barat, 2000; SP 1990 dan 2000 Provinsi Banten

Keterangan: * dan ** : minusnya laju pertumbuhan penduduk untuk Kabupaten Bogor dan Kabupaten Bekasi yang disebabkan karena dimekarkannya Kabupaten Bogor menjadi Kota Bogor dan Kabupaten Bekasi menjadi Kota Bekasi

⁶ Untuk keperluan tulisan ini status ekonomi penduduk dibagi dua yaitu menengah atas dan menengah bawah. Demikian pula dengan tipe perumahan dibagi ke dalam dua kategori yang sama.

Penurunan laju pertumbuhan penduduk Jakarta juga diproyeksikan oleh Bappenas (2005) akan terjadi secara signifikan seperti yang terlihat pada diagram 1 berikut. Pada tahun 2025 diperkirakan pertumbuhan penduduk Jakarta sudah mencapai minus. Laju pertumbuhan penduduk di sekitar Jakarta menunjukkan penurunan namun lambat.



Sumber : Bappenas, 2005

Diagram 1. Proyeksi Laju Pertumbuhan Penduduk Jakarta, Banten*) dan Jawa Barat**) (2000–2025)

Laju pertumbuhan yang semakin menurun di pusat kota dan meningkatnya angka laju pertumbuhan di kota-kota sekitarnya dapat dibaca sebagai bagian dari dua gejala yaitu 1) terjadinya aliran penduduk dari Jakarta ke kota-kota sekitarnya atau 2) kota-kota di sekitar Jakarta dijadikan sebagai tujuan baru para migran. Gejala tersebut berkaitan dengan pertumbuhan perumahan di kawasan penyangga Jakarta. Sulit dan mahalnya perumahan di wilayah Jakarta menyebabkan mereka yang berorientasi untuk bekerja di Jakarta akan memilih tinggal di wilayah penyangga Jakarta. Di sisi lain, kemajuan yang dialami oleh kota penyangga akibat terbangunnya infrastruktur yang semakin baik dan tersedianya berbagai peluang kerja baik di bidang industri dan jasa menjadikan kota penyangga muncul sebagai kota dengan daya tarik bagi migran potensial.

Pesatnya pertumbuhan kota di sekitar Jakarta terlihat dari munculnya kota-kota baru seperti Kota Bekasi tahun 2002 dimana sebelumnya merupakan kota administratif. Kota Bekasi kini berkembang pesat dengan pertumbuhan penduduk per tahun sekitar 4,79% pada tahun 2003 (www.ciptakarya.pu.go.id/profil/jabar/bekasi.pdf). Kedua kota tersebut memiliki pertumbuhan penduduk yang tinggi akibat migrasi masuk. Kota Depok yang berdiri pada tahun 1999 dengan jumlah penduduk masih kurang dari 1 juta jiwa, pada tahun 2005 telah mencapai 1.374.522 jiwa dengan pertumbuhan per tahunnya 4,23% (www.depok.go.id). Demikian juga halnya dengan Kota Tangerang yang berdiri pada tahun 1993, pada rentang waktu 2000–2005 laju pertumbuhan penduduknya

*) **) Provinsi Banten menggambarkan Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang dan Provinsi Jawa Barat menggambarkan Kota Bogor, Kab. Bogor, Kota Bekasi, Kab. Bekasi.

mencapai angka 3,59 (www.tangerangkota.go.id) yang didominasi oleh banyaknya migran masuk.

Tingginya laju pertumbuhan penduduk di kawasan penyangga di sekitar Kota Jakarta juga diperlihatkan dari perkembangan jumlah penduduk di Bodetabek. Jumlah penduduk dalam rentang waktu 10 tahun dari tahun 1990 hingga tahun 2000 di sekitar Jakarta terlihat meningkat secara signifikan dan diperlihatkan oleh pembentukan kota baru dengan jumlah penduduk yang besar pula. Pada lima tahun berikutnya, jumlah tersebut masih terus meningkat seiring dengan melambatnya perkembangan jumlah penduduk Kota Jakarta (lihat Tabel 2).

Tabel 2. Jumlah Penduduk di Jakarta dan Kawasan Sekitarnya

Provinsi/ Kota/Kabupaten	2000	2005	2010
Jakarta	8.347.083	8.860.381	8.981.200
Banten	8.098.100	9.309.000	10.661.100
Kab. Bogor	3.562.183	4.100.934	5.059.440
Kota Bogor	762.236	844.778	914.100
Kab. Bekasi	1.707.929	1.953.380	2.610.130
Kota Bekasi	1.703.128	1.994.850	2.494.900
Kota Depok	1.154.790	1.373.860	1.621.930

Sumber : BPS dan Bappenas (2005), www.jabar.bps.go.id

Perkembangan pesat yang terjadi di kawasan penyangga Jakarta dalam konteks megapolitanisasi (Yunus, 2006) sudah tentu akan memberikan dampak sosial ekonomi. Jumlah penduduk yang terus bertambah dan tidak diimbangi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung seperti kesempatan peningkatan penyerapan tenaga kerja, mengakibatkan kawasan penyangga juga akan mengalami persoalan kesejahteraan. Lebih lanjut Yunus (2006) menyatakan bahwa tingginya tingkat alih fungsi lahan milik penduduk lokal akan berimplikasi pada hilangnya kesempatan kerja di bidang pertanian, sedangkan kesempatan kerja di sektor jasa dan perdagangan pun tidak dapat menyerap seluruh angkatan kerja yang ada.

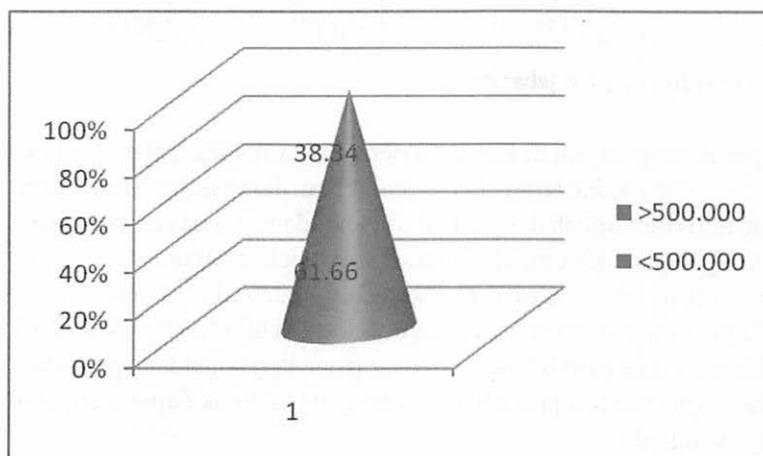
Kondisi sosial ekonomi pada akhirnya akan digunakan untuk mengetahui kemampuan penduduk untuk mendapat akses pemenuhan kebutuhan dasar minimumnya, seperti tempat tinggal yang layak (Dixon dan Macarov, 1998). Berbagai penyediaan fasilitas pendukung bagi penduduk di suatu wilayah secara ideal diharapkan sesuai dengan kemampuan penduduknya. Namun, pada tataran implementasi tidaklah semudah yang direncanakan. Terdapat banyak konflik kepentingan, khususnya kepentingan pemilik modal yang ingin keuntungan yang tinggi.

Salah satu ukuran untuk mengetahui kondisi sosial ekonomi penduduk adalah dengan menggunakan ukuran pengeluaran. BPS telah menetapkan batasan minimum pengeluaran bagi suatu keluarga untuk dapat dikatakan tidak miskin. Batasan kemiskinan untuk tiap daerah ditetapkan berbeda-beda sesuai dengan karakteristik

daerah. Jika diamati lebih dalam, batasan kemiskinan tersebut belum dapat menggambarkan kemampuan penduduk untuk memperoleh akses terhadap tempat tinggal yang layak. Tulisan ini mencoba memasukkan aspek harga rumah sederhana layak huni untuk menggambarkan kondisi sosial ekonomi penduduk secara lebih komprehensif.

Akses terhadap pemenuhan kebutuhan tempat tinggal tidak dapat dilepaskan dari akses terhadap kredit perumahan. Keterbatasan subsidi perumahan untuk tipe sederhana menyebabkan masih tingginya biaya yang harus dibayar oleh masyarakat untuk sebuah rumah yang layak. Bahkan pemerintah secara perlahan menghapuskan subsidi untuk pembangunan rumah sederhana hingga tahun 2003 (Pakpahan, 2003) yang mengakibatkan menurunnya minat pengembang untuk membangun rumah tipe sederhana. Akibatnya, harga rumah semakin naik karena menyesuaikan dengan tipe rumah yang dibangun.

Kondisi sosial ekonomi penduduk di Jabodetabek ditetapkan dengan batas pengeluaran per kapita sebesar Rp500.000⁸. Proporsi penduduk yang berpenghasilan kurang dari Rp500.000 sebanyak 61,66% dan selebihnya berpenghasilan di atas Rp500.000 per kapita per bulan, pada tahun 2006 (diagram 2).



Sumber : Data Kor Susenas 2006

Diagram 2. Proporsi penduduk berdasarkan pengeluaran per kapita per bulan di Jabodetabek

⁸ Dasar penetapan batas Rp500.000 adalah batas terendah cicilan rumah sederhana untuk kawasan Bodetabek. Dengan rata-rata jumlah anggota rumah tangga untuk kawasan Jabodetabek sebesar 4 orang, maka total penghasilan rumah tangga per bulan adalah Rp2 juta. Dengan penghasilan dan cicilan rumah tersebut, maka penduduk Jabodetabek masih dapat hidup diatas standar hidup minimal yang ditetapkan oleh BPS (Rp250.000).

Pengeluaran tersebut menggambarkan kondisi kesejahteraan penduduk di Jabodetabek. Diagram di atas menjelaskan bahwa tingkat kesejahteraan penduduk di Jabodetabek masih didominasi oleh kurangnya kesejahteraan. Sebagian besar masyarakat belum memiliki kemampuan untuk dapat mengakses tempat tinggal yang layak huni. Jika dilihat secara detail rata-rata pengeluaran per kapita per bulan di wilayah Jabodetabek, Kabupaten Bogor dan Kabupaten Bekasi memiliki kondisi kesejahteraan penduduk yang masih rendah, diikuti dengan Kabupaten Tangerang. Sedangkan untuk Kota Bogor dan Kota Tangerang pengeluaran rata-ratanya masih di bawah rata-rata kawasan Jabodetabek. Kondisi secara detail untuk masing-masing kota dan kabupaten dapat dilihat pada tabel 3 berikut.

Tabel 3. Rata-Rata Pengeluaran Per Kapita Berdasarkan Kabupaten dan Kota di Jabodetabek, 2006

Kota/Kabupaten	2006
Kota Jakarta Selatan	799,027
Kota Jakarta Timur	561,873
Kota Jakarta Pusat	713,614
Kota Jakarta Barat	766,031
Kota Jakarta Utara	577,162
Kab. Bogor	299,735
Kab. Bekasi	383,179
Kab. Tangerang	402,170
Kota Bogor	452,638
Kota Bekasi	512,032
Kota Depok	528,629
Kota Tangerang	438,012

Sumber : Susenas Kor 2006

PERUMAHAN DI JABODETABEK

Pembangunan perumahan di Jakarta dan daerah penyangga berlangsung sangat pesat. Pusat Studi Properti Indonesia tahun 2002 (Pakpahan, 2002) menginformasikan bahwa pada rentang waktu 1993–2001, jumlah perumahan di Jabodetabek tercatat sebanyak 50.000 unit. Dari jumlah tersebut sebanyak 79% merupakan perumahan kecil hingga sedang dan 20% merupakan tipe perumahan mewah. Penjualan perumahan khususnya tipe rumah sederhana dalam jangka waktu hanya 1 tahun (2001–2002) tercatat meningkat sebesar 52%. Sedangkan penjualan untuk tipe perumahan mewah meningkat sebanyak 20% pada rentang waktu yang sama.

Meskipun berbagai upaya telah dilakukan oleh pemerintah, swasta, dan inisiatif mandiri (swadaya) masyarakat untuk membangun rumah di kawasan Jabodetabek,

hingga kini terdapat kekurangan pasokan rumah mencapai lebih dari 700.000 rumah. Sihsetyaningrum (2005) menyatakan bahwa kebutuhan rumah di Jakarta dari tahun 2000–2010 sebanyak 1.825.101 unit, dan di wilayah Bodetabek pada rentang tahun yang sama sebanyak 2.643.601 unit rumah yang tersebar di Bogor, Tangerang dan Bekasi. Dari hasil penelitian Sihsetyaningrum (2005) terhadap analisis pengeluaran dan harga rumah ditemui bahwa kebutuhan rumah tipe kecil lebih dibutuhkan dibandingkan dengan tipe menengah ke atas. Hal ini disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomi penduduk di kawasan penyangga tersebut.

Data Susenas tahun 2001 mencatat 5,68 juta rumah tangga di kawasan Jabodetabek. Sementara itu, jumlah total rumah yang tersedia hanya 3,74 juta tahun 2000. Meskipun kedua data tersebut tidak bisa dibandingkan secara langsung, namun data tersebut mengindikasikan adanya kekurangan perumahan (*backlog*). Data lain yang menunjukkan *backlog* tersaji pada Tabel 4 secara jelas menunjukkan jumlah *backlog* perumahan di kawasan Bodetabek. Jika kekurangan ini ditambah dengan *backlog* untuk Jakarta yang mencapai hampir 700.000 maka jumlah kekurangan perumahan di Jabodetabek kurang lebih mencapai 1 juta rumah.

Tabel 4. Jumlah *Backlog* Perumahan di Kawasan Penyangga Jakarta tahun 2000

Kab./Kota	Jumlah
Kab. Bogor	96.564
Kab. Bekasi	53.510
Kota Bogor	16.134
Kota Bekasi	14.402
Kota Depok	25.002
Total	205.612

Sumber : BPS, 2000

Backlog perumahan ini merupakan fenomena yang menarik terutama jika dikaitkan dengan dua fakta lain yaitu fenomena rumah kosong dan kelebihan pasokan perumahan (terutama perumahan mewah dan apartemen). Jumlah rumah kosong (lihat tabel 5) di berbagai wilayah penyangga Jakarta sangat besar, terutama wilayah Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Tangerang. Wilayah Bodetabek terdapat hampir 30 persen rumah yang tidak dihuni. Fakta serupa juga terjadi di Jakarta. Meski terdapat kekurangan pasokan perumahan yang sangat besar, tetapi terdapat hampir 15% rumah yang tidak dihuni. Tingkat hunian rumah-rumah untuk wilayah Jakarta, hanya sebesar 86,0%. Sementara di wilayah Bodetabek hanya 70,34% dari total rumah yang tersedia. Sejalan dengan data tersebut, Kuswantojo (2005: 45) menyatakan bahwa pada kasus pembangunan perumahan yang dilakukan oleh swasta di Jabodetabek, tingkat penghuniannya tidak lebih dari 25%, meski oleh pengembangnya diklaim telah terjual 100%. Kuswantojo lebih lanjut menyatakan tingkat kepemilikan rumah yang paling rendah

terdapat di Jakarta yang berarti bahwa pemilikan rumah untuk dihuni semakin rendah (2005: 88).

Fenomena rumah kosong ini akan menjadi kian menarik jika disandingkan lagi dengan kenyataan bahwa telah terjadi *over supply* perumahan (terutama apartemen dan rumah mewah) baik yang terdapat di Jakarta maupun di sekitarnya. Berlebihnya pasokan rumah dan apartemen mewah disebabkan oleh permintaan yang bersifat semu (*pseudo*) sehingga pasar yang tercipta juga bersifat semu. Winarso (1999 dikutip dalam Winarso dan Firman 2002: 491) menyatakan bahwa tingginya permintaan terhadap rumah tipe menengah atas tersebut bersifat *pseudo-market* yang diakibatkan oleh perilaku sebagian warga yang melakukan spekulasi dengan membeli rumah-rumah tersebut untuk keperluan investasi. Lebih lanjut, Winarso menyatakan bahwa tingkat penyerapan rumah tipe-tipe tersebut hanyalah 26.089 unit pertahun. Tingkat penyerapan sebesar itu berada jauh di bawah pasokan yang ada.

Tabel 5. Jumlah Rumah Menurut Kabupaten/Kota di Sekitar Jakarta, Kondisi Rumah dan Penghunian, Tahun 2000

Kab./Kota	Permanen				Tidak Permanen			
	Dihuni	Kosong	Jumlah	Persentase rumah kosong	Dihuni	Kosong	Jumlah	Persentase rumah kosong
Kab. Bogor	550,722	94,546	645,268	14.65	180,335	13,051	193,386	6.75
Kab. Bekasi	252,829	128,145	380,974	33.64	121,397	29,045	150,442	19.31
Kab. Tangerang	466,619	122,354	588,973	20.77	140,444	12,294	152,738	8.05
Kota Bogor	149,544	13,383	162,927	8.21	7,504	408	7,912	5.16
Kota Bekasi	373,324	31,927	405,251	7.88	31,971	2,318	34,289	6.76
Kota Depok	249,838	20,765	270,603	7.67	8,811	1,004	9,815	10.23
Kota Tangerang	466,619	122,354	588,973	20.77	140,444	12,294	152,738	8.05

Sumber : Statistik Perumahan, 2000

Kesenjangan antara data *backlog* perumahan dengan besarnya persentase rumah kosong dan kelebihan pasokan perumahan menengah atas inilah yang selanjutnya akan dibahas. Perumahan yang ada di wilayah Jabodetabek akan di bagi ke dalam dua kelompok besar yaitu perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah.

Karena keterbatasan data yang berkaitan dengan tipe perumahan yang tersedia, penulis mencoba menggunakan data tidak langsung untuk menunjukkan keberadaan dan suplai berbagai tipe perumahan. Tabel 6 menunjukkan jumlah rumah berdasarkan kualitas yaitu permanen, semi permanen, dan tidak permanen. Perumahan kualitas permanen dalam kategori kelompok pertama dan kualitas semi permanen dan tidak permanen ke dalam kategori kedua.

Rumah dengan kualitas semi permanen dan tidak permanen mencapai setengah dari jumlah rumah dengan kualitas permanen. Kualitas rumah dapat dijadikan sebagai salah satu tolok ukur untuk mengetahui kondisi sosial ekonomi penduduk. Dengan masih banyaknya kondisi rumah yang tidak permanen dan semi permanen memberikan gambaran masih besarnya proporsi penduduk yang memiliki akses yang rendah terhadap

rumah yang layak. Tabel 6 juga memberikan gambaran bahwa membangun perumahan yang dapat diakses oleh penduduk dengan kondisi sosial ekonomi rendah hingga menengah masih menjadi hal penting.

Tabel 6. Rumah Menurut Kualitasnya di Jabodetabek Tahun 2008

Kab/Kota	Kualitas Rumah		
	Permanen	Semi Permanen	Tidak Permanen
Kota Jakarta Selatan	202.320	93.515	30.132
Kota Jakarta Timur	248.797	104.140	30.836
Kota Jakarta Selatan	112.637	45.195	9.878
Kota Jakarta Barat	202.423	111.060	51.552
Kota Jakarta Utara	171.166	78.537	37.209
Kab. Bogor	530.631	280.756	144.307
Kab. Bekasi	307.571	146.330	112.568
Kota Bogor	113.766	34.080	14.856
Kota Bekasi	360.087	54.608	7.441
Kota Depok	252.578	51.217	354
Kab. Tangerang	763.206	159.606	87.695
Kota Tangerang	234.972	43.086	8.400
Total	3,500,154	1,102,176	535,228

Sumber: Podes, 2008

Tabel 7 adalah data hasil pembangunan perumahan oleh Perumnas, Pengembang dan Koperasi berupa jumlah total dan yang khusus untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pada tabel 7 ini perumahan menengah bawah adalah perumahan yang dibangun (baik oleh perumnas, pengembang maupun koperasi) untuk kelompok MBR.

Tabel 7. Hasil Program Pemerintah dalam Pengadaan Perumahan di Daerah Perkotaan pada Pelita II – Pelita VI

Kurun Waktu	Hasil Perumnas		Hasil Pengembang		Hasil Koperasi		Hasil Keseluruhan	
	Total	Untuk MBR	Total	Untuk MBR	Total	Untuk MBR	Total	Untuk MBR
Pelita II	50672	20272	2682	956	-	-	53345	21228
Pelita III	80536	50361	216158	82761	-	-	296694	133122
Pelita IV	70795	44653	217643	84880	-	-	288438	129533
Pelita V	85280	51168	271056	108422	-	-	356336	159590
Pelita VI	170242	100433	363741	163862	58346	27413	592339	291708
Total	457525	266887	1071280	440881	58346	27413	1587161	735181
%	100 %	58 %	100 %	41 %	100 %	47 %	100 %	46 %

Sumber: Kuswartojo, dkk. 2005

Tabel 7 terkait dengan pembangunan rumah dalam rentang waktu yang cukup panjang menunjukkan bahwa berbagai upaya yang telah dilakukan oleh tiga pihak. Hal tersebut memberikan gambaran bahwa sejak Pelita II hingga Pelita VI total rumah yang dibangun untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) hanya 46%. Bahkan Perumnas dan Koperasi yang dimaksudkan untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat kelas menengah bawah hanya menghasilkan 58% dan 47% untuk MBR. Data yang ditunjukkan oleh kedua tabel tersebut adalah bahwa selama ini pembangunan perumahan yang telah dilakukan (serta suplai yang tersedia) sebagian besar untuk rumah tipe menengah ke atas.

RUMAH BAGI YANG TIDAK MEMBUTUHKAN

Berdasarkan uraian yang telah dibuat di bagian 2 dan 3, bagian selanjutnya dari tulisan ini akan mendiskusikan ketidaksesuaian antara kebutuhan perumahan dan suplai yang tersedia. Berdasarkan kondisi ekonominya, penduduk Jabodetabek sebagian besar berada dalam kategori berpenghasilan kurang dari 500.000 per bulan (diatas 60%). Dengan penghasilan sebesar itu, mustahil rasanya bagi mereka untuk mengakses rumah yang disediakan melalui mekanisme pasar, maupun yang disediakan oleh pemerintah melalui berbagai skema (RSS maupun rumah susun). Dengan kisaran harga rumah (yang paling moderat) antara 35 juta hingga 80-an juta (lihat tabel 8), bisa dipastikan penghasilan mereka tidak akan cukup untuk mencicil harga rumah setiap bulannya. Kesulitan ini kian bertambah, jika mengingat bahwa suplai perumahan sederhana sangat kecil setiap tahunnya.

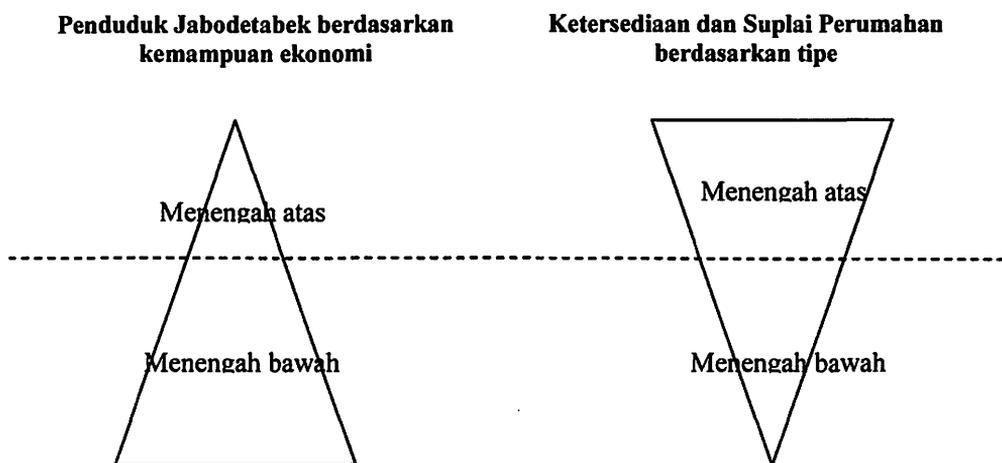
Pembangunan rumah susun milik (Rusunami) bersubsidi di 17 kawasan Jabodetabek pada awalnya dirancang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal kelompok menengah ke bawah. Namun, dalam pelaksanaannya justru tidak dapat dijangkau oleh penduduk berpenghasilan rendah karena harga yang dipasarkan maksimal mencapai Rp144 juta dengan ukuran 21 m² dan 36 m². Persyaratan untuk dapat memiliki Rusunami bersubsidi tersebut adalah penghasilan maksimal Rp. 4,5 juta dan merupakan rumah pertama yang dimiliki. Dengan penghasilan tersebut, kelompok penduduk berpenghasilan rendah dan bahkan pegawai negeri sipil golongan III masih akan mengalami kesulitan untuk mengakses kepemilikan Rusunami tersebut.

Sulitnya penduduk kelas menengah bawah untuk mendapatkan rumah juga terkait dengan tidak dilaksanakannya berbagai aturan yang terkait dengan kewajiban pengembang perumahan. Pengembang swasta mempunyai kewajiban untuk membangun rumah dengan rumusan 1:3:6. Untuk setiap rumah mewah yang dibangun oleh pengembang, harus dibangun pula 3 rumah kelas menengah dan 6 rumah sederhana dilokasi yang sama (Firman, 2002: 19).

Tabel 8. Daftar Harga Perumahan di Bodetabek

Wilayah	Harga Rata-Rata Minimum
Bogor	Rp. 35 Juta – Rp. 50 Juta
Tangerang	Rp. 42 Juta
Bekasi	Rp. 30 Juta – Rp. 36. Juta
Depok	Rp. 80 Juta

Sumber: REI, 2008



Di sisi lain, suplai perumahan untuk mereka yang masuk dalam kategori menengah atas sudah sangat berlebih. Dengan total jumlah penduduk berpenghasilan di atas 500.000 kurang dari 40 persen, upaya-upaya yang dilakukan untuk mereka sangat luar biasa. Dalam situs Bank Tabungan Negara (BTN) yang dikenal sebagai salah satu penyalur dana untuk pembangunan perumahan bagi kelompok penduduk menengah ke bawah mencatat bahwa pembangunan perumahan elit termasuk di dalamnya apartemen dan kondominium semakin meningkat. Sebaliknya pembangunan perumahan yang diperuntukkan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah masih kurang (<http://www.btn.co.id/berita.asp?action=BL&intNewsID=799>).

Berlebihnya suplai perumahan bagi kelompok masyarakat menengah atas juga bisa terbaca dari Tabel 5. Persentase rumah kosong untuk kategori rumah permanen jauh lebih besar daripada kategori rumah non-permanen. Besarnya jumlah rumah kosong pada kategori tersebut sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Jellinek (2000: 277) yang menyatakan bahwa masyarakat kelas menengah atas Jakarta biasanya memiliki minimal 3 buah rumah. Winarso (1999 dikutip dalam Winarso & Firman 2002: 491) menyatakan bahwa tingginya permintaan terhadap rumah tipe menengah atas tersebut bersifat *pseudo-market* yang diakibatkan oleh perilaku sebagian warga yang melakukan spekulasi dengan membeli rumah-rumah tersebut untuk keperluan investasi.

Tingkat penyerapan rumah tipe-tipe ini menurut Winarso hanyalah 26.089 unit pertahun. Dengan tingkat penyerapan sebesar itu maka akan diperlukan waktu hingga 201 tahun untuk menghabiskan stok tanah untuk perumahan di Jabotabek. Persoalan lain yang berkaitan dengan penguasaan rumah oleh sekelompok kecil warga yang kaya berkaitan dengan investasi. Orang-orang semacam ini membeli rumah untuk kemudian dikosongkan saja atau dikontrakkan kepada orang lain. Lebih jauh Winarso dan Firman (2002: 503) menyatakan bahwa penguasaan lahan yang sangat luas oleh segelintir orang/pengusaha serta pembangunan perumahan yang hanya berorientasi pada sekelompok kecil masyarakat menengah atas inilah yang menyebabkan hancurnya pasar perumahan yang pada gilirannya menyebabkan rontoknya sejumlah bank dan berakhir pada krisis yang terjadi di negeri ini pada tahun 1998.

Meningkatnya pembangunan perumahan mewah juga bisa dilihat dari meningkatnya kredit pemilikan rumah untuk tipe rumah mewah yang mencapai angka 32,18% pada tahun 2007 yang pada tahun sebelumnya tercatat hanya 2,2% (Kompas, 14 Februari 2008). Kondisi kotradiktif terlihat pada pertumbuhan kredit untuk pembangunan perumahan dengan tipe sederhana yang hanya mencapai 6,19 pada tahun yang sama. Kondisi ini cukup ironis mengingat proporsi penduduk yang berpenghasilan rendah secara umum lebih tinggi dibandingkan dengan penduduk dengan penghasilan yang tinggi mampu memiliki rumah mewah.

PENUTUP

Uraian sebelumnya mengindikasikan bahwa pengembangan megapolitan Jakarta akan mengalami ancaman. Ancaman terbesar datang dari tidak proporsionalnya penambahan jumlah penduduk jika dibandingkan dengan penambahan/ketersediaan suplai perumahan. Hal ini tercermin dari angka *backlog* perumahan di kawasan Jabodetabek yang dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan. *Backlog* ini sudah menjadi persoalan tersendiri bagi sebuah kota. Kurangnya pasokan perumahan akan bermuara pada semakin bertambahnya penduduk yang tidak memiliki rumah. Kemungkinan lain yang akan terjadi adalah semakin banyaknya jumlah rumah tangga yang hidup dalam satu rumah.

Kekurangan pasokan perumahan ternyata tidak dialami secara merata oleh penduduk Jabodetabek. Hanya masyarakat berpenghasilan menengah bawahlah yang mengalami persoalan ini, sementara kelompok menengah atas pasokannya justru berlebih. Kesulitan kelompok pertama bertambah sulit karena suplai yang sudah kecil itu juga digerogeti oleh kelompok terakhir. Program pemerintah untuk membangun 1000 menara pada tahun 2007 yang awalnya ditujukan untuk penduduk berpenghasilan rendah, kenyataannya dibeli oleh mereka yang berpenghasilan tinggi.

Gejala *backlog* yang membesar pada kelompok menengah bawah pada akhirnya akan berimplikasi pada semakin menumpuknya penduduk miskin di wilayah-wilayah

tertentu kota. Dengan semakin mahalnya harga tanah di Jakarta, maka penduduk menengah bawah akhirnya akan terdorong ke wilayah pinggiran kota. Gejala yang terlihat pada menjamurnya pembangunan perumahan di wilayah Bodetabek ini pada gilirannya akan diikuti oleh perpindahan konsentrasi pemukiman kumuh dari tengah kota ke pinggiran.

Jika kecenderungan ini terus terjadi maka ke depannya perkembangan kota akan mengarah pada gejala semakin kuatnya gejala segregasi sosial. Menguatnya gejala ini tercermin dari pembentukan pemukiman-pemukiman kelompok menengah atas yang terpisah dari lingkungan sekitarnya. Pembangunan Kota Baru, Kota Mandiri, *cluster* pemukiman serta berbagai variasi *gated community* inilah yang kemudian memisahkan penghuninya dari lingkungan sekitarnya. Kecenderungan mengelompoknya warga kelas menengah kota di kantong-kantong pemukiman (*gated community*), akan diikuti oleh perkembangan pemukiman kumuh perkotaan. Penduduk kota yang tidak mendapatkan akses terhadap perumahan pada akhirnya akan berusaha sendiri-sendiri memenuhi kebutuhan mereka. Karena wilayah pusat kota (Jakarta) tidak memungkinkan lagi untuk di okupasi (karena hampir semua lahan telah terbangun dan mahalnya harga tanah) maka penduduk ini akan menumpuk di wilayah pinggiran (Bodetabek).

Dengan menumpuknya warga kelas menengah bawah di wilayah pinggiran maka mereka akan berpindah ke wilayah-wilayah sekitarnya. Permasalahan utama yang telah dan akan dihadapi oleh wilayah penyangga Jakarta berkaitan dengan perpindahan konsentrasi penduduk dan kekurangan suplai perumahan adalah berpindahnya pemukiman kumuh dari Jakarta ke kota-kota sekitarnya. Inilah salah satu persoalan yang hendak diatasi melalui konsep megapolitan.

DAFTAR PUSTAKA

- Baigent, Elizabeth. 2004. "Patrick Geddes, Lewis Mumford and Jean Gottmann: Divisions over 'megalopolis'". *Jurnal Progress in Human Geography* 28 (6): 687–700.
- BPS. 2000. Profil Penduduk Jawa Barat
- BPS. 2000. Sensus Penduduk Provinsi Banten
- BPS. 2000. Statistik Perumahan
- BPS, Bappenas, UNFPA. 2005. Proyeksi Penduduk Indonesia 2000–2025
- BPS. 2008. Statistik Potensi Desa
- Cahyadi, Rusli. 2007. Politik Ekologi Bantaran Sungai. Tesis S2 Universitas Indonesia.
- Cahyadi, Rusli. dkk. 2008. Relasi Kemiskinan dan Degradasi Lingkungan : Bentuk dan Konteksnya dalam Lingkup Perkotaan. PPK-LIPI. Laporan Penelitian

- Dharmapatni, Ida Ayu Indira and Tommy Firman. 1995. "Problems and Challenges of Megaurban Regions in Indonesia: the Case of Jabotabek and the Bandung Metropolitan Area". Dalam T.G. McGee and Ira Robinson (eds), *The Mega-Urban Regions of Southeast Asia, Policy Challenges and Responses*. Vancouver: UBC Press.
- Dixon, John dan Macarov, David, (eds), 1998, *Poverty : A Persistent Global Reality*, Routledge
- Firman, Tommy. 2002. "Urban Development in Indonesia, 1990–2001: From the Boom to the Early Reform Era Through the Crisis". *Habitat International*, 26 (2): 229–249
- Jellinek, Lea. 2000. "Kampung or Consumer Culture". Dalam Nicholas Low, Brendan Gleeson, Ingemar Elander, Rolf Lidskog (Eds.). *Consuming Cities: The Urban Environment in the Global Economy after the Rio Declaration*. London. Routledge.
- Jones, Gavin W. 2002. Southeast Asian Urbanization and The Growth of Mega-Urban Regions. Dalam *Journal of Population Research* Vol. 19, No. 2, 2002.
- Kuswartojo, Tjuk, dkk. 2005. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia. Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan*. Penerbit ITB.
- Kormoss, I.B.F. 2003. "Towards a Megalopolitan World?" Dalam *Ekistics*: May–Aug 2003.
- McGee, Terence G. 1991. "The Emergence of Desakota Regions in Asia: Expanding a Hypothesis". Dalam N. Ginsburg, B. Koppel and T.G. McGee (eds), *The Extended Metropolis: Settlement Transition in Asia*. Honolulu: University of Hawaii Press.
- Mera, Koichi. 1981. "Population Distribution Policies: the Need for Caution". Dalam *United Nations, Department of International Economic and Social Affairs, Population Distribution Policies in Development Planning. Population Studies* No. 75. New York.
- Montgomery, Mark R. 1988. "How Large is too Large? Implications of the City Size Literature for Population Policy and Research". *Economic Development and Cultural Change* 36(4): 691–720.
- Mumtaz, B. 2001. "Just as Slums Need Cities to Survive, so do Cities Need Slum to Thrive". Dalam *Habitat Debate*, 7(3).
- Pakpahan, Deddy H. 2003. *Potret Industri Properti Nasional 1997–2003*, Media Headline Publishing, Jakarta
- Sihsetyaningrum, Endang. 2005. *Analisis Pengeluaran dan Harga Rumah di Bodetabek*. Thesis S2 Universitas Indonesia.
- Suparlan, Parsudi. 2006. "Megalopolis: Sebuah Peluang vs Ancaman Bagi Peningkatan Kesejahteraan Rakyat. Makalah pada Seminar Sehari dengan tema "Why Megalopolis", 05 Mei 2006.
- Sutyoso. 2007. *Megapolitan, Pemikiran Tentang Strategi Pengembangan Kawasan Terpadu dan Terintegrasi Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi dan Cianjur*, Gramedia, Jakarta

- Tjahyono dan Bianpoen. 2008. "Jakarta Mesti "Diselamatkan", Konsep Megapolitan Opsi terbaik". dalam Ekspedisi Anyer Panaroeakan (Laporan Jurnalistik Kompas), Penerbit Buku Kompas
- Winarso, Haryo dan Tommy Firman. 2002. Residential Land Development in Jabotabek, Indonesia: Triggering Economic Crisis? *Habitat International*, 26 (4) 2002: 487–506
- Yunus, Hadi Sabari. 2006. Megapolitan : Konsep, Problematika dan Prospek, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Sumber Website

<http://www.ciptakarya.pu.go.id/profil/jabar/bekasi.pdf>

<http://www.depok.go.id>

<http://www.tangerangkota.go.id>

<http://www.btn.co.id/berita.asp?action=BL&intNewsID=799>

<http://www.cetak.kompas.com> ,14 Februari 2008