



## PERANAN PERENCANAAN FISIK DALAM PENGEMBANGAN PERMUKIMAN SKALA BESAR PANTAI TIMUR SURABAYA

**Timoticin Kwanda**

Staf Pengajar Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur /Pasca Sarjana Bidang Properti  
Universitas Kristen Petra

### ABSTRAK

Untuk memenuhi kebutuhan permukiman yang terus meningkat terutama di kota-kota besar, pemerintah mendorong pihak pengembang untuk mengembangkan permukiman skala besar. Pembangunan permukiman skala besar oleh pengembang berkembang cepat di kota-kota besar seperti Surabaya. Tulisan ini membahas tentang peranan perencanaan fisik dalam pengembangan permukiman skala besar proyek Pantai Timur Surabaya. Proyek ini dikembangkan melalui suatu proses tahapan yang panjang mulai dari tahap persiapan sampai dengan tahap pembangunan. Dalam setiap tahapan pengembangan ini, perencanaan fisik cukup berperan dengan tingkatan peran yang berbeda-beda pada setiap tahapan. Dengan mengetahui peranan perencanaan fisik dalam setiap tahapan pengembangan permukiman skala besar ini, diharapkan dapat memberi masukan dalam pengembangan permukiman skala besar di kemudian hari.

**Kata kunci:** Pengembang, Permukiman Skala Besar, Perencanaan Fisik.

### ABSTRACT

*To fulfil the increase needs of housing especially at large cities, the government encourages developers to develop large scale housing developments. Large scale housing developments fastly advance at large cities, such as Surabaya. This paper reviews the role of physical planning in developing large scale housing development of Pantai Timur Surabaya project. The project was developed through a long stage, from a preliminary stage to construction stage. In each stage of development, physical planning performs substantial roles with different level of involvement. It is hoped that by understanding the role of physical planning in each stage of large scale housing development, inputs could be reached for developing of large scale housing in the future.*

**Keywords:** *Developers, Large Scale Housing, Physical Planning.*

### PENDAHULUAN

Salah satu fenomena yang menarik dari perkembangan pesat bisnis real estat pada periode tahun 1992-1995 adalah pembangunan permukiman skala besar di Indonesia oleh para kelompok usaha besar (konglomerat). Pemberian ijin lokasi yang relatif tidak terbatas, pendanaan yang murah dan cenderung mudah didapat mendorong para pengembang besar berlomba-lomba untuk membangun kawasan permukiman skala besar dengan berbagai slogan pemasaran yang menarik seperti konsep kota baru dan kota mandiri, yang jauh dari makna sesungguhnya. Beberapa proyek permukiman skala besar itu antara lain Kota Jaya, Kota Modern, Kota Legenda, dan Kota Tigaraksa yang terdapat di kawasan Jabotabek.

Terlepas dari motivasi yang mendorong minat para konglomerat untuk terjun ke bisnis real estat, kehadiran mereka cukup membawa warna baru dalam bisnis real estat. Permukiman

skala besar yang dikembangkan oleh konglomerat ini menawarkan konsep pengembangan kota (*urban development*) yang memperhatikan pengembangan *economic base* lebih dahulu, seperti prioritas pembangunan infrastruktur dan fasilitas untuk kegiatan ekonomi, berbeda dengan apa yang dilakukan selama ini secara tradisional. Pengembangan secara tradisional lebih mendahulukan pembangunan perumahan dan kemudian secara bertahap baru mengembangkan fasilitas untuk kegiatan ekonominya.

Sejak pertengahan tahun 1980-an, pemerintah telah mendorong para pengembang untuk membangun perumahan skala besar. Kebijakan ini berdasarkan pertimbangan bahwa pertama, pemerintah tidak memiliki dana yang cukup untuk mengembangkan permukiman skala besar yang ditujukan untuk mengantisipasi melonjaknya kebutuhan rumah di kota-kota besar. Kedua, permukiman skala besar dapat menciptakan suatu kawasan yang terpadu, baik

untuk tata ruangnya maupun penyediaan sarana serta prasarana seperti jalan dan jaringan utilitas utama. Selama ini pengembangan dengan pola tradisional membangun dalam bentuk perumahan skala kecil dan terpencar-pencar, sehingga tidak dapat memenuhi penyediaan fasilitas permukiman yang lengkap dan prasarana terpadu yang memadai.

Selanjutnya secara konkrit, dorongan pemerintah untuk membangun permukiman skala besar diwujudkan dalam bentuk undang-undang yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Dalam pasal 18 Undang-Undang ini tertulis bahwa,

*“pemuenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap”*.

Pengembangan permukiman skala besar merupakan suatu tahapan pekerjaan yang kompleks dan memakan waktu yang relatif lama. Secara teoritis, menurut Richard Peiser, seorang guru besar studi real estat di Universitas Harvard, terdapat 5 (lima) tahapan pengembangan suatu kawasan permukiman yaitu tahap perencanaan dan pembentukan ide awal, tahap kelayakan, tahap komitmen, tahap konstruksi, serta tahap manajemen dan operasi (Peiser, 1992). Sedangkan menurut Miles ada 8 (delapan) tahapan yaitu tahap ide awal, tahap pematangan ide, tahap kelayakan, negosiasi kontrak, tahap komitmen, tahap konstruksi, tahap operasi dan manajemen aset (Miles, 1990). Secara lebih sederhana lagi, Pyhrr menguraikan 4 (empat) tahapan pengembangan yaitu tahap persiapan, tahap produksi, tahap distribusi dan tahap pelayanan (Pyhrr, 1989).

Dengan memanfaatkan ketiga kerangka pemikiran ini, secara sistematis tulisan ini mencoba untuk menjelaskan peranan perencanaan fisik dalam proses tahapan pengembangan proyek permukiman skala besar pada proyek Pantai Timur Surabaya (PTS). Dengan menggabungkan ketiga kerangka pemikiran diatas, maka terdapat 5 (lima) tahapan pengembangan pada PTS yaitu tahap persiapan yang terdiri dari kegiatan perijinan, pembebasan tanah, serta ide awal dan perencanaan fisik,<sup>1</sup> tahap kelayakan, tahap komitmen, tahap konstruksi, dan tahap operasional.

<sup>1</sup> Pemakaian istilah perencanaan fisik disini untuk membedakan dengan pengertian perencanaan non fisik, seperti perencanaan ekonomi dan sosial.

## PENGEMBANGAN PANTAI TIMUR SURABAYA

Salah satu wujud pengembangan permukiman skala besar yang berada di kota Surabaya adalah proyek Pantai Timur Surabaya (PTS). Pengembangan PTS ini dilakukan oleh tiga kelompok pengembang besar di Surabaya dan Jakarta yaitu grup Dharmala, Sac Nusantara dan grup Pakuwon Jati. Proyek yang dimulai pada tahun 1990 ini memiliki luas 3.190 ha, terletak di wilayah pantai bagian Timur Kotamadya Surabaya, secara administratif termasuk dalam 2 (dua) Kecamatan yaitu Kecamatan Sukolilo dan Rungkut. PTS direncanakan untuk kawasan perumahan dengan segala fasilitas pendukungnya memerlukan waktu persiapan selama 6 (enam) tahun. Pada tahun 1996, PTS baru mulai dibangun pada sebagian kawasan utara PTS yang saat ini telah terbangun menjadi perumahan Laguna Indah. Secara berurutan tahapan pengembangan PTS adalah sebagai berikut:

### TAHAP PERSIAPAN

Secara garis besar, dalam tahapan ini terdapat tiga kegiatan yaitu proses perijinan, pembebasan tanah, dan perencanaan (Pyhrr, 1989). Ketiga urutan kegiatan berikut ini tidak menunjukkan urutan kegiatan yang sebenarnya, karena dalam pelaksanaan setiap tahapan kegiatan dapat dilaksanakan tanpa menunggu kegiatan yang lain selesai atau dapat dilakukan secara paralel demi efisiensi waktu.

#### 1. Perijinan

Pembebasan tanah secara resmi baru dapat dilaksanakan apabila setiap pengembang dalam kawasan PTS ini telah memiliki Ijin Lokasi yang dikeluarkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur.<sup>2</sup> Luasan kawasan tiap-tiap pengembang pada Ijin Lokasi yang diberikan kepada ketiga kelompok pengembang ini diberikan berdasarkan kesepakatan bersama dimana luas grup Dharmala adalah 1.600 Ha, Sac Nusantara adalah seluas 1.000 Ha dan grup Pakuwon Jati seluas 590 Ha. Ijin lokasi yang diberikan pada tahun 1991 ini berjangka waktu

<sup>2</sup> Setelah dikeluarkannya peraturan Paket Oktober tahun 1992, proses pemberian Ijin Lokasi disederhanakan sehingga cukup dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Daerah Tingkat II.

1(satu) tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 1 (satu) tahun, namun demi kesinambungan pengembangan kawasan ini, maka masih diberikan perpanjangan Ijin Lokasi sampai dengan tahun 1996.<sup>3</sup>

Pada tahap ini, **perencanaan fisik** dalam bentuk **rencana induk awal** (*preliminary master plan*) dan rancangan **rencana tapak** (*draft site plan*) yang disiapkan oleh *in-house planner* dipakai sebagai **bagian dari proposal proyek** untuk konsumsi pengajuan ijin lokasi.<sup>4</sup>

## 2. Pembebasan Tanah

Secara teoritis pembebasan tanah dapat dilaksanakan kalau telah memiliki Ijin Lokasi, namun dalam pelaksanaannya pembebasan tanah dapat dilakukan atas nama perorangan yang dipercaya oleh perusahaan dan kemudian setelah berhasil membebaskan lahan yang cukup luas dapat dibalik nama atas nama perusahaan. Pembebasan tanah merupakan tahapan pengembangan kawasan PTS yang rumit. Pembebasan tanah sering berjalan sangat lambat, karena alotnya negosiasi harga jual yang ditentukan oleh mekanisme pasar dan keterlibatan para spekulan tanah, selain itu diperlukan kehati-hatian dengan banyaknya bukti pemilikan tanah yang umumnya masih berupa Petok D dan sertifikat palsu.

Pada tahap ini, **perencanaan fisik** dalam bentuk **rencana induk awal** yang telah disiapkan dapat menjadi **pedoman** untuk pembebasan tanah terutama untuk lokasi-lokasi tanah yang sangat strategis dan bernilai tinggi menjadi prioritas untuk dibebaskan lebih dahulu.

## 3. Ide Awal dan Perencanaan Fisik

Sebelum suatu proyek diwujudkan, maka dimulai lebih dahulu dengan suatu ide awal dari pemilik proyek (*idea inception*) untuk kemudian dituangkan dalam perencanaan fisik. Tujuan pembangunan suatu proyek atau suatu ide awal sangat dipengaruhi oleh tujuan-tujuan yang ingin dicapai di bidang keuangan misalnya keuntungan yang ingin didapat, pengembangan produk misalnya segmen pasar, tipe dan image

produk, tujuan operasional seperti tingkat keterlibatan pemilik dalam manajemen saat operasional dan faktor pemerintah yang memberi dukungan atau sebaliknya pada proyek ini (Peiser, 1992).

Sebagai suatu proyek skala besar, maka diperlukan pertimbangan yang sangat matang dari berbagai disiplin ilmu yang berkaitan dengan perencanaan fisik PTS, berikut ini adalah beberapa studi yang dilakukan untuk memberi masukan bagi perencanaan fisik.

### A. Studi Hidrologi dan Geoteknik

Karena kawasan PTS ini terletak pada kawasan pantai yang rendah sehingga sangat rentan terhadap pasang surut air laut. Kondisi awal pemanfaatan lahan ini adalah untuk tambak yang memanfaatkan aliran pasang-surut air laut untuk budidaya udang atau ikan. Selain itu, kawasan PTS dilalui oleh tujuh sungai yang merupakan saluran pematusan untuk pembuangan dari kawasan timur kota Surabaya ke selat Madura, maka para pengembang menyadari perlu suatu studi hidrologi. Studi ini bertujuan untuk mengetahui sistem pengendalian banjir (*flood control*) dan sistem pematusan yang ekonomis untuk kondisi PTS.

Sedangkan studi geoteknik bermaksud untuk mencari metode reklamasi yang paling ekonomis. Dari hasil studi ini dapat diputuskan suatu usulan metodologi pematangan tanah yang paling ekonomis, apakah memakai metode pengurangan pada elevasi maksimal maupun metode *polder* (tanggul), atau kombinasi antara keduanya.<sup>5</sup> Tentunya, ketiga sistem ini memiliki kelebihan dan kekurangannya.

Hasil awal dari studi ini menunjukkan bahwa untuk menghemat biaya dipergunakan metode urug secara kombinasi, yaitu kawasan PTS harus diurug pada ketinggian tertentu (+4 meter ARP) dengan membuat beberapa danau penampung air hujan atau buzem (*retention pond*) seluas 7% dari luas lahan pada tiap-tiap sub wilayah, serta membangun tanggul (+5 meter ARP) yang mengelilingi sepanjang pantai dan sungai untuk menghindari air laut masuk pada saat pasang.

<sup>3</sup> Pada tahun 1997, ijin lokasi yang baru untuk PTS diberikan kepada 10 pengembang termasuk 3 (tiga) pengembang lama.

<sup>4</sup> Untuk efisiensi waktu, rancangan rencana tapak dibuat semata-mata hanya untuk persyaratan pengajuan Ijin Lokasi, selanjutnya rencana tapak yang sesungguhnya dibuat lagi untuk konsumsi pasar.

<sup>5</sup> Salah satu contoh permukiman yang memakai sistem polder adalah Pantai Indah Kapuk di Jakarta, pada sistem ini pengurangan lahan tidak pada elevasi maksimal karena terdapat tanggul disekeliling suatu luasan kawasan tertentu, tetapi harus memakai sistem pompa untuk membuang air keluar dari sistem pematusan.

Studi hidrologi dan geoteknik ini dilaksanakan oleh seorang ahli terkemuka dari Singapura yaitu Prof. Lee Seng Lip yang juga seorang pakar struktur dari *National University of Singapore* dan dibantu oleh konsultan Indonesia yaitu Ir. A. R. Suhud, mantan Menteri Perindustrian. Penunjukan Prof. Lee untuk studi ini berdasarkan pertimbangan bahwa dia telah berpengalaman dalam pengembangan proyek yang hampir sejenis yaitu Pantai Mutiara di Jakarta, suatu permukiman yang dikembangkan dengan konsep *marina housing*.

## B. Studi Transportasi

Sebagai kawasan yang sangat luas, PTS merupakan *traffic generator* yang akan menimbulkan masalah transportasi baik bagi kawasan didalam PTS maupun diluar kawasan. Studi ini bertujuan untuk menentukan struktur dan pola jalan utama dalam kawasan dan akses utama ke dan dari kawasan PTS. Hasil studi ini merekomendasikan suatu struktur dan pola jalan utama dalam kawasan yang sesuai dengan batas Ijin Lokasi setiap grup pengembang, karena jalan secara mudah dapat menjadi batas fisik antar wilayah pengembang.

Sedangkan untuk akses utamanya, terdapat tiga jalan masuk utama dari wilayah barat kota Surabaya ke kawasan PTS yaitu akses Utara, Tengah dan akses Selatan. Ketiga akses ini akan dihubungkan oleh rencana jalan lingkaran luar Surabaya Timur (jalan tol) yang melintasi dari bundaran Waru sampai ke Utara kota (Kenjeran) dan kemudian dihubungkan dengan rencana jembatan SURAMADU.

## C. Studi Awal Mengenai Dampak Lingkungan

Berdasarkan pertimbangan lingkungan, maka fungsi yang direncanakan untuk PTS adalah sebagai kawasan konservasi hutan bakau, kawasan pematuan dan pengendalian banjir, pengolahan limbah alami, serta kawasan penelitian ilmiah dimana disepanjang sungai Wonokromo masih banyak ditemukan habitat hewan seperti kera dan burung bangau. Untuk mempertahankan dan meningkatkan fungsi ini, maka PTS dikembangkan sebagai kawasan permukiman yang memperhatikan:

- Pengamanan kawasan lindung pantai
- Penerapan sistem tata air termasuk penyediaan kanal dan kolam-kolam penampung air hujan (buzem).

- Komposisi penggunaan lahan untuk ruang terbuka hijau harus lebih besar dari lahan terbangun.

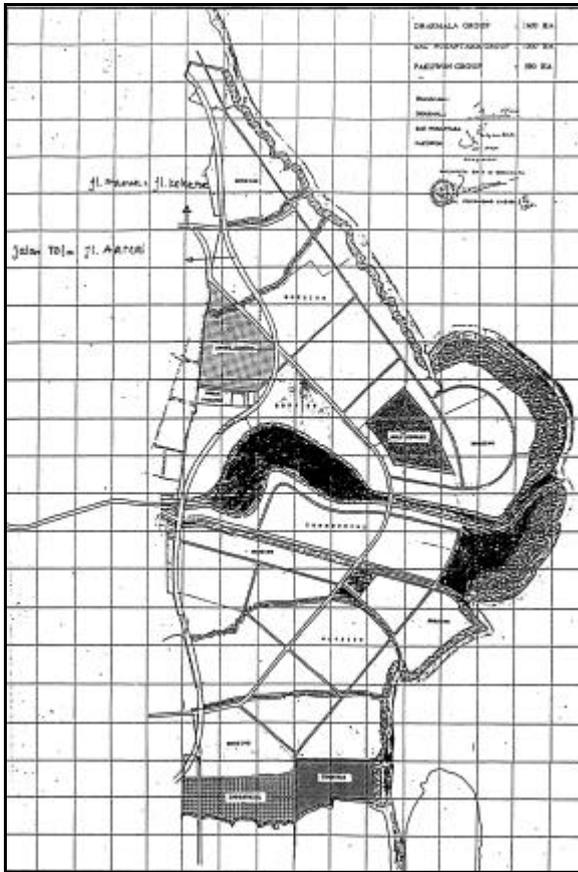
## D. Tata Ruang

Sebelum kawasan ini dikembangkan untuk PTS, pemerintah daerah telah menyiapkan tata ruang di kawasan ini yaitu 3 (tiga) RDTRK (Rencana Detil Tata Ruang Kota) Unit Pengembangan (UP) Sukolilo Timur, UP Gunung Anyar Tambak dan sebagian UP Mulyorejo. Namun karena tata ruang yang ada belum mengakomodasi aspirasi para pengembang, maka pemerintah daerah bersama-sama dengan para pengembang membuat suatu tata ruang yang baru. Hal terutama yang belum sesuai dengan aspirasi para pengembang adalah rencana penggunaan lahan. Pada tata ruang yang lama kawasan PTS ditetapkan sebagai daerah konservasi alam, namun dalam tata ruang yang baru penggunaan lahan kawasan PTS dapat dikembangkan sebagai kawasan permukiman dengan catatan harus mempertahankan fungsi kawasan ini seperti yang ditentukan dalam studi awal tentang lingkungan.

RDTRK PTS yang disusun oleh tim ahli dari ITB adalah merupakan suatu sintesa dari studi-studi yang telah dilaksanakan sebelumnya yaitu antara lain studi awal lingkungan, hidrologi, geoteknik, sosio-ekonomi, dan studi transportasi. Sebagai kawasan yang mulanya adalah kawasan konservasi, maka RDTRK PTS disusun dengan konsep berwawasan lingkungan yaitu (**gambar 1**):

- mempertahankan fungsi konservasi pantai, terutama dalam kaitannya dengan pelestarian ekosistem bakau dan pengamanan wilayah pantai dengan ketentuan sempadan pantai 100 meter. Khusus untuk wilayah muara sungai Wonokromo ketentuan sempadan pantai adalah 400 meter dan baru boleh dikembangkan setelah 10 tahun. Sempadan sungai Wonokromo adalah 50 meter di kanan dan kirinya dan 25 meter untuk sungai lainnya yang lebih kecil.
- mempertahankan fungsi pengendalian terhadap luapan banjir (*flood control*) serta pengolahan air limbah secara alami. Pembuatan kanal sepanjang Utara-Selatan kawasan untuk menampung limpasan banjir dari sebelah Barat wilayah PTS dan danau buatan seluas 7% dari luas lahan.
- membangun kota marina sebagai kota yang bercirikan ruang terbuka hijau dan biru (air)

secara dominan. Komposisi penggunaan lahannya adalah perumahan (47%), fasilitas umum (6%), Industri (3%), prasarana jalan (13%), dan ruang terbuka hijau (31%)



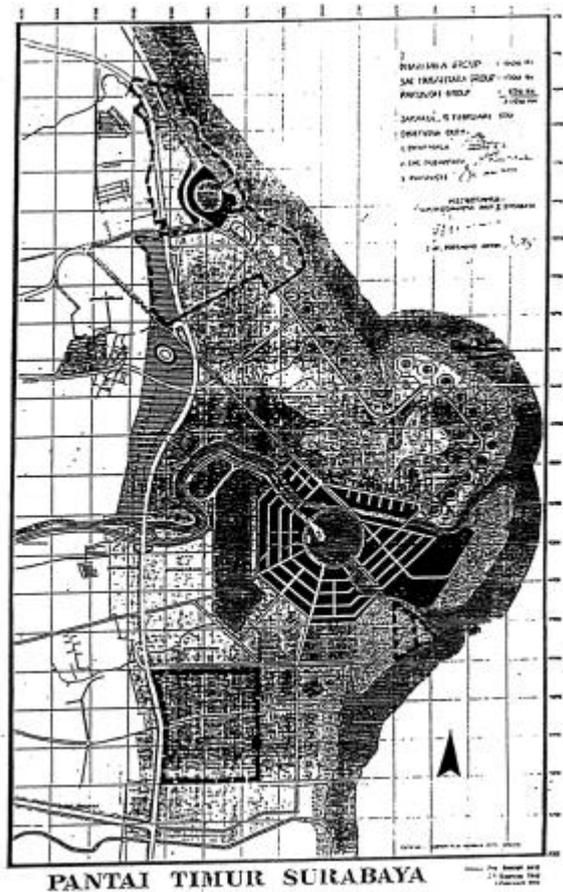
**Gambar 1. Rencana peruntukan lahan, struktur dan pola jalan utama, garis sempadan pantai dan sungai permukiman skala besar Pantai Timur Surabaya**

**E. Rencana Induk (Master Plan) karya Paul Marvin Rudolph (1918-1997)**

Sebagai arsitek kebanggaan grup Dharmala yang layak “jual”, maka rencana induk awal kawasan PTS ini direncanakan oleh arsitek Paul Rudolph dengan dibantu oleh arsitek Indonesia, Ir. Johannes Gunawan yang sebelumnya bersama-sama dengan Paul Rudolph terlibat dalam perancangan gedung Wisma Dharmala di Jakarta dan Surabaya. Terdapat 2 (dua) karya rencana induk oleh Paul Rudolph, yang pertama tertanggal 5 Februari 1990 (**gambar 2**) dan karya yang kedua dikerjakan pada tanggal 7 April 1991 (**gambar 3**).

Kedua karya Paul Rudolph dirancang dengan batasan-batasan dan masukan antara lain:

- rencana jalan lingkar luar Timur yang membelah PTS menjadi dua bagian wilayah.
- rencana stadion utama (*Surabaya Sport Centre*) dan Inceranator (pembakar sampah) yang diletakan pada sisi barat jalan lingkar luar.
- struktur dan pola jalan utama disesuaikan dengan hasil studi transportasi.
- bentuk, besaran dan letak danau buatan (buzem) disesuaikan dengan usulan dari hasil studi hidrologi.
- garis sempadan pantai dan sungai sesuai dengan studi awal tentang lingkungan.

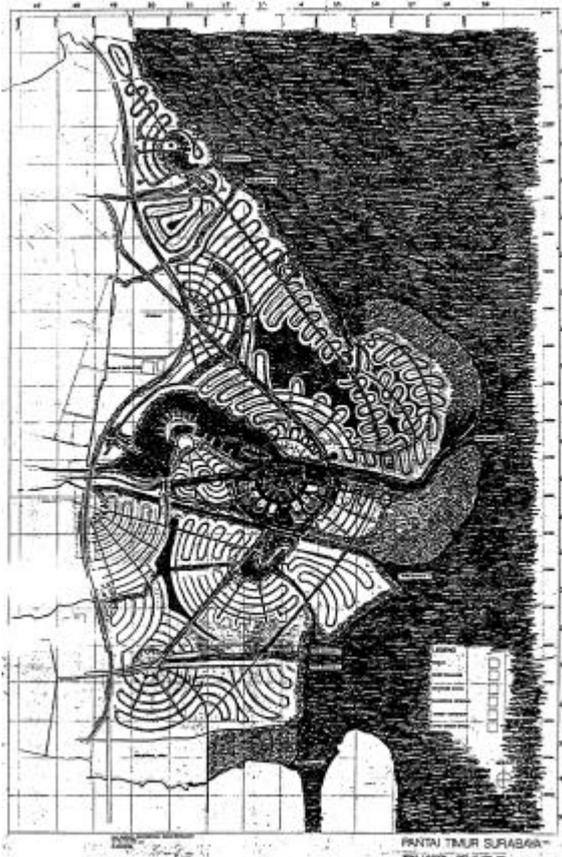


**Gambar 2. Rencana induk (master plan) permukiman skala besar Pantai Timur Surabaya, karya pertama arsitek Paul Marvin Rudolph.**

**F. Rencana Tapak (Site Plan)**

*Site Plan* atau Rencana Tapak merupakan perwujudan sebagian kawasan pada Rencana Induk dalam bentuk yang lebih rinci. Rencana Tapak pada awalnya dikembangkan oleh arsitek Paul Rudolph untuk sebagian kawasan utara PTS yang telah siap untuk dibangun, namun karena pertimbangan kondisi pantai dan kondisi

pasar yang ada maka karya Paul Rudolph tidak dimanfaatkan, selanjutnya direncanakan oleh konsultan asing dari Amerika Serikat, namun dengan alasan yang sama pada akhirnya rencana tapak terakhir lebih banyak disiapkan oleh *in-house planner*. Kondisi pantai pada saat air surut adalah berbentuk endapan lumpur sejauh 2 (dua) kilometer, sehingga dengan pertimbangan kendala hidrologi ide awal perumahan *marina* dirubah menjadi perumahan bernuansa danau (*lagoon housing*), seperti bentuk perumahan Laguna Indah saat ini. Kondisi pasar di Indonesia menuntut bentuk-bentuk kavling kotak (pola jalan *grid*), sedangkan dengan pola jalan lengkung (*curved pattern*) dan *loop* pada karya Paul Rudolph maka terjadi bentuk kavling *irregular* yang sulit untuk diserap pasar yang mempertimbangkan “feng shui”(gambar 3).



Gambar 3. Rencana induk (master plan) permukiman skala besar Pantai Timur Surabaya, karya kedua arsitek Paul Marvin Rudolph.

### G. Site Engineering

Sebelum pembangunan kawasan ini dimulai, dibuat suatu studi yang mendetil sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan. *Design*

*engineering* ini antara lain berkaitan dengan elevasi reklamasi (kavling) dan elevasi dan dimensi danau, tanggul, prasarana jalan dan utilitas seperti saluran air hujan (kanal), air kotor, air bersih, sudah harus diketahui. Rencana tapak yang sudah ada menjadi pedoman dalam pembuatan *site engineering*, sebaliknya *site engineering* yang dibuat berdasarkan kondisi di lapangan menjadi masukan bagi rencana tapak untuk direvisi dan seterusnya terjadi interaksi timbal balik antara rencana tapak dengan *site engineering*.

### TAHAP KELAYAKAN

Pada tahap ini secara makro harus diketahui berapa permintaan pasar (*demand*) dan pasokan pasar (*supply*) tentang produk rumah dan secara micro siapa pesaingnya sehingga proyek dapat layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan **rencana induk awal**, secara makro tim yang dipimpin oleh Prof. Dr. Suroso Imam Zadjuli, SE melaksanakan studi sosio-ekonomi pada kawasan PTS, untuk mengetahui permintaan dan pasokan rumah serta analisis keuangan tentang sumber dan penggunaan dana untuk proyek PTS.

Secara lebih detil lagi, berdasarkan perencanaan dalam bentuk **rencana tapak** masing-masing grup pengembang dilakukan studi kelayakan yang lebih rinci lagi terutama untuk konsumsi perbankan sebagai salah satu sumber pendanaan untuk proyek ini. Pengalaman menunjukkan bahwa studi-studi kelayakan yang dilakukan umumnya lebih menekankan pada aspek kelayakan keuangan untuk konsumsi perbankan, tanpa lebih sungguh-sungguh menekankan pada aspek kelayakan permintaan dan pasokan pasar. Dugaan terjadinya **Property Crash** pada saat ini adalah merupakan ketidakhati-hatian dalam memprediksi permintaan pasar, sehingga yang terjadi adalah kelebihan pasokan yang membuat nilai properti jatuh pada saat ini.

### TAHAP KOMITMEN

Pada tahap komitmen, semua hal yang berkaitan dengan pengembangan PTS sudah harus selesai disiapkan sebelum masuk kedalam tahap konstruksi. Misalnya, komitmen atau penyelesaian masalah-masalah pembebasan tanah, perijinan (perpanjangan ijin lokasi, AMDAL, rencana tapak), pendanaan untuk

konstruksi dan konsumen (kredit kepemilikan rumah), penunjukan tim-tim konsultan dan kontraktor, tim manajemen pemasaran dan promosi, tim legalitas untuk persetujuan kontrak, jadwal perencanaan konstruksi dan pembangunan, serta perkiraan biaya pembangunan.

### TAHAP KONSTRUKSI

Peranan perencanaan fisik masih diperlukan dalam tahapan ini. Dalam pelaksanaan sering terjadi kendala pembebasan tanah yang belum terbebaskan, sehingga perlu **revisi perencanaan fisik** terutama pada tingkatan **rencana tapak**. Misalnya untuk menghindari tanah yang belum terbebaskan, maka perlu perubahan *alignment* jalan dan perubahan penggunaan lahan dari rencana semula untuk perumahan menjadi peruntukan untuk ruang terbuka hijau. Tentunya selama tahap pembangunan berlangsung, revisi perencanaan konstruksi untuk prasarana jalan, saluran pematusan, jaringan listrik, telepon tetap diperlukan untuk menghadapi perubahan-perubahan atau kendala yang terjadi selama pelaksanaan di lapangan.

### TAHAP PENGELOLAAN

Pada tahap inipun, perencanaan dalam tingkatan **rencana tapak** tetap diperlukan terutama kaitannya dengan pemasaran produk rumah atau kavling, karena kondisi permintaan pasar yang terus berubah dari waktu ke waktu maka dituntut keenyamanan dalam menawarkan produk. Bentuk, letak dan besaran kavling rumah misalnya, perlu disesuaikan tergantung dengan permintaan pasar.

### KESIMPULAN

Dalam pengembangan permukiman skala besar, perencanaan fisik ikut berperan dalam semua tahapan-tahapan pengembangan mulai dari tahap persiapan (ide awal dan perencanaan), tahap kelayakan, tahap komitmen, tahap konstruksi, sampai pada tahap pengelolaan. Tentunya tingkatan peranan perencanaan fisik pada tiap-tiap tahapan ini sangat berbeda.

Pada tahap persiapan misalnya, peranan perencanaan fisik sangat **dominan** (aktif) dalam mempersiapkan rencana induk, rencana tapak dan *design engineering*, perkecualian pada

kegiatan proses perijinan dan pembebasan tanah dimana perencanaan fisik hanya berperan sebagai **pelengkap** dan **pedoman** saja untuk kedua kegiatan. Sedangkan, pada tahap kelayakan dan tahapan-tahapan selanjutnya, peranan perencanaan semakin berkurang yaitu hanya berperan (pasif) sebagai **pedoman**, **pelengkap**, dan **masukan** bagi studi atau kegiatan selanjutnya, misalnya sebagai pedoman untuk kegiatan pemasaran pada tahap operasinal.

Selanjutnya, tahapan-tahapan dalam pengembangan permukiman skala besar ini walaupun merupakan suatu kegiatan yang berurutan untuk mencapai suatu tujuan akhir, bukan merupakan suatu kegiatan yang berurutan atau tahapan yang kaku, karena setiap tahapan dapat dilaksanakan tanpa harus menunggu tahapan sebelumnya selesai tetapi dapat dilaksanakan secara paralel untuk efisiensi waktu.

### DAFTAR PUSTAKA

1. *Era Baru Bisnis Realestat*. Jakarta: Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Perumahan Real Estate Indonesia, 1995.
2. *Himpunan Peraturan Per Undang Undangan Bidang Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1994.
3. Lee, S.L. Prof, et al. *Feasibility Study on Pantai Timur Project Surabaya: Preliminary Study on Marina No.1*. Laporan awal tentang studi hidrologi PTS, 1990.
4. Miles, Mike E. dan Charles H W. *Modern Real Estate* (4th ed.). New York: John Wiley & Sons, Inc., 1990.
5. *Rencana Detil Tata Ruang Kota Unit Pengembangan PANTAI TIMUR SURABAYA*. Surabaya: Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Suarabaya, 1991.
6. Peiser, Richard B. dan Dean Schwanke. *Professional Realstate Development*. Washington, D.C.: Dearborn Financial Publishing, Inc. dan The Urban Land Institute, 1992.
7. Pyhrr, S A, Cooper, et al. *Real Estate Investment*. New York: John Wiley, 1989.
8. So, Frank S. (ed.). *The Practice of Local Government Planning*. Washington, D.C.: The International City Management Association, 1979.
9. Zadjuli, Suroso Imam. *Studi Sosio-ekonomi dan Kependudukan*. Laporan Studi Sosio-ekonomi PTS, 1990.