

# Perkembangan Permukiman Kawasan Tambun Utara Kabupaten Bekasi

Nanda Arief Darmawan <sup>1</sup>, Sri Pare Eni <sup>2</sup>, M. Maria Sudarwani <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Magister Arsitektur, Program Pasca Sarjana, Universitas Kristen Indonesia.

<sup>2</sup> Dosen Program Studi Magister Arsitektur, Program Pasca Sarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Email korespondensi: [nandaarief@gmail.com](mailto:nandaarief@gmail.com)

---

## Abstrak

Seiring dengan perkembangan Jabodetabek, daerah sekitar kawasan tersebut juga mengalami perkembangan, baik secara fisik. Kabupaten Bekasi adalah salah satu kabupaten yang terkena dampak dari perkembangan ini. Salah satu daerah yang menarik untuk diteliti adalah Tambun Utara, dikarenakan daerah ini cukup mengalami perubahan fisik yang cukup signifikan. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengkaji pola morfologi di lokasi ini serta mencari arah perkembangan kotanya. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan metode penelitian kualitatif rasionalistik. Dari hasil penelitian ditemukan adanya faktor utama yang menyebabkan perkembangan di lokasi adalah munculnya permukiman baru. Munculnya permukiman baru ini memberikan dampak positif dan negatif pada kawasan Tambun Utara baik dari segi lingkungan, infrastruktur, sosial dan budayanya sehingga perlu adanya mitigasi resiko dan kontrol serta persiapan terhadap perkembangan ke depannya.

**Kata-kunci :** perkembangan, permukiman, Tambun Utara, dampak,

---

## Pengantar

Perkembangan Jakarta sebagai kota megapolitan telah mempengaruhi perkembangan kota-kota di sekitarnya, salah satu contohnya adalah Kabupaten Bekasi. Kabupaten Bekasi sendiri sebenarnya tidak langsung berbatasan dengan Jakarta. Namun sebagai dampak perkembangan Jakarta ke arah timur maka Kabupaten Bekasi secara otomatis terkena dampak dari perkembangan Kota Jakarta. Respon pemerintah daerah terhadap perkembangan kota ini dibuktikan dengan diterbitkannya Perda No.12 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi, pada tanggal 22 Desember 2011. Hal ini tentu saja akan mempengaruhi perkembangan fisik dari kabupaten Bekasi, salah satunya adalah mengenai morfologi kotanya. Dengan adanya perubahan tata guna lahan di tahun 2011, berdampak kepada perubahan morfologi kota di kabupaten Bekasi. Salah satu wilayah yang menarik adalah di Tambun Utara. Menurut hasil wawancara dengan penduduk sekitar Bapak Subandi Yasir, Naryo dan hasil pengamatan peneliti selama tinggal di Tambun Utara, wilayah ini dahulu merupakan daerah pertanian, namun dalam 20 tahun terakhir sampai saat ini wilayah ini masih mengalami perkembangan. Melalui tabel 1 Rata-rata Laju Pertumbuhan Penduduk dapat terlihat bahwa Tambun Utara mengalami laju pertumbuhan penduduk tiga teratas dibandingkan dengan wilayah lainnya. Ditambah lagi dengan munculnya banyak permukiman baru terencana di daerah ini juga menimbulkan adanya penduduk bayangan (KTP diluar domisili), sehingga menjadi potensi penambahan kepadatan penduduk. Di kawasan ini juga masih banyak terdapat lahan persawahan. Dengan adanya akses tol yang baru yaitu

tol Cibitung Gabus, maka akan menjadi faktor pendorong perubahan di kawasan ini.. Hal yang menarik lainnya adalah salah satu sub kawasan ini ada yang bernama gabus, daerah gabus ini terkenal dengan kampung jawarnya dan dahulu terkenal daerah "hitam". Kawasan Tambun Utara merupakan salah satu contoh yang mengalami oleh rural area's di Indonesia yang mengalami perubahan morfologi menjadi urban fringe dan sedang mengalami kesulitan dalam proses pencarian karakter dan jatidirinya apalagi wilayah yang berkembang ini tidak memiliki latar belakang sejarah yang kuat. wilayah yang sedang bertumbuh dari wilayah pedesaan menjadi kota, dikarenakan bukan dari faktor internal tetapi lebih karena faktor eksternal perubahan kota disekitarnya seakan-akan cenderung memaksa wilayah ini untuk berubah menjadi kota.

## Metode

Penelitian di kawasan ini menggunakan pendekatan menggunakan metode penelitian kualitatif rasionalistik. Penggunaan metode penelitian ini dinilai cocok dengan sifat masalah penelitian kali ini, yaitu untuk memahami dan mendalami Perkembangan Permukiman Kawasan Tambun Utara Kabupaten Bekasi berdasarkan landasan berpikir dan dialog pengetahuan.

### Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan beberapa metode pengumpulan antara lain: survey, observasi, dan studi literatur. Survey dilakukan pada tahun 2019-2020 dan melakukan wawancara dengan beberapa responden (warga lokal). Untuk metode observasi menggunakan citra satelit dari google earth tahun 2011-2021 dan program Arc GIS 10.8 untuk menggabungkan file batas administrasi per kelurahan dan peta dari *open street*

### Analisis Data

Analisis Data yang digunakan adalah dengan menggunakan analisa *time – series* untuk mengetahui perkembangan perumahan di masing-masing segmen yang diteliti. Selain itu menggunakan analisa teori *figure ground*, *linkage*, dan *place* yang dikemukakan oleh Roger Trancik dalam bukunya *Finding Lost Space* (1986) untuk menganalisa perancangan kota. Pada teori *figure ground* membandingkan hubungan antara *solid* dan *void* suatu kota. Pada teori *linkage* menjelaskan mengenai garis-garis semu yang menghubungkan antara bagian-bagian dari kota. Dan teori *place* yang melihat ciri khas/keunikan/karakter yang dimiliki oleh suatu lokasi.

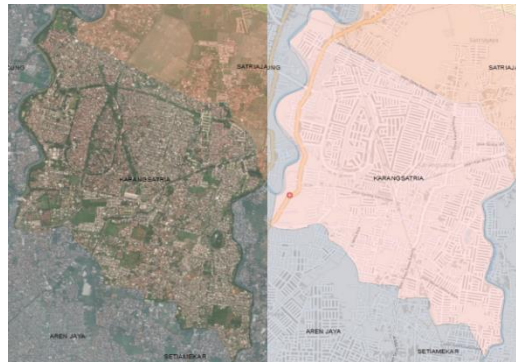
## Hasil Analisis dan Pembahasan

Kawasan Tambun Utara merupakan salah satu kawasan yang secara administratif terletak di kabupaten Bekasi dengan luas area 34.42 km<sup>2</sup> (BPS Kab. Bekasi 2020) dengan topografi dataran yang didominasi oleh persawahan. Di utara berbatasan dengan kecamatan Sukawangi, di selatan berbatasan dengan kecamatan Tambun Selatan di sebelah timur berbatasan dengan kecamatan Cibitung dan Tambelang, serta di sebelah barat berbatasan dengan kecamatan Babelan, di Kawasan Tambun Utara terdiri dari delapan desa yaitu Karangsatria, Satria Jaya, Jejalenjaya, Satriamekar, Srimur, Srimukti, Srija dan Srimahi

Jika dilihat dari Analisa time series foto satelit terlihat bahwa adanya desakan perkembangan kota dari arah barat dan selatan ada Batasan alami yang membatasi perkembangan kota ini yaitu kali Bekasi. Terlihat bahwa adanya perubahan area tutupan lahan yang semakin tahun semakin membesar. Salah satu faktor yang menyebabkan alih fungsi lahan adalah adanya permukiman. Setelah membandingkan peta serial waktu di beberapa bagian di Kawasan Tambun Utara, terlihat perkembangan permukiman-permukiman di masing-masing bagian dan untuk memudahkan pembahasannya wilayahnya akan dibagi menjadi lima (5) segmen.

- Perkembangan Segmen Satu (Desa Karangsatrta)

Terdapat lima permukiman baru di segmen ini. Yang Pertama adalah Perumahan Bumi Anggrek yang (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih sebelum tahun 2001). Yang kedua adalah Perumahan Taman Alamanda (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih sebelum tahun 2001). Yang ketiga adalah Perumahan Villa Mutiara Gading 2 (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2006). Yang keempat adalah Perumahan Griya Padma (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2006). Dan yang kelima adalah Perumahan Arcadia Residence (perumahan kelas menengah ke atas yang dibangun kurang lebih pada tahun 2018).



*Figure-ground*

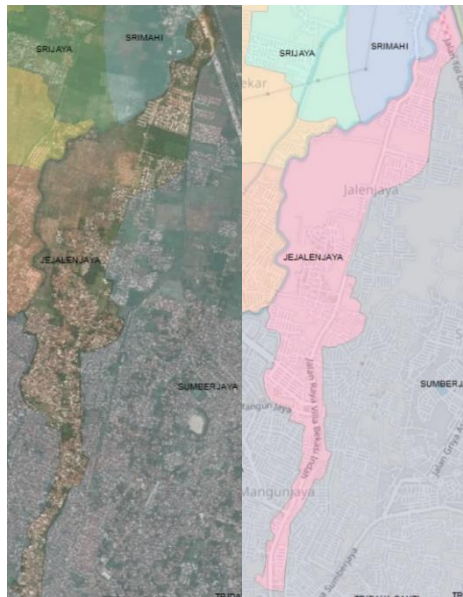
### Linkage

Place

---

Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2021 | 25

- Perkembangan Segmen Dua (Desa Jejenen Jaya)



**Gambar 3.** Citra Satelit & Open Street Map Desa Jejenen Jaya (*Sumber: Citra Satelit Google Earth & Open Street Map 2020*)

Terdapat enam permukiman baru di segmen ini. Yang pertama adalah Perumahan Bumi Yapemas Indah (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih sebelum tahun 2001). Yang kedua adalah Perumahan Villa Bekasi Indah 1 dan 2 (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih sebelum tahun 2001). Yang ketiga adalah Perumahan Bekasi Elok 1 dan 2 (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2009). Yang keempat adalah Perumahan Panorama Mutiara Regency yang merupakan perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2009. Yang kelima adalah Perumahan Graha Cipta 5 (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2013). Yang keenam adalah Perumahan Cahaya Darussalam (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2015).

Figure-ground

*Figure ground* pada bagian ini komposisi solid voidnya berkembang secara linear, didominasi oleh permukiman terencana.

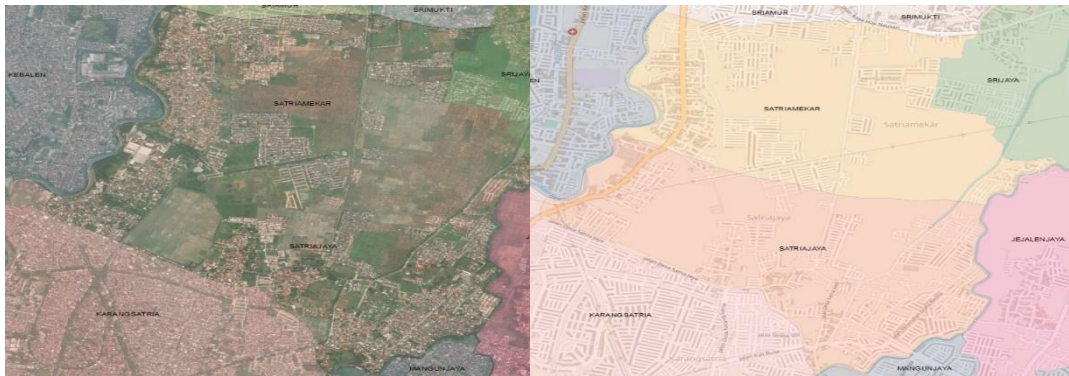
Linkage

*Linkage* pada bagian ini merupakan kombinasi antara *group form* dan *megaform*.

Place

Karakter *place* pada area ini berupa persawahan, permukiman terencana. Karakter di segmen ini yang terlihat adalah kawasan permukiman terencana kelas menengah.

- Perkembangan Segmen Tiga (Desa Satriajaya & Satriamekar)



**Gambar 4.** Citra Satelit & Open Street Map Desa Satriajaya & Satriamekar (*Sumber : Citra Satelit Google Earth & Open Street Map, 2020*)

Terdapat sepuluh permukiman baru di segmen ini. Yang pertama adalah Perumahan Graha Prima lama (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih sebelum tahun 2001). Yang kedua adalah Perumahan Sahara Indah Permai 2 (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2008). Yang ketiga adalah Perumahan Taman Edelweiz (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2009). Yang keempat adalah Perumahan Satria Mekar Raya Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2009). Yang kelima adalah Perumahan Griya Kota (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2009). Yang keenam adalah Perumahan Villa Gading Harapan V (perumahan kelas menengah ke bawah, yang dibangun kurang lebih pada tahun 2009). Yang ketujuh adalah Darmawangsa Residence (perumahan kelas menengah ke atas yang dibangun kurang lebih pada tahun 2011). Yang kedelapan adalah Perumahan Bumi Sakinah 3 (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2011). Yang kesembilan adalah Perumahan Taman Satria Jaya Indah (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2013). Yang kesepuluh adalah Perumahan Satria Indah Residence. (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019).

Figure-ground

*Figure ground* pada bagian ini komposisi solid voidnya berkembang secara linear, didominasi oleh permukiman terencana dan sedikit permukiman perkampungan di sisi barat.

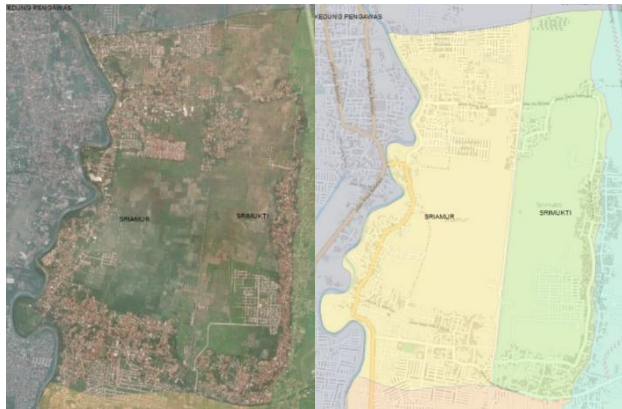
Linkage

Elemen *Linkage* di segmen ini tidak terlalu kuat, dan belum ada .hierarkinya

Place

Karakter *place* pada area ini berupa persawahan, permukiman kampung, dan perumahan menengah ke bawah. Ciri khas karakter di area ini belum terlihat jelas.

- Perkembangan Segmen Empat (Desa Srimur dan Desa Srimukti)



**Gambar 5.** Citra Satelit & Open Street Map Desa Srimur & Srimukti (*Sumber : Citra Satelit Google Earth & Open Street Map, 2020*)

Terdapat dua belas permukiman baru di segmen ini. Yang pertama adalah Perumahan Mutiara Indah (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2008). Yang kedua adalah perumahan Turi Indah Regency (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2010). Yang ketiga adalah Perumahan The Palm Green Residence (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2011). Yang keempat adalah Perumahan Garuda Estate (perumahan kelas menengah yang kurang lebih dibangun pada tahun 2011). Yang kelima adalah Perumahan Grand Permata Residence (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2013). Yang keenam adalah Perumahan Suropati Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2016). Yang ketujuh adalah Perumahan Sayap Emas Residence 2 (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2018). Yang kedelapan adalah Perumahan Citra Garden Permai (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2018). Yang kesembilan adalah Perumahan Bekasi Green Village (perumahan kelas menengah ke bawah yang kurang lebih dibangun pada tahun 2019). Yang kesepuluh adalah Perumahan Grand Permata Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019). Yang kesebelas adalah Perumahan Pesona Srimukti Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019). Yang kedua belas adalah Perumahan Felicia Village (perumahan kelas menengah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019).

Figure-ground

*Figure ground* pada bagian ini komposisi solid voidnya berkembang secara linear, didominasi oleh permukiman tidak terencana dan mulai diintrusi oleh permukiman terencana yang perbandingannya sudah hampir sama

Linkage

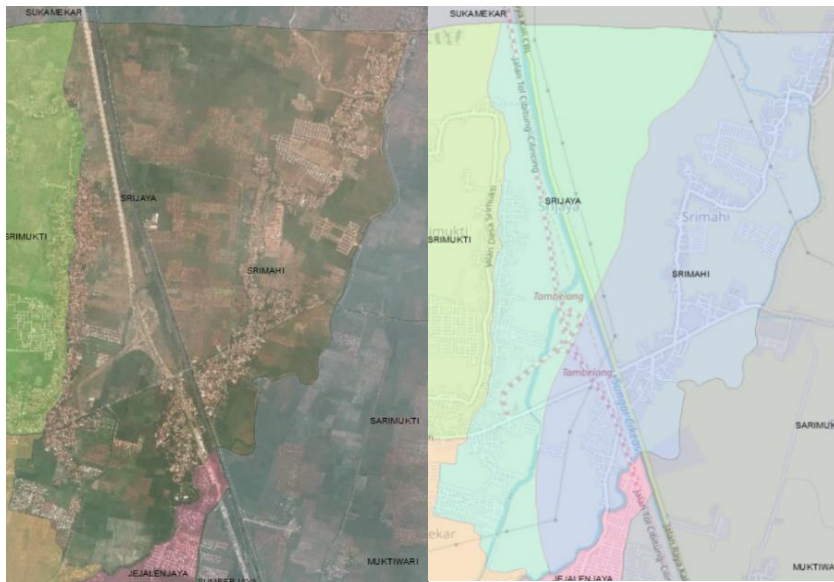
Elemen *Linkage* yang ada di bagian ini di dominasi oleh jalan kabupaten di Kabupaten . Linkage yang terbentuk adalah model Group Form, yang mulai disisipi oleh Megaform

Place

Karakter place pada area ini berupa persawahan, permukiman kampung, dan perumahan bersubsidi. Ciri khas karakter di area ini belum terlihat jelas



- Perkembangan Segmen V (Desa Srimahi dan Desa Srijaya)



**Gambar 6.** Citra Satelit & Open Street Map Desa Srimahi & Srijaya (*Sumber : Citra Satelit Google Earth & Open Street Map, 2020*)

Terdapat sepuluh permukiman baru di segmen ini. Yang pertama adalah Perumahan Mutiara Latansa (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2013). Yang kedua adalah Perumahan Buana Indah Garden (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2016). Yang ketiga adalah Perumahan Griya Srimahi Indah (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2017). Yang keempat adalah Perumahan Griya Tambun (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2017). Yang kelima adalah Perumahan Srimahi Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2018). Yang keenam adalah Perumahan Pesona Graha Roudoh Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2018). Yang ketujuh adalah Perumahan Arafah Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019). Yang kedelapan adalah Perumahan Hekayana Residence (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019). Yang kesembilan adalah Perumahan Bumi Srimahi Indah (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019). Yang kesepuluh adalah Perumahan Green Srimahi Residence. (perumahan kelas menengah ke bawah yang dibangun kurang lebih pada tahun 2019).

Figure-ground

*Figure ground* pada bagian ini komposisi solid voidnya berkembang secara linear, didominasi oleh permukiman tidak terencana dan mulai diintrusi oleh permukiman terencana.

Linkage

Elemen *Linkage* yang kuat pada area ini adalah adanya akses jalan tol yang baru di Srijaya. *Linkage* yang terbentuk adalah model *group form*, yang mulai disisipi oleh *mega form*.

Place

Karakter *place* pada area ini berupa persawahan, permukiman kampung, dan perumahan bersubsidi. Ciri khas karakter di area ini belum terlihat jelas

**Tabel 1.** Tabel Perkembangan Permukiman Baru di Kawasan Tambun Utara

| Segmen     | Desa         | Periode Mulai Pembangunan |           |           |           |
|------------|--------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
|            |              | Fase Satu                 |           | Fase Dua  |           |
|            |              | <2001-2005                | 2006-2010 | 2011-2015 | 2016-2020 |
| <b>I</b>   | Karangsatria | 2                         | 2         | -         | 1         |
| <b>II</b>  | Jejalen Jaya | 2                         | 2         | 2         | -         |
| <b>III</b> | Satria Jaya  | 1                         | 2         | 1         | -         |
|            | Satriamekar  | -                         | 3         | 2         | 1         |
| <b>IV</b>  | Sriamur      | -                         | 2         | 3         | 3         |
|            | Srimukti     | -                         | -         | -         | 4         |
| <b>V</b>   | Srimahi      | -                         | -         | -         | 6         |
|            | Srijaya      | -                         | -         | 1         | 3         |
|            | Jumlah       | 5                         | 11        | 9         | 18        |
|            | Total Perum. | 43                        |           |           |           |

(Sumber: Analisa Pribadi, 2021)

**Tabel 2.** Rekapitulasi Kelas Perumahan Baru di Kawasan Tambun Utara

| Segmen     | Desa         | Perum. Kelas Menengah Ke Bawah | Perum. Kelas Menengah | Perum. Kelas Menengah Ke Atas |
|------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>I</b>   | Karangsatria | -                              | 4                     | 1                             |
| <b>II</b>  | Jejalen Jaya | 3                              | 3                     | -                             |
| <b>III</b> | Satria Jaya  | 2                              | 2                     | -                             |
|            | Satriamekar  | 5                              | -                     | 1                             |
| <b>IV</b>  | Sriamur      | -                              | 8                     | -                             |
|            | Srimukti     | 3                              | 1                     | -                             |
| <b>V</b>   | Srimahi      | 6                              | -                     | -                             |
|            | Srijaya      | 4                              | -                     | -                             |
|            | Jumlah       | 23                             | 18                    | 2                             |
|            | Total Perum. | 43                             |                       |                               |

(Sumber: Analisa Pribadi, 2021)

Klasifikasi kelas perumahan didasarkan pada perbedaan harga jual. Perumahan kelas menengah ke bawah adalah perumahan dengan harga di bawah Rp 200.000.000. Sedangkan perumahan kelas menengah adalah perumahan dengan harga di atas Rp 200.000.000 – Rp 500.000.000. Dan yang disebut perumahan kelas menengah ke atas adalah perumahan dengan harga diatas Rp 500.000.000. Dilihat dari pembahasan di atas perumahan di kawasan tambun utara ini didominasi oleh perumahan kelas menengah ke bawah dan kelas menengah. Dari analisa diatas ditemukan bahwa permukiman baru merupakan faktor dominan yang membuat perubahan morfologi di kawasan ini. Pertemuan antara permukiman yang terencana dan yang tidak terencana

## Kesimpulan

Dari pembahasan di atas ditemukan bahwa permukiman baru di kawasan ini menjadi faktor yang paling dominan terhadap perkembangan morfologi kawasan Tambun Utara. Dampak positif yang terjadi dengan adanya permukiman baru dari sisi non fisik adalah image salah satu daerah yaitu "Gabus" yang dulunya merupakan daerah "hitam" citranya semakin pudar dan perekonomian di kawasan ini tumbuh cukup cepat. Namun di sisi lain banyaknya permukiman baru di kawasan ini juga berdampak pada beberapa hal. Yang pertama dari sisi lingkungan, sebagian besar permukiman baru di kawasan Tambun Utara belum menggunakan PDAM, sehingga mengandalkan sumur bor untuk penyediaan air bersih, sehingga ada potensi akan terjadi penurunan tanah (saat ini hanya terdapat satu perusahaan air bersih swasta dan dikhawatirkan tidak mampu menyuplai kebutuhan ke depan). Yang kedua sebagian besar permukiman baru ini tidak terlalu mepedulikan penghijauan di areanya masing-



masing dan kurang memperhatikan penyediaan ruang publik sehingga penghijauan dan pembuatan ruang public perlu menjadi prioritas pembangunan. Yang ketiga adalah Elemen *Linkage* di kawasan ini juga terbatas, karena *linkage* utamanya tidak berada di tengah tetapi di pinggir dan lebarnya kecil, saat ini lalu lintasnya sudah cukup padat dan dikhawatirkan ke depan akan menimbulkan kemacetan sehingga perlu dilebarkan jalan *axisnya* atau membuat jalur alternatif lainnya. Yang keempat dengan Kawasan Tambun Utara ini kekhasannya kurang digali dengan baik padahal sebenarnya ada potensi yang bisa diexplore dan dikemas yaitu kampung Gabus (kampung Jawara). Yang keenam adalah arah perkembangan kawasan ini jika dilihat dari potensi pengembangannya akan ada di daerah Srimur, Srimahi dan Srijaya sehingga ke depan perlu pengawasan dan pengarahan dari instansi terkait. Dari beberapa temuan ini diharapkan ada penelitian/tindakan lebih lanjut untuk mengatasi berbagai permasalahan ini baik lingkungan, infrastruktur, dan sosial budayanya untuk menciptakan kawasan ini agar lebih nyaman, sehat, dan aman untuk ditinggali.

## **Daftar Pustaka**

- Kotkin, Joel. [2016], *The Human City: Urbanism for the Rest of Us*, Agate Publishing, Chicago
- Bergmann, Gudjon [2006], *The Seven Human Needs: A Practical Guide to Finding Harmony and Balance in Every Day Life*, Hanuman, Hafnafjordur, Iceland
- Emma Pravitasari, Andrea [2018], *Dampak Urbanisasi dan Perkembangan Perkotaan di Jabodetabek dan Sekitarnya serta Pengaruhnya Pada Peningkatan Degradasi Lingkungan*, Jabodetabek Study Forum, IPB, Bogor
- Marlena, Ella [2017], *Pola Spasial Penggunaan Tanah Sekitar Kawasan Industri Tahun 2006 dan 2016 di Kabupaten Bekasi*, Industrial Research Workshop and National Seminar, Politeknik Negeri Bandung, Indonesia
- Lynch, Kevin [1990], *The Image of The City*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts, and London, England
- RJPIM Kabupaten Bekasi 2015-2019