

## **KAJIAN TENTANG KONSEP KEBERLANJUTAN PADA BEBERAPA KOTA BARU DAN PERMUKIMAN BERSKALA BESAR**

**INA HELENA AGUSTINA**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. UNISBA  
Jalan Tamansari No.1 Bandung

### **ABSTRAKS**

*Berkelanjutan adalah satu kata yang dipopulerkan oleh Word Commission on Environment and Development pada laporan yang dikeluarkan pada tahun 1987, "Our Common Future" dan oleh Earth Summit di Rio de Janeiro pada tahun 1992. Secara sederhana konsep keberlanjutan adalah suatu etik, seperangkat prinsip dan pandangan yang berorientasi pada masa depan. Berdasarkan Research Triangle Institute (1996), dalam menciptakan kota yang berkelanjutan diperlukan lima prinsip dasar yang pada dasarnya merupakan pengembangan dari tiga matra utama (ekonomi, sosial, dan lingkungan). Pembangunan kota baru maupun permukiman berskala besar saat ini di Indonesia menunjukkan kecenderungan yang kurang terarah dan terkendali pengembangannya. Kondisi ini apabila dibiarkan akan mengganggu keseimbangan sistem kota dan konstelasi regional. Wilayah yang menjadi objek kajian pada studi ini ada lima, berada di Kabupaten Bandung (dua), di Kota Bandung (satu), dan di Kota Surabaya (dua). Kelimanya memiliki karakteristik tersendiri yang dapat merepresentasikan sebagian karakter dari suatu kota baru. Penerapan prinsip keberlanjutan pada kelima wilayah kajian tersebut menjadi fokus utama dalam bahasan studi makalah ini. Diharapkan interpretasi penerapan prinsip keberlanjutan tersebut menjadi informasi yang berguna sebagai masukan arahan pengendalian pembangunan dan pengembangan permukiman berskala besar pada umumnya dan kota baru pada khususnya.*

### **1. Latar Belakang**

Perkembangan kota baru di Indonesia dimulai sejak tahun 1950-an, yaitu melalui pembangunan kota baru, antara lain Kebayoran Baru (Jakarta, 1949), Plan Cipaganti (1953-1955) dan Cijagra (1968)-keduanya berada di Bandung, Kota Baru Palangkaraya (Kalimantan Tengah, 1953) serta beberapa kota baru lainnya. Meskipun bidang perekonomian Indonesia sempat

mengalami krisis antara tahun 1997-1998, yang berimbas pada berbagai sektor pembangunan termasuk kemunduran kemajuan pembangunan kota baru dan permukiman berskala besar, namun hingga saat ini kota-kota baru masih terus berkembang. Hal ini dapat dilihat misalnya dari adanya Bumi Serpong Damai, Kota Baru Parahyangan, Batam Center, dan sebagainya.

Perwujudan kota baru saat ini sebagian besar merupakan permukiman berskala besar yang merupakan respon dari pihak swasta dalam memenuhi *demand* hunian atau tempat tinggal, yang dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana penunjangnya. Selain itu, "Kota Baru" saat ini berkembang menjadi landasan pemikiran konseptual untuk memecahkan masalah perumahan dan permukiman kota di berbagai negara dunia, termasuk di antaranya Indonesia. Dari kota baru-kota baru yang ada saat ini, ada yang berhasil atau dapat dikatakan layak sebagai suatu kota baru, namun tidak dapat dipungkiri tidak sedikit pula yang perkembangannya berlangsung sangat lambat atau bahkan berhenti sehingga menjadi suatu permukiman saja dengan persentase tingkat hunian yang rendah. Terlepas dari keberhasilan dan kegagalan terwujudnya kota baru atau permukiman berskala besar tersebut, dibutuhkan suatu arahan untuk mengendalikan perkembangan kota baru (termasuk permukiman berskala besar yang menjadi "embrio" kota baru) untuk menjaga keseimbangan sistem kota dan perkotaan (menghindari misalnya sentralisasi suatu kota sementara kota lain mengalami kemunduran). Dalam hal ini perlu diketahui apakah kota baru/permukiman berskala besar yang ada saat ini sudah sesuai dengan konstelasi regional dan mencapai kondisi yang ideal, ataukah belum. Apabila kondisi

tersebut telah terpenuhi maka perlu dipertahankan dan apabila belum, maka diperlukan penanganan lebih lanjut untuk menanggulangi permasalahan yang ada.

Konsep keberlanjutan merupakan salah satu konsep yang mengandung indikator-indikator sebagai tolok ukur atau alat yang dapat membantu menilai apakah suatu kota baru/permukiman berskala besar telah mencapai kondisi yang ideal ataukah belum.

## **2. Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dari kajian ini adalah untuk mengetahui apakah kota baru /permukiman berskala besar pada wilayah kajian yang telah ditetapkan, sudah memenuhi indikator-indikator dalam konsep keberlanjutan. Tujuan studi ini dijabarkan secara lebih rinci ke dalam sasaran sebagai berikut.

- Identifikasi konsep keberlanjutan beserta indikator-indikatornya
- Menganalisis penerapan konsep keberlanjutan dengan menggunakan indikator2 konsep keberlanjutan yang telah disesuaikan sesuai dengan karakteristik wilayah kajian

## **3. Ruang Lingkup**

Dalam kajian ini pembahasan materi difokuskan pada penerapan konsep keberlanjutan dalam pembangunan dan pengelolaan kota baru dan atau permukiman skala besar. Lokasi yang diambil dalam kajian ini adalah :

- Kota Baru Parahyangan (Kabupaten Bandung)
- Kota Baru Tegalluar (Kabupaten Bandung). Untuk kota baru ini, saat ini masih berupa rencana dan belum terrealisasi
- Pusat Primer Gedebage (Wilayah Bandung Timur dari Kota Bandung)
- Perumahan Citraland (Kota Surabaya)
- Perumahan Darmo Satelit (Kota Surabaya)

#### **4. Metoda Pendekatan**

Metode yang dilakukan pada studi ini adalah melalui studi literatur berbagai sumber yang berkaitan dengan konsep keberlanjutan dan analisis deskriptif (interpretasi) terhadap penerapan konsep keberlanjutan pada keempat lokasi yang dikaji berdasarkan survey primer maupun wawancara.

#### **5. Tinjauan Teoritis**

##### **5.1 Batasan Pengertian dan Perkembangan Konsep Keberlanjutan**

Pembangunan berkelanjutan terdiri dari tiga matra yaitu : keberlanjutan pertumbuhan ekonomi; keberlanjutan sosial budaya; keberlanjutan kehidupan lingkungan (ekologi) manusia dan segala eksistensinya. Definisi dasar pembangunan berkelanjutan yang dikemukakan oleh Brundlandt (1987) adalah “pembangunan yang mampu

memenuhi keperluan hidup manusia masa kini tanpa mengabaikan kemampuan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhan mereka”. Pengertian awal ini dikembangkan oleh UNEP menjadi “memperbaiki kualitas kehidupan manusia dengan tetap memelihara kemampuan daya dukung sumberdaya alam dan lingkungan hidup dari ekosistem yang menopangnya.”

Sedangkan definisi kota yang berkelanjutan adalah kota yang dalam perkembangan dan pembangunannya mampu memenuhi kebutuhan masyarakat masa kini, mampu berkompetisi dalam ekonomi global dengan mempertahankan keserasian lingkungan tanpa mengabaikan kemampuan generasi mendatang dalam pemenuhan kebutuhan mereka (dalam *Kota Berkelanjutan*, hal.27).

##### **5.2 Perumusan Prinsip Dasar Kota Berkelanjutan**

Untuk menciptakan kota yang berkelanjutan diperlukan lima prinsip dasar yang dikenal dengan Panca E (Research Triangle Institute, 1996) :

1. Environment (ecology)
2. Economy (employment)
3. Equity
4. Engagement
5. Energy

**Tabel 1**  
**Prinsip Dasar Kota yang Berkelanjutan**  
**(dikembangkan dari Research Triangle Institute, 1996)**

Komponen / Aspek	Pendekatan yang Kurang Berkelanjutan	Pendekatan yang Lebih Berkelanjutan
<b>Ekonomi (kesejahteraan)</b>		
Pendekatan	Kompetisi, industri besar, retensi bisnis dan ditarget, ekspansi.	Kerjasama strategis, peningkatan keahlian pekerja, infrastruktur dasar dan informasi.
Alat-alat / Wahana	Industri, pajak, penanaman Modal, birokrasi dan regulasi.	Kerjasama regional, pembagian dasar pajak, menciptakan lingkungan yang indah, telekomunikasi.
Hubungan antara Perkembangan Sosial dan Ekonomi	Kesenjangan yang bertambah antara kaya dan miskin dilihat sebagai tanggung jawab pemerintah, kesempatan kerja terbatas.	Penanaman modal strategis pada tenaga kerja dan kesempatan-kesempatan kerja dilihat sebagai tanggung jawab bersama pemerintah, swasta dan masyarakat.
<b>Ekologi (lingkungan)</b>		
Penggunaan Sumberdaya	Penggunaan sumberdaya secara berlebihan	Konservasi sumberdaya, pencegahan dan penanggulangan polusi.
Peraturan Penggunaan Tanah	Penggunaan tertinggi dan terbaik, penggunaan lahan yang tunggal (terpisah), kurang terpadu dengan sistem transportasi, pemekaran kota tanpa kendali.	Penggunaan lahan campuran; koordinasi dengan sistem transportasi, menciptakan taman, menetapkan batas perkembangan/pemekaran kota.
<b>Equity (Pemerataan)</b>		
Disparitas	Disparitas yang makin meningkatkan antar kelompok income dan ras.	Disparitas yang kurang; kesempatan yang seimbang; macam-macam kesempatan yang tersedia.
Pendekatan Jasa Sosial	Jasa spesifik untuk klien-klien individual.	Jasa yang diintegrasikan bagi keluarga-keluarga dan komunitas.
Partisipasi Rakyat	Diminimalkan	Dioptimalkan
kepemimpinan	Isolasi dan Fragmentasi	Koperatif yurisdiksi silang
Regional	Kompetisi	Kerjasama Strategis
Peran Pemerintah	Pemerintah : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan Jasa (Provider)</li> <li>• Regulator</li> <li>• Komando dan Pusat kontrol dari atas</li> </ul>	Kepemerintahan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fasilitator, pemberdayaan (Enabler)</li> <li>• Negosiator</li> <li>• Menyaring masukan dari bawah</li> </ul>
Status Kepemerintahan	Sentralisasi lebih sedikit otonomi daerah	Desentralisasi lebih banyak otonomi daerah
Pusat – Daerah	Rasio yang rendah dari pendanaan pusat ke daerah	Rasio yang tinggi dari pendanaan pusat ke daerah
Analisis Problem	Komprehensif, teknokratik, sektoral, mencerminkan mandat legal pemerintah	Strategik, dibuat lebih baik oleh partisipasi rakyat yang besar, sektor silang, mencerminkan prioritas rakyat
Penilaian Penampilan	Input, aktivitas, standar harga profesional	Hasil penanaman modal, partisipasi rakyat
Indikator dari Keberlanjutan	Tidak ada atau sektoral digunakan oleh teknokrat	Interdisipliner atau lintas sektoral digunakan oleh rakyat
<b>Energy (Sumberdaya)</b>		
Sumber Energi	Penguasaan sumber energi	Penghematan sumber energi
Sistem Transportasi	Mengutamakan Kendaraan pribadi yang boros energi	Mengutamakan transportasi umum, massal, hemat energi
Bangunan	Menggunakan pencahayaan dan penghawaan artifisial	Mendayagunakan pencahayaan dan penghawaan alami
alternatif	Alternatif energi terbatas	Alternatif energi meluas

*Sumber : Tata Kota Tata Kita, Ahmaddin Ahmad, Jakarta, 2002*

Oleh karena wilayah-wilayah sebagai mana dapat dilihat pada Tabel B kajian memiliki karakteristik tersendiri, berikuit. Adapun skema prinsip keberlanjutan di kota baru dengan indikator-indikator baru yang telah disesuaikan tersebut dapat dilihat pada konsep keberlanjutan diatas, yaitu halaman berikuit ini.

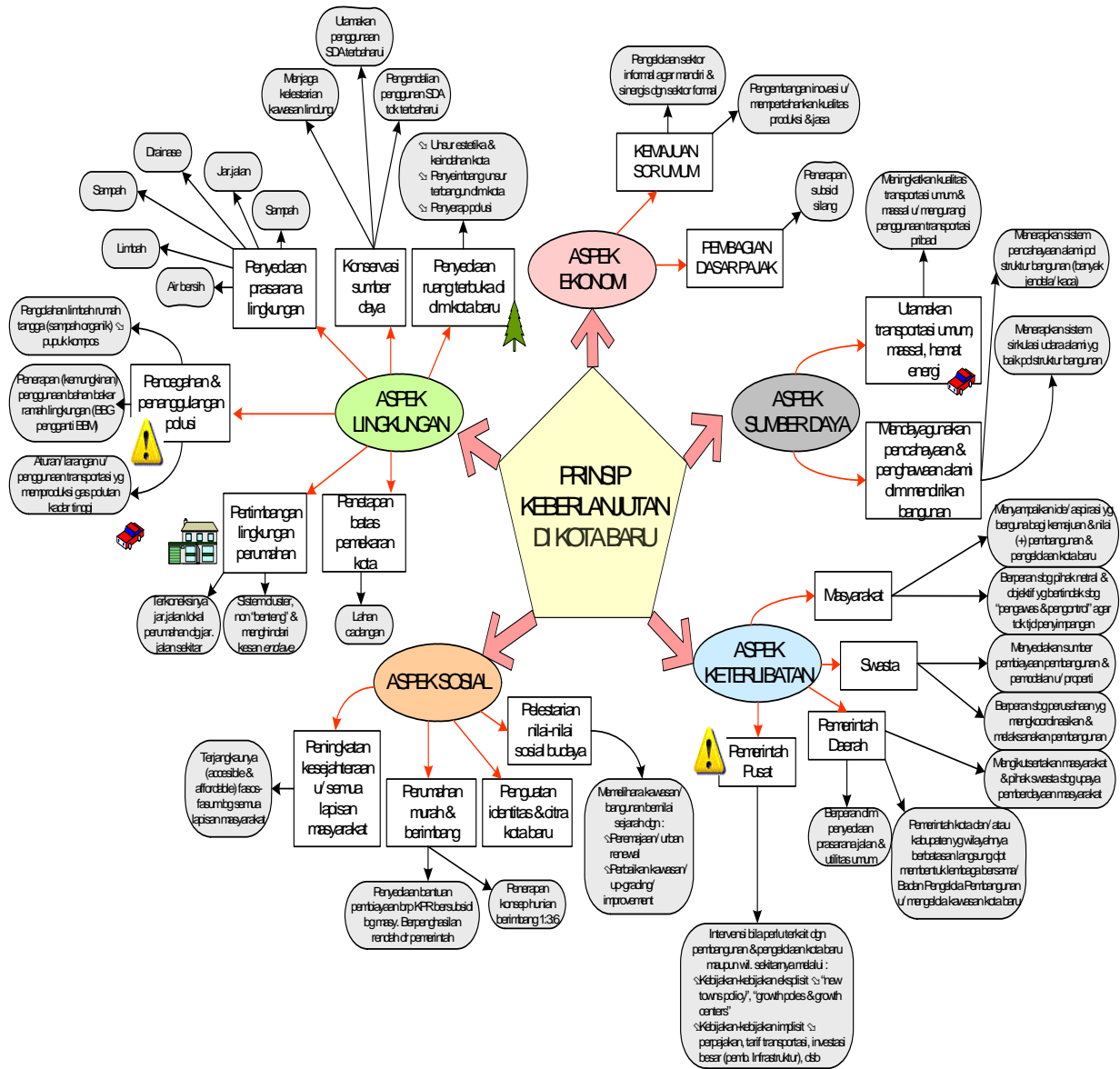
**Tabel 2**  
**Indikator Prinsip Berkelanjutan di Kota Baru**

NO.	SUB KOMPONEN	INDIKATOR
<b>ASPEK EKONOMI</b>		
1	Pembagian dasar pajak	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perapan subsidi silang</li> </ul>
2	Mendorong kemajuan bidang ekonomi kota baru secara umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengembangan inovasi untuk mempertahankan kualitas produksi dan jasa</li> <li>• Pengelolaan sektor informal agar mandiri dan sinergis dgn sektor formal</li> </ul>
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>		
1	Konservasi sumberdaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengendalian penggunaan SDA yang tidak terbaharui</li> <li>• Lebih mengutamakan penggunaan bahan-bahan yang bisa diperbaharui</li> <li>• Menjaga kelestarian kawasan lindung (mencegah perubahan penggunaan kawasan lindung sebagai kawasan budidaya atau fungsi lainnya yang tidak sesuai)</li> </ul>
2	Pertimbangan lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembuatan sistem cluster dan meniadakan benteng/ batas kompleks perumahan, untuk menjaga privasi penghuni namun mengurangi kesan enclave terhadap lingkungan sekitarnya</li> <li>• Jaringan jalan lokal yang cukup lebar untuk menciptakan kenyamanan dan mencegah kekumuhan</li> </ul>
3	Penyediaan prasarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan air bersih                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sumber-sumber : mata air, air tanah, sungai, danau, waduk</li> <li>○ Sistem jaringan : jaringan mandiri/ terkoneksi dgn kota induk</li> </ul> </li> <li>• Penyediaan pengolahan dan pembuangan limbah</li> <li>• Penyediaan jaringan drainase dan pengendalian banjir</li> <li>• Penyediaan fasilitas persampahan (utama), separasi sampah organik dan non organik serta pengolahan sampah agar memiliki nilai tambah (bukan utama)</li> <li>• Penyediaan jaringan jalan sesuai ketentuan teknis dan pengaturan pembangunan jaringan jalan sehingga tidak menimbulkan dampak negatif terhadap guna lahan yang ditetapkan</li> </ul>
4	Pencegahan dan penanggulangan polusi (Pengendalian dampak lingkungan akibat pembangunan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memanfaatkan limbah rumah tangga (sampah organik) menjadi pupuk kompos</li> <li>• Proses ulang limbah sesuai dgn ketentuan yang telah ditetapkan</li> <li>• Mulai menerapkan (kemungkinan) penggunaan transportasi yang menggunakan bahan bakar ramah lingkungan (misal BBG sebagai pengganti BBM)</li> <li>• Adanya aturan/ larangan untuk tidak menggunakan kendaraan/ transportasi yang mengeluarkan gas polutan berkadar tinggi</li> </ul>
5	Menetapkan batas perkembangan/ pemekaran kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keseimbangan ekologis wilayah tersebut, yang mengacu kepada keseluruhan wilayah yang belum terbangun dikurangi kawasan lindung berdasarkan Keppres No. 32 Tahun 1990.</li> <li>• Pemekaran kota sebagai langkah penyediaan cadangan pengembangan lahan terbangun di masa depan</li> </ul>

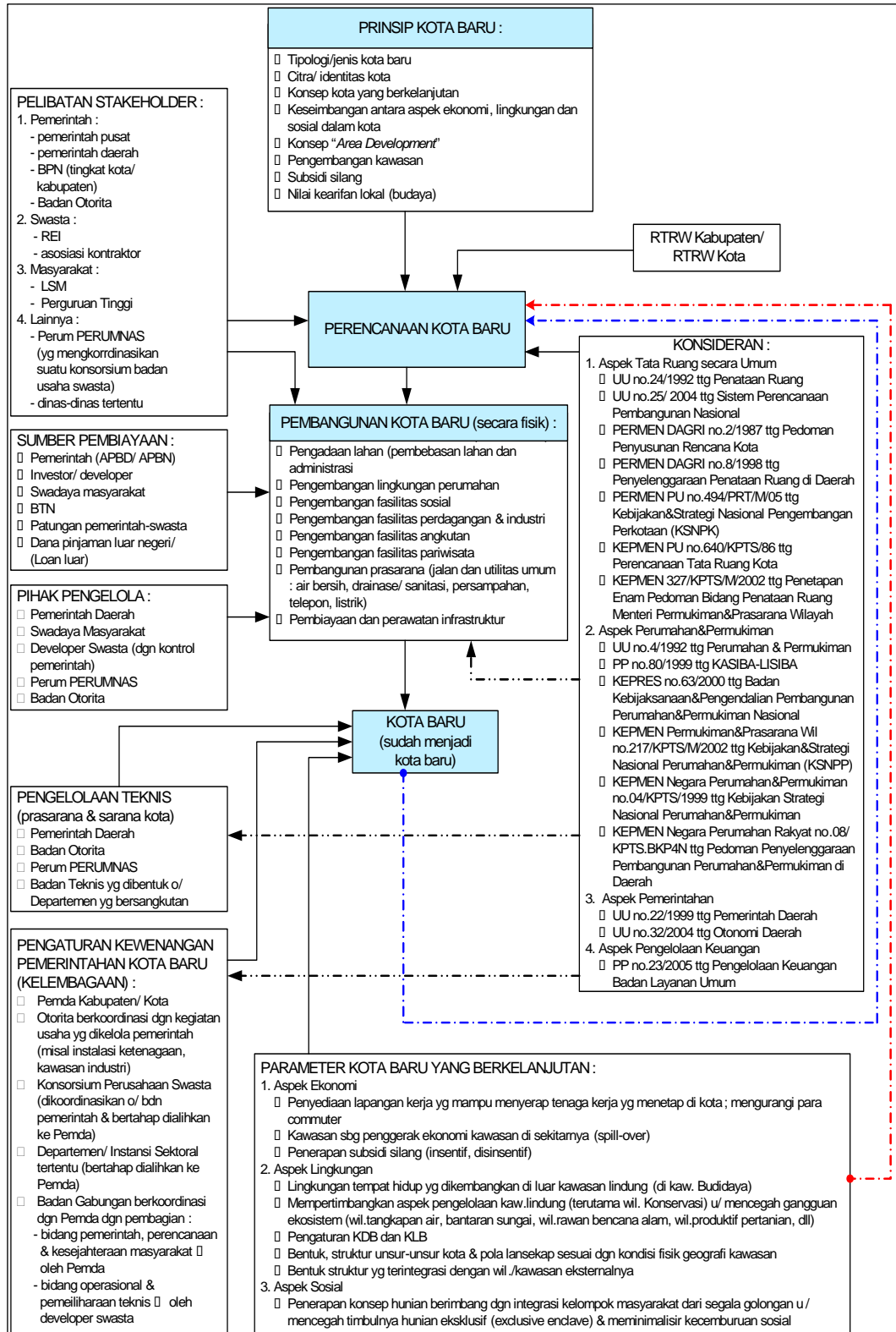
**Tabel 2 (lanjutan)**

NO.	SUB KOMPONEN	INDIKATOR
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>		
6	Penyediaan ruang terbuka di dalam kota baru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan ruang terbuka baik ruang terbuka (open space) publik maupun RTH sebagai :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- unsur estetika dan keindahan kota</li> <li>- penyeimbang dalam unsur terbangun di dalam kota</li> <li>- berperan sebagai penyerap polusi</li> </ul> </li> </ul>
<b>ASPEK SOSIAL</b>		
1	Penyediaan perumahan murah; campuran dari alternatif perumahan yang bagus, berimbang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penerapan konsep hunian berimbang 1:3:6</li> <li>• Penyediaan bantuan pembiayaan berupa KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari pemerintah</li> </ul>
2	Peningkatan kesejahteraan untuk semua lapisan masyarakat kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terjangkaunya (<i>accessible &amp; affordable</i>) fasos-fasum di kota bagi semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ; yang diwujudkan melalui penyediaan fasos fasum yang kuantitasnya proporsional dengan setiap kelompok pendapatan masyarakat</li> </ul>
3	Pelestarian nilai-nilai sosial budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memelihara kawasan/ bangunan bernilai sejarah, yang dapat dilakukan dengan               <ul style="list-style-type: none"> <li>- peremajaan/ <i>urban renewal</i></li> <li>- perbaikan kawasan/ <i>up-grading/ improvement</i></li> </ul> </li> </ul>
4	Penguatan identitas dan citra kota baru yang ditampilkan	
<b>ASPEK KETERLIBATAN (ENGAGEMENT)</b>		
1	Pemerintah Pusat	<p>Melakukan intervensi yang memang perlu dilakukan terkait dgn pembangunan dan pengelolaan kota baru, maupun wilayah regional sekitarnya, melalui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kebijakan-kebijakan eksplisit (langsung), seperti “kebijakan pembangunan kota baru (<i>new towns policy</i>)”, “pengembangan pusat-pusat/ kutub-kutub pertumbuhan (<i>growth poles</i> dan <i>growth centers</i>)”</li> <li>• Kebijakan-kebijakan implisit (tidak langsung), seperti perpajakan, tarif transportasi, investasi yang besar (pembangunan infrastruktur) dsb, yang dapat mengarahkan secara tidak langsung bentuk kota baru yang diharapkan terwujud kelak</li> </ul>
2	Pemerintah Daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah kota dan/ atau pemerintah kabupaten yang wilayahnya berbatasan langsung dapat membentuk lembaga bersama untuk mengelola kawasan kota baru</li> <li>• Pemerintah daerah perlu mengikutsertakan masyarakat dan pihak swasta sebagai upaya pemberdayaan masyarakat dalam pembangunan kota</li> <li>• Berperan dalam penyediaan prasarana jalan dan utilitas umum (air bersih, listrik, komunikasi, gas, drainase dan sanitasi lingkungan)</li> </ul>
2	Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menyampaikan ide dan aspirasi yang berguna bagi kemajuan dan nilai positif pembangunan serta pengelolaan kota baru</li> <li>• Dapat berperan sebagai pihak netral/ objektif yang bertindak sebagai “pengawas dan pengontrol” atas berjalannya pembangunan dan pengelolaan kota baru serta segala aspek di dalamnya, agar tidak terjadi penyimpangan</li> </ul>
3	Swasta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berperan sebagai perusahaan yang mengkoordinasikan atau melaksanakan pembangunan</li> <li>• Menyediakan sumber pembiayaan pembangunan dan pemodalannya untuk properti</li> </ul>
<b>ASPEK SUMBER DAYA (ENERGY)</b>		
1	Mengutamakan transportasi umum, massal, hemat energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan kualitas transportasi umum dan massal untuk meningkatkan penggunaannya dan mengurangi penggunaan transportasi pribadi</li> </ul>
2	Dalam mendirikan bangunan, mendayagunakan pencahayaan dan penghawaan alami	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menerapkan sistem pencahayaan alami pada struktur bangunan (misal : banyak jendela/ kaca)</li> <li>• Menerapkan sistem sirkulasi udara alami yang baik pada struktur bangunan</li> </ul>

GAMBAR 1 SKEMA PRINSIP KEBERLANJUTAN DI KOTA BARU



**GAMBAR 2**  
**MODEL SISTEM PERENCANAAN KOTA BARU YANG BERKELANJUTAN**








### 5.3 Analisis Penerapan Konsep Keberlanjutan di Wilayah Kajian

#### A. Kota Baru Parahyangan

No	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>			
1	Konservasi sumberdaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengendalian penggunaan SDA yang tidak terbarukan (SD Air)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapatnya Sumur Artesis/sumber air tanah (Water Treatment Plan) di setiap cluster.</li> </ul>
2	Pertimbangan lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembuatan sistem cluster &amp; meniadakan "benteng"/ batas kompleks perumahan, utk menjaga privasi penghuni, namun mengurangi kesan enclave thd lingkungan sekitarnya</li> <li>• Terkoneksinya Jaringan jalan lokal perumahan dg jaringan jalan sekitarnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unit lingkungan Perumahan di Kota Baru Parahyangan berupa cluster dg sistem keamanan 24 jam (sdh terbangun 7 cluster dari rencana sebanyak 30 cluster/tatar), tapi bersifat enclave/tertutup karena terpisah jauh dari perumahan lain disekitarnya.</li> <li>• Sudah terintegrasinya jaringan jalan di Kota Baru Parahyangan dgn jaringan jalan di kawasan sekitarnya, tapi kemudahan akses pergerakan dari jalan tsb menimbulkan dampak negatif yaitu kemacetan lalu lintas di beberapa titik tertentu.</li> </ul> 
3	Penyediaan prasarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan air bersih                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sumber-sumber : mata air, air tanah, sungai, danau</li> <li>- Sistem jaringan : jaringan mandiri/ terkoneksi dgn kota induk</li> </ul> </li> <li>• Penyediaan jaringan drainase &amp; pengendalian banjir</li> <li>• Penyediaan pengolahan &amp; pembuangan limbah</li> <li>• Penyediaan fasilitas persampahan (utama), separasi sampah organik &amp; non organik serta pengolahan sampah agar memiliki nilai tambah (bukan utama)</li> <li>• Penyediaan jaringan jalan sesuai ketentuan teknis &amp; shgg tidak menimbulkan dampak negatif thd guna lahan yg ditetapkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sumber air bersih di Kota Baru Parahyangan menggunakan Sumur Artesis (Water Treatment Plan), &amp; sistem jaringan penyediaan air bersih juga masih terkoneksi dg Kota Induk (PDAM Kota Padalarang) Tersedianya instalasi pengolahan air bersih.</li> <li>• Sistem jaringan drainase di Kota Baru Parahyangan menggunakan sistem "Underground". Dan aliran airnya diarahkan menuju Danau Saguling.</li> <li>• Sistem jaringan penyediaan pengolahan air dan pembuangan limbah (limbah rumah tangga) hasil dari Kota baru Parahyangan menggunakan "BIOFILTER / Sewage Treatment Plan". Sehingga limbah yang dikeluarkan tidak menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan perumahan di Kota Baru Parahyangan.</li> <li>• Sistem pembuangan sampah dilakukan per unit rumah, dan terdapat TPS disetiap unit lingkungan. Di Kota Baru Parahyangan tdp program pengolahan sampah menjadi 'Kompos' (frekuensi pembuangan di jalan Utama setiap hari &amp; di setiap cluster dilakukan dua hari sekali)</li> <li>• Penyediaan jaringan jalan sudah sesuai dgn standar pembangunan jaringan jalan utk kawasan perumahan/permukiman. Dan tdk dibangun pada kawasan lindung sehingga tdk menimbulkan dampak negatif thdp penggunaan lahan yang ditetapkan.</li> </ul>
4	Menetapkan batas perkembangan/pe mekaran kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keseimbangan ekologis wilayah tersebut, yang mengacu kepada keseluruhan wilayah yang belum terbangun dikurangi kawasan lindung berdasarkan Keppres No. 32 Tahun 1990.</li> <li>• Pemekaran kota sebagai langkah penyediaan cadangan pengembangan lahan terbangun di masa depan</li> </ul>	<p>Tidak adanya informasi dari pengembang dalam hal pengembangan wilayahnya atau mengenai lahan cadangan</p>

*Kajian Tentang Konsep Keberlanjutan Pada Beberapa Kota Baru Dan Permukiman Berskala Besar*

No	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
5	Penyediaan ruang terbuka di dalam kota baru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan ruang terbuka baik ruang terbuka (open space) publik maupun RTH sebagai               <ul style="list-style-type: none"> <li>- unsur estetika dan keindahan kota</li> <li>- penyeimbang dalam unsur terbangun di dalam kota, sekaligus</li> <li>- berperan sebagai penyerap polusi</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tersedianya ruang terbuka untuk publik berupa : Water theme Park, Golf Course, Golf Driving Range, Taman Tematik Astronomi dan Taman Tematik Transportasi. Tetapi RT seperti Lapangan Golf dibuka untuk golongan tertentu saja (masyarakat berpendapatan tinggi baik dari dalam maupun luar Kota baru Parahyangan).</li> <li>• Di setiap cluster terdapat taman-taman (RTH), sehingga unsur estetika dan keindahan kota menjadi faktor penyeimbang lingkungan/alam.</li> </ul> 
<b>ASPEK SOSIAL</b>			
6	Penyediaan perumahan murah; campuran dari alternatif perumahan yang bagus, berimbang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penerapan konsep hunian berimbang 1:3:6</li> <li>• Penyediaan bantuan pembiayaan berupa KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari pemerintah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis rumah didominasi oleh tipe rumah mewah untuk golongan menengah ke atas (tipe rumah kecil : tipe 40, tipe 93, tipe 150 baru tersedia pada 1 cluster yakni Tatar Banyaksumba)</li> </ul> 
7	Peningkatan kesejahteraan untuk semua lapisan masyarakat kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terjangkaunya (accessible &amp; affordable) fasos-fasum di kota bagi semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secara fisik, keberadaan fasos-fasum di dalam kota Baru Parahyangan cukup sulit dijangkau dari kawasan di sekitarnya (perlu kendaraan), sehingga masyarakat yang lebih banyak menggunakan fasos-fasum tersebut adalah penghuni di Kota Baru Parahyangan itu sendiri</li> </ul>  <p style="text-align: center;"><i>Sekolah Al-Azhar      Rumah Sakit      Ruko</i></p>
<b>ASPEK SUMBER DAYA (ENERGY)</b>			
9	Mengutamakan transportasi umum, massal, hemat energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan kualitas transportasi umum dan massal untuk meningkatkan penggunaannya dan mengurangi penggunaan transportasi pribadi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adanya bis dengan trayek Parahyangan-Leuwi Panjang yang menunjukkan penyediaan alat transportasi massal. (kerjasama dengan DAMRI)</li> <li>▪ Terdapatnya Shuttle Bus Kota Baru Parahyangan – Bandung (PP)</li> </ul> 

**B. Kota Baru Tegalluar**

No	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
<b>ASPEK EKONOMI</b>			
1	Mendorong kemajuan bidang ekonomi kota baru secara umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengembangan inovasi untuk mempertahankan kualitas produksi dan jasa</li> <li>• Pengelolaan sektor informal agar mandiri dan sinergis dgn sektor formal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tersedianya pusat perdagangan dan jasa serta komersil.</li> <li>• Adanya rencana pengembangan industri skala besar, menengah dan kecil.</li> <li>• -</li> </ul>

*Kajian Tentang Konsep Keberlanjutan Pada Beberapa Kota Baru Dan Permukiman Berskala Besar*

No	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>			
2	Konservasi sumberdaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengendalian penggunaan SDA yang tidak terbaharui (SD air)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya rencana pembangunan danau buatan (waduk) utk mengendalikan banjir &amp; sebagai penyedia cadangan air baku utk kawasan regional.</li> </ul>
3	Pertimbangan lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembuatan sistem cluster dan meniadakan benteng/ batas kompleks perumahan, untuk menjaga privasi penghuni namun mengurangi kesan enclave terhadap lingkungan sekitarnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya rencana pembangunan perumahan real estate &amp; perumahan perdesaan (informasi mengenai sistem cluster tdk diketahui)</li> </ul>
4	Penyediaan prasarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penyediaan air bersih                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Sumber-sumber : mata air, air tanah, sungai, danau</li> <li>Sistem jaringan : jaringan mandiri/ terkoneksi dgn kota induk</li> </ul> </li> <li>Penyediaan pengolahan dan pembuangan limbah</li> <li>Penyediaan jaringan drainase dan pengendalian banjir</li> <li>Penyediaan fasilitas persampahan (utama), separasi sampah organik dan non organik serta pengolahan sampah agar memiliki nilai tambah (bukan utama)</li> <li>Penyediaan jaringan jalan sesuai ketentuan teknis dan pengaturan pembangunan jaringan jalan sehingga tidak menimbulkan dampak negatif terhadap guna lahan yang ditetapkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapatnya instalasi pengolahan air bersih / air minum (IPAM). Sumber air berasal dari waduk/danau buatan. Dan dapat dikategorikan sebagai sistem jaringan mandiri.</li> <li>Menggunakan instalasi pengolahan air limbah (IPAL)</li> <li>Terdapatnya jaringan drainase primer dan sekunder</li> <li>Terdapat TPS, tetapi tdk terdapat tempat / program pengolahan sampah organik. Sehingga perlu penanganan khusus dari pihak pengembang/pengelola dalam hal persampahan.</li> <li>Adanya rencana pembangunan jaringan jalan utama/arteri, jalan kolektor, &amp; lahan cadangan utk rencana pembangunan jalan tol Gedebage – Majalaya.</li> </ul>
5	Penyediaan ruang terbuka di dalam kota baru	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penyediaan ruang terbuka baik ruang terbuka (open space) publik maupun RTH sebagai                             <ul style="list-style-type: none"> <li>unsur estetika dan keindahan kota</li> <li>penyeimbang dalam unsur terbangun di dalam kota, sekaligus</li> <li>berperan sebagai penyerap polusi</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya rencana pembangunan ruang terbuka utk publik (Lapangan Golf utk golongan tertentu baik di dalam maupun luar Kota Baru Tegalluar), taman (RTH), jalur hijau, Water Front City.</li> </ul>
<b>ASPEK SOSIAL</b>			
6	Peningkatan kesejahteraan untuk semua lapisan masyarakat kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terjangkaunya (acesible &amp; affordable) fasos-fasum di kota bagi semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ; yang diwujudkan melalui penyediaan fasos-fasum yang kuantitasnya proporsional dengan untuk setiap kelompok pendapatan masyarakat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Karena rencana belum terealisasi, maka belum dapat diidentifikasi apakah fasos – fasum di Kota Baru Tegalluar dapat dijangkau oleh semua lapisan masyarakat.</li> </ul>
<b>ASPEK SUMBER DAYA (ENERGY)</b>			
7	Mengutamakan transportasi umum, massal, hemat energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatkan kualitas transportasi umum dan massal untuk meningkatkan penggunaannya dan mengurangi penggunaan transportasi pribadi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapatnya rencana pembangunan terminal umum, dan kemudahan akses dengan adanya rencana pembangunan jalan tol Gedebage – Majalaya.</li> </ul>

Kota Baru Tegalluar saat ini masih berupa rencana dan belum sampai pada tahap pelaksanaan pembangunan. Oleh karena itu interpretasi yang dilakukan tidak melalui hasil pengamatan dari survey primer tetapi berlandaskan

informasi mengenai rencana-rencana pembangunan/ pengembangan apa saja yang akan direalisasikan untuk mewujudkan Kota Baru Tegalluar tersebut.


### C. Pusat Primer Gedebage

No.	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
<b>ASPEK EKONOMI</b>			
1.	Mendorong kemajuan bidang ekonomi kota baru secara umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengembangan inovasi untuk mempertahankan kualitas produksi dan jasa</li> <li>Pengelolaan sektor informal agar mandiri dan sinergis dengan sektor formal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya pembangunan terminal peti kemas yang menjadi pemicu perkembangan kawasan Gedebage.</li> <li>Terdapatnya pusat kegiatan perdagangan dan jasa yang menggabungkan niaga tradisional dan modern (pusat grosir makro, beberapa pertokoan). Dan juga adanya kegiatan industri.</li> </ul>
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>			
2.	Konservasi sumberdaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengendalian penggunaan SDA yang tidak terbaharui (SD Air)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya upaya normalisasi sungai untuk melancarkan aliran air, sehingga mengurangi resiko terhambatnya aliran air karena sampah dan mengalirkan air lebih cepat, sehingga dapat mengurangi resiko terjadinya banjir.</li> <li>Adanya rencana untuk memfungsikan RTH sebagai tempat resapan/ menyimpan air hujan</li> </ul>
3.	Pertimbangan lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembuatan sistem cluster dan meniadakan benteng/ batas kompleks perumahan, untuk menjaga privasi penghuni namun mengurangi kesan enclave terhadap lingkungan sekitarnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pola perumahan di kawasan Pusat Primer Gedebage saat ini terlihat mengelompok, tidak hanya satu lapis (linier) sepanjang jalan utama</li> <li>Pola perumahan developer cenderung membentuk pola <i>culdesac</i> (dan bersifat eksklusif dan terpisah dari permukiman sekitarnya) yang membatasi jalan keluarnya hanya pada satu/ dua jalur jalan yang terhubung dengan jalan raya/ utama</li> </ul>
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>			
4.	Penyediaan prasarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penyediaan air bersih                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Sumber-sumber : mata air, air tanah, sungai, danau</li> <li>Sistem jaringan : jaringan mandiri/ terkoneksi dgn kota induk</li> </ul> </li> <li>Penyediaan pengolahan dan pembuangan limbah</li> <li>Penyediaan jaringan drainase dan pengendalian banjir</li> <li>Penyediaan fasilitas persampahan (utama), separasi sampah organik dan non organik serta pengolahan sampah agar memiliki nilai tambah (bukan utama)</li> <li>Penyediaan jaringan jalan sesuai ketentuan teknis dan pengaturan pembangunan jaringan jalan sehingga tidak menimbulkan dampak negatif terhadap guna lahan yang ditetapkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sumber air bersih di Pusat Primer Gedebage menggunakan PDAM, sumber air tanah (sistem akifer sampai kedalaman 250 m), sumber air permukaan</li> <li>Penanganan air limbah memanfaatkan IPAL Bojongsong dan membangun IPAL baru di dalam kawasan</li> <li>Tersedianya jaringan drainase di sepanjang jalan lingkungan, dan jaringan drainase buatan di sepanjang jalur KA. Kondisi keduanya saat ini tidak terlalu baik (penuh saat musim hujan, menimbulkan banjir, dijadikan sebagai tempat pembuangan sampah).</li> <li>Penanggulangan permasalahan diatas dilakukan pada sisi paling luar sempadan sungai dengan ketinggian 1,5 m dan memanfaatkan sempadan sungai sebagai limpasan air pada saat penghujan dan jalur hijau serta terdapat pula penanganan di hulu Sungai Citarum</li> <li>Memanfaatkan TPA yang sudah ada dan hanya membangun TPS serta mempersiapkan sistem pengelolaan dalam kawasan, serta bekerjasama dengan swasta untuk membangun <i>incenerator</i></li> <li>Rencana akses pergerakan menuju/ dari kawasan Pusat Primer Gedebage : akses masuk utama berasal dari Jalan Tol Ujungberung-Majalaya, jalan Cimencrang dan 2 akses dari Jalan Gedebage</li> </ul>
5.	Penyediaan ruang terbuka di dalam kota baru	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penyediaan ruang terbuka baik ruang terbuka (open space) publik maupun RTH sebagai                             <ul style="list-style-type: none"> <li>unsur estetika dan keindahan kota</li> <li>penyeimbang dalam unsur</li> </ul> </li> </ul>	<p>Adanya rencana pembangunan RTH (termasuk <i>buffer zone</i>), berupa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ruang terbuka fasilitas lingkungan</li> <li>Ruang terbuka sempadan sungai</li> <li>Ruang terbuka sempadan jalan tol</li> </ul>






*Kajian Tentang Konsep Keberlanjutan Pada Beberapa Kota Baru Dan Permukiman Berskala Besar*

No.	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
		terbangun di dalam kota, sekaligus - berperan sebagai penyerap polusi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taman kawasan</li> <li>Theme Park</li> </ul>
<b>ASPEK SOSIAL</b>			
6.	Penyediaan perumahan murah; campuran dari alternatif perumahan yang bagus, berimbang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penerapan konsep hunian berimbang 1:3:6</li> <li>Penyediaan bantuan pembiayaan berupa KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari pemerintah</li> </ul>	<i>Tidak tersedianya informasi mengenai penyediaan perumahan dengan konsep hunian berimbang.</i>
7.	Peningkatan kesejahteraan untuk semua lapisan masyarakat kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terjangkaunya (accessible &amp; affordable) fasos-fasum di kota bagi semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ; yang diwujudkan melalui penyediaan fasos-fasum yang kuantitasnya proporsional dengan untuk setiap kelompok pendapatan masyarakat</li> </ul>	Fasos-fasum yang direncanakan untuk dibangun di Pusat Primer Gedebage meliputi fasilitas kesehatan (RS Tipe B), olahraga dan rekreasi, fasilitas pendidikan tinggi, fasilitas komersial dan jasa. Meskipun demikian karena rencana belum direalisasikan sepenuhnya, maka belum dapat diidentifikasi apakah fasos – fasum di Pusat Primer Gedebage dapat dijangkau oleh semua lapisan masyarakat.
<b>ASPEK SUMBER DAYA (ENERGY)</b>			
8.	Mengutamakan transportasi umum, massal, hemat energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatkan kualitas transportasi umum dan massal untuk meningkatkan penggunaannya dan mengurangi penggunaan transportasi pribadi</li> </ul>	Adanya rencana untuk pembangunan : <ul style="list-style-type: none"> <li>Terminal terpadu dan fasilitas penunjangnya</li> <li>Stasiun KA dan fasilitas penunjangnya</li> <li>Sarana untuk parkir umum</li> </ul>



**D. Perumahan Citraland**




No	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>			
1	Konservasi sumberdaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengendalian penggunaan SDA yang tidak terbaharui (SD Air)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tdk terdapat sungai/ danau yg melintasi perumahan Citraland shg penggunaan sumber Air berasal dari air tanah/artesis.</li> </ul>
2	Pertimbangan lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembuatan sistem cluster &amp; meniadakan "benteng"/ batas kompleks perumahan, utk menjaga privasi penghuni, namun mengurangi kesan enclave thd lingkungan sekitarnya</li> <li>Terkoneksinya Jaringan jalan lokal perumahan dg jaringan jalan sekitarnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unit lingkungan Perumahan Citraland berupa cluster, namun bersifat enclave / tertutup karena terpisah jauh dari perumahan lain disekitarnya.</li> <li>Kurang terintegrasinya jaringan jalan di Perumahan Citraland dgn jaringan jalan di kawasan sekitarnya (hanya jalan utama yg terhubung dgn jalan arteri)</li> </ul> 
3	Penyediaan prasarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penyediaan air bersih Sumber-sumber : mata air, air tanah, sungai, danau Sistem jaringan : jaringan mandiri/ terkoneksi dgn kota induk</li> <li>Penyediaan pengolahan &amp; pembuangan limbah</li> <li>Penyediaan jaringan drainase &amp; pengendalian banjir</li> <li>Penyediaan fasilitas persampahan (utama), separasi sampah organik &amp;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tdk memiliki sumber air bersih tersendiri, tapi terhubung langsung dgn PDAM Kota Inti yakni Kota Surabaya</li> <li>Sistem jaringan penyediaan pengolahan air &amp; pembuangan limbah (limbah rumah tangga) hasil dari Perumahan Citraland masih bergantung dgn Kota Induk (Kota Surabaya). Salah satu solusi dalam mengatasi hal ini pihak pengelola harus membuat sistem "Biofilter" atau "Sewage Treatment Plan"</li> <li>Sistem jaringan drainase Perumahan Citraland berupa sistem "Underground" &amp; masih terkoneksi dgn jaringan drainase di Kota Inti (Kota Surabaya)</li> <li>Sistem pembuangan sampah dilakukan per unit rumah, &amp; terdapat TPS disetiap unit lingkungan. Sedangkan TPA masih bergabung dgn TPA milik Kota inti, sehingga perlu penanganan lebih intensif dari</li> </ul>



No	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
		<p>non organik serta pengolahan sampah agar memiliki nilai tambah (bukan utama)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan jaringan jalan sesuai ketentuan teknis &amp; pengaturan pembangunan jaringan jalan shgg tidak menimbulkan dampak negatif thd guna lahan yg ditetapkan</li> </ul>	<p>pihak pengelola dalam masalah persampahan. Seperti penyediaan lokasi TPA khusus untuk kawasan Perumahan Citraland, atau adanya program pengolahan kompos dari sampah yg dihasilkan dari perumahan tersebut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan jaringan jalan sdh sesuai dgn standar pembangunan jaringan jalan utk kawasan perumahan. Dan tdk dibangun pada kawasan lindung shgg tdk menimbulkan dampak negatif thd penggunaan lahan yg ditetapkan.</li> </ul>
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>			
4	Menetapkan batas perkembangan/pemekaran kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keseimbangan ekologis wilayah tersebut, yang mengacu kepada keseluruhan wilayah yang belum terbangun dikurangi kawasan lindung berdasarkan Keppres No. 32 Tahun 1990.</li> <li>• Pemekaran kota sebagai langkah penyediaan cadangan pengembangan lahan terbangun di masa depan</li> </ul>	<p>Tidak adanya informasi dari pengembang dalam hal pengembangan wilayahnya atau mengenai lahan cadangan</p>
5	Penyediaan ruang terbuka di dalam kota baru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan ruang terbuka baik ruang terbuka (open space) publik maupun RTH sebagai : <ul style="list-style-type: none"> <li>- unsur estetika dan keindahan kota</li> <li>- penyeimbang dalam unsur terbangun di dalam kota, sekaligus</li> <li>- berperan sebagai penyerap polusi</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tersedianya ruang terbuka untuk publik (Lapangan Golf tetapi hanya dikhususkan untuk golongan berpendapatan tinggi baik dari dalam maupun dari luar perumahan Citraland saja)</li> <li>• Terdapatnya pepohonan di setiap unit-unit lingkungan perumahan dan di sepanjang pinggiran jalan</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<b>ASPEK SOSIAL</b>			
6	Penyediaan perumahan murah; campuran dari alternatif perumahan yang bagus, berimbang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penerapan konsep hunian berimbang 1:3:6</li> <li>• Penyediaan bantuan pembiayaan berupa KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari pemerintah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tersedianya perumahan dengan konsep hunian 1:3:6, tetapi hanya dapat dijangkau oleh masyarakat dengan pendapatan menengah ke atas. Hal tersebut dikarenakan lingkungan perumahan yang bersifat eksklusif, sehingga nilai rumah menjadi tinggi.</li> </ul>
7	Peningkatan kesejahteraan untuk semua lapisan masyarakat kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terjangkaunya (accessible &amp; affordable) fasos-fasum di kota bagi semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ; yang diwujudkan melalui penyediaan fasos-fasum yang kuantitasnya proporsional dengan untuk setiap kelompok pendapatan masyarakat penyediaan fasos-fasum baik 1 : 3 : 6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secara fisik, keberadaan fasos-fasum di dalam Perumahan Citraland cukup sulit dijangkau dari kawasan di sekitarnya (perlu kendaraan), selain itu kemungkinan tidak semua lapisan masyarakat dapat ikut menggunakan fasos-fasum tersebut karena ada "barrier psikologis", karena kesan eksklusif yang dimiliki Citraland.</li> <li>• Hal ini menunjukkan bahwa ketersediaan fasos-fasum pada perumahan tersebut tidak diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat tetapi hanya untuk penduduk yang menetap di Perumahan Citraland saja.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p style="text-align: center;"> <span>Universitas</span>      <span>Deretan ruko</span>      <span>Sekolah SLTP</span> </p>

**E. Perumahan Darmo Satelit**

No.	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
<b>ASPEK LINGKUNGAN</b>			
1	Konservasi sumberdaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengendalian penggunaan SDA yang tidak terbaharui (SD Air)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak terdapat sungai atau danau yang melintasi perumahan Citraland sehingga penggunaan sumber Air berasal dari air tanah/artesis.</li> </ul>
2	Pertimbangan lingkungan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembuatan sistem cluster &amp; meniadakan "benteng"/ batas kompleks perumahan, utk menjaga privasi penghuni, namun mengurangi kesan enclave thd lingkungan sekitarnya</li> <li>• Terkoneksinya Jaringan jalan lokal perumahan dg jaringan jalan sekitarnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unit lingkungan Perumahan Darmo Satelit dibedakan berdasarkan cluster. Namun ada beberapa unit rumah yg bersifat enclave / tertutup karena adanya benteng yg membatasi unit lingkungan tsb dgn lingkungan lain yg masih termasuk dalam unit lingkungan Perumahan Darmo Satelit.</li> <li>• Terrintegrasinya jaringan jalan di Perumahan Darmo Satelit dengan jaringan jalan di kawasan sekitarnya (perumahan Darmo Satelit bercampur dengan perumahan biasa lainnya)</li> </ul> 
3	Penyediaan prasarana lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan air bersih                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sumber-sumber : mata air, air tanah, sungai, danau</li> <li>- Sistem jaringan : jaringan mandiri/terkoneksi dgn kota induk</li> </ul> </li> <li>• Penyediaan pengolahan &amp; pembuangan limbah</li> <li>• Penyediaan jaringan drainase &amp; pengendalian banjir</li> <li>• Penyediaan fasilitas persampahan (utama), separasi sampah organik &amp; non organik serta pengolahan sampah agar memiliki nilai tambah (bukan utama)</li> <li>• Penyediaan jaringan jalan sesuai ketentuan teknis &amp; pengaturan pembangunan jaringan jalan shgg tidak menimbulkan dampak negatif thd guna lahan yg ditetapkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak memiliki sumber air bersih tersendiri, tapi terhubung langsung dengan PDAM Kota Surabaya. Sistem jaringan penyediaan air bersih yang terkoneksi dengan Kota Induk (Kota Surabaya).</li> <li>• Sistem jaringan penyediaan pengolahan air dan pembuangan limbah (limbah rumah tangga) hasil dari Perumahan Darmo Satelit masih bergantung dengan Kota Induk (Kota Surabaya)</li> <li>• Sistem jaringan drainase Perumahan Darmo Satelit perlu adanya pengelolaan yg sangat serius baik dari pihak pengembang maupun pemerintah, karena banyaknya saluran drainase yang tersumbat sehingga menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan perumahan tersebut (menimbulkan bau, dan banjir)</li> <li>• Sistem pembuangan sampah dilakukan per unit rumah, &amp; terdapat TPS disetiap unit lingkungan. Memerlukan penanganan intensif dari pihak pengelola dalam pembuangan sampah ini, karena masih banyak terdapat lokasi-lokasi TPS yang tidak terawat sehingga sampah/kotoran bertebaran dimana-mana.</li> <li>• Penyediaan jaringan jalan sudah sesuai dengan standar pembangunan jaringan jalan untuk kawasan perumahan/permukiman. Dan tidak dibangun pada kawasan lindung sehingga tidak menimbulkan dampak negatif terhadap penggunaan lahan yang ditetapkan. Tetapi kondisi jaringan jalan di Perumahan Darmo satelit banyak yang mengalami kerusakan sehingga akses menuju ke rumah-rumah sedikit terhambat.</li> </ul> 
4	Menetapkan batas perkembangan/pemekaran kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keseimbangan ekologis wilayah tersebut, yang mengacu kepada keseluruhan wilayah yang belum terbangun dikurangi kawasan lindung berdasarkan Keppres No. 32 Tahun 1990.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak adanya informasi dari pengembang dalam hal pengembangan wilayahnya atau mengenai lahan cadangan</li> </ul>

No.	Sub Komponen	Indikator	Hasil Interpretasi
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemekaran kota sebagai langkah penyediaan cadangan pengembangan lahan terbangun di masa depan</li> </ul>	
5	Penyediaan ruang terbuka di dalam kota baru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan ruang terbuka baik ruang terbuka (open space) publik maupun RTH sebagai :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- unsur estetika dan keindahan kota</li> <li>- penyeimbang dalam unsur terbangun di dalam kota, sekaligus</li> <li>- berperan sebagai penyerap polusi</li> </ul> </li> </ul>	Terdapatnya ruang terbuka publik berupa lapangan golf "Bukit Darmo Golf" yang hanya dikhususkan untuk golongan masyarakat berpendapatan tinggi baik yang berasal dari dalam maupun dari luar Perumahan Darmo Satelit.
<b>ASPEK SOSIAL</b>			
6	Penyediaan perumahan murah; campuran dari alternatif perumahan yang bagus, berimbang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penerapan konsep hunian berimbang 1:3:6</li> <li>• Penyediaan bantuan pembiayaan berupa KPR bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dari pemerintah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dari segi jenis unit rumah, tdp rumah-rumah dgn tipe bervariasi (sederhana, menengah, &amp; mewah), meskipun demikian dari segi kuantitas tdk dpt dipastikan apakah jml unit rumah utk ketiga jenis/tipe rumah proporsional, sesuai dgn konsep hunian berimbang 1:3:6</li> <li>• -</li> </ul>
7	Peningkatan kesejahteraan untuk semua lapisan masyarakat kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terjangkaunya (accessible &amp; affordable) fasos-fasum di kota bagi semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ; yang diwujudkan melalui penyediaan fasos-fasum yang kuantitasnya proporsional dengan untuk setiap kelompok pendapatan masyarakat penyediaan fasos-fasum baik 1 : 3 : 6</li> </ul>	<p>Dilihat dari segi fisik, fasos-fasum yang terdapat di Perumahan Darmo Satelit dapat dijangkau oleh semua lapisan masyarakat. Hal ini disebabkan karena Perumahan Darmo Satelit berikut fasos fasum di dalamnya terintegrasi dengan perumahan lokal lainnya yang masih berada dalam satu kawasan.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Sekolah</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Rumah Sakit</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Deretan Ruko</p> </div> </div>

## 6. Kesimpulan

Dari interpretasi diatas, dapat disimpulkan bahwa secara umum penerapan prinsip keberlanjutan pada keempat wilayah kajian adalah sebagai berikut.

- Tidak mempertimbangkan koneksitas infrastruktur dengan kota inti atau

kota terdekatnya. Misalnya jaringan jalan yang belum terintegrasi dengan jaringan jalan regional, sistem pembuangan sampah wilayah kajian yang membebani kota inti, dan sebagainya

- Terdapat perumahan yang masih bersifat *enclave*, tidak terintegrasi dengan perumahan dan kawasan



lain di sekitarnya (dengan demikian penduduk baru yang merupakan penghuni perumahan/ kota baru tidak "berbaur" dengan penduduk lama yang telah lebih dulu tinggal di kawasan tersebut)

- Keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum meskipun telah cukup lengkap dan baik dari segi kualitas, namun dari segi pemanfaatannya masih terbatas bagi penghuni perumahan/ kota baru tersebut saja, sedangkan penduduk di kawasan sekitarnya terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang kesulitan mengakses fasilitas tersebut karena biaya yang tinggi maupun karena adanya faktor pembatas fisik (sulit/jauh dijangkau).

## 7. Rekomendasi

Dari analisis dengan interpretasi terhadap penerapan prinsip keberlanjutan kota baru diatas, maka dapat diusulkan sejumlah rekomendasi sebagai berikut.

- Dalam pembangunan maupun pengembangan kota baru, seyogyanya mempertimbangkan koneksitas infrastruktur antara kota baru dengan kota inti/ kota induknya. Infrastruktur yang dimaksud meliputi jaringan jalan, jaringan drainase, jaringan pengolahan drainase, jaringan pemyediaan pengolahan air dan pembuangan limbah.

- Untuk menghindari perumahan yang bersifat *enclave*, hal ini dapat direduksi dengan membangun perumahan dengan konsep *cluster*, sehingga privasi penghuni perumahan terlindungi, namun perumahan tetap dapat terintegrasi dengan perumahan lain di kawasan sekitarnya.
- Keterjangkauan (*accessible* dan *affordable*) fasilitas sosial dan fasilitas umum di kota baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat diwujudkan melalui penyediaan fasos-fasum yang kuantitasnya proporsional dengan banyaknya masyarakat setiap kelompok pendapatan (perbandingan 1:3:6).

## 8. DAFTAR PUSTAKA

1. Ahmaddin Ahmad, "*Tata Kota Tata Kita 2020*", Jakarta, Kota Kita Press, 2002
2. Eko Budiharjo & Joko Sujarto, "*Kota Berkelanjutan*" Alumni, Bandung, 1999
3. Budhi Tjahjati, Sugiarto Soegijoko, Gita Chendrika Napitupulu & Wahyu Mulyana, "*Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad ke 21 ; Buku V-I Konsep & Pendekatan*"
4. "Pembangunan Perkotaan di Indonesia" Yayasan Sugijanto, URDI

*(Urban and Regional Development  
Institute), Jakarta, 2005*

5. Buku RTRW Kabupaten Bandung,  
Bappeda, 2004
6. Buku RTRW Provinsi Jawa Timur,  
Bapeda, 2003