

**TESIS**

**STRATEGI PENGENDALIAN KAWASAN PERMUKIMAN DALAM  
MENDUKUNG PERKEMBANGAN WILAYAH DI KECAMATAN BARRU,  
KABUPATEN BARRU, SULAWESI SELATAN**

*STRATEGY FOR CONTROLLING SETTLEMENT AREA IN  
SUPPORTING REGIONAL DEVELOPMENT OF BARRU SUBDISTRICT,  
BARRU DISTRICT, SOUTH SULAWESI*

**SYAMSIDAR  
P022191027**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN DAN PENGEMBANGAN WILAYAH  
SEKOLAH PASCASARJANA  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

**PERNYATAAN PENGAJUAN**

**STRATEGI PENGENDALIAN KAWASAN PERMUKIMAN DALAM  
MENDUKUNG PERKEMBANGAN WILAYAH DI KECAMATAN BARRU,  
KABUPATEN BARRU, SULAWESI SELATAN**

Tesis

sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar Magister

Program Studi

Perencanaan Pengembangan Wilayah

Disusun dan Diajukan oleh:

**SYAMSIDAR  
P022191027**

Kepada

**SEKOLAH PASCASARJANA  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2023**

**LEMBAR PENGESAHAN TESIS**

**STRATEGI PENGENDALIAN KAWASAN PERMUKIMAN DALAM MENDUKUNG  
PERKEMBANGAN WILAYAH DI KECAMATAN BARRU,  
KABUPATEN BARRU, SULAWESI SELATAN**

Disusun dan diajukan oleh

**SYAMSIDAR**

**P022191027**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Studi Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin

Pada tanggal 28 Juli 2023  
dan dinyatakan telah memenuhi Syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

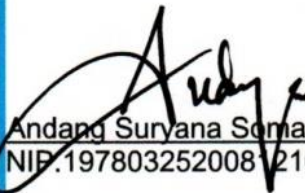


Ir. Ria Wikantari, M.Arch, Ph.D  
NIP.196109151988112001


Prof. Dr. Ir. Arifuddin Akil, M.T  
NIP.196305041995121001

Ketua Program Studi.  
Perencanaan dan Pengembangan Wilayah

Dekan Sekolah Pascasarjana  
Universitas Hasanuddin



Andang Suryana Soma, S.Hut.,M.P.,Ph.D  
NIP.197803252008121002



Prof. Dr. Baidi, Ph.D. SP.M(K). M.Med Ed  
NIP.196612311995031009



## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Syamsidar

Nomor mahasiswa : P022191027

Program studi : Perencanaan dan Pengembangan Wilayah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 28 Juli 2023



yang menyatakan

Handwritten signature of Syamsidar.

Syamsidar

## UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan karuniaNya sehingga tesis dengan judul Strategi Pengendalian Kawasan Permukiman dalam Mendukung Perkembangan Wilayah di Kecamatan Barru, Kabupaten Barru, Sulawesi Selatan ini dapat terselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

- Pusbindiklatren Bappenas yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis sebagai Penerima Beasiswa S2 Dalam Negeri Tahun 2019.
- Pemerintah Kabupaten Barru atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti tugas belajar.
- Ir. Ria Wikantari Rosalia, M.Arch, PhD dan Prof. Dr. Ir.Arifuddin Akil, M.T selaku ketua dan anggota komisi pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing serta kesabarannya mengarahkan penulis dalam penyelesaian tesis ini.
- Prof. Dr. Ir. Muslim Salam, M.Ec., Dr. Ir. Daniel Useng, M.Eng.Sc., dan Dr. Ir. Mahmud Achmad, MP. selaku komisi penguji yang telah memberikan masukan-masukan yang berharga demi perbaikan tesis ini, serta seluruh dosen pengajar yang telah mencurahkan ilmunya selama menempuh pendidikan di Universitas Hasanuddin.
- Andang Suryana Soma.,S.Hut.,MP.,Ph.D selaku Kaprodi Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Sekolah Pascasarjana Unhas yang telah memberikan dukungan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Hasanuddin.
- Rekan-rekan mahasiswa Perencanaan dan Pengembangan Wilayah Sekolah Pascasarjana Unhas angkatan 2019 serta pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.
- Ayahanda Lani (alm.) dan Ibunda Hj. S. Manati, dan seluruh keluarga besar, terimakasih atas segala doa dan dukungan, kebersamaan, cinta dan kasih sayang yang telah diberikan.
- Secara khusus penulis mengucapkan terimakasih kepada suami tercinta Risman atas segala kesabaran dan ketabahannya selama ini dalam

mendampingi penulis serta dorongan dan dukungannya sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

Harapan besar dari penulis, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Karena keterbatasan dan kemampuan yang dimiliki oleh penulis, sehingga penulis menerima saran dan kritik yang membangun demi lebih baiknya tesis ini. Semoga hasil penulisan tesis ini bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan.

Akhirnya kepada Allah SWT jualah penulis berserah diri karena Dialah Yang Maha Sempurna dan Maha Mengetahui.

Makassar, 28 Juli 2023

Syamsidar

## ABSTRAK

**SYAMSIDAR. Strategi Pengendalian Kawasan Permukiman dalam Mendukung Perkembangan Wilayah di Kecamatan Barru, Kabupaten Barru, Sulawesi Selatan** (dibimbing oleh Ria Wikantari dan Arifuddin Akil).

Peningkatan aktivitas pembangunan permukiman sudah tentu akan dibarengi oleh bertambahnya kebutuhan lahan yang mewadahnya. Untuk itu perlu diidentifikasi sedini mungkin kesesuaian kawasan dengan rencana struktur dan pola ruang dalam RTRW Kabupaten Barru serta faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangannya untuk mendapatkan strategi pengendalian yang tepat. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kawasan permukiman eksisting terhadap perencanaan permukiman dalam RTRW Kabupaten Barru tahun 2011-2031, mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman serta merumuskan strategi pengendalian kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan wilayah di Kabupaten Barru, khususnya kecamatan Barru. Pendekatan penelitian ini campuran kuantitatif-kualitatif dan menggunakan metode deskriptif, teknik analisis menggunakan *overlay* data spasial permukiman eksisting dengan peta rencana pola ruang Kabupaten Barru, kemudian *Analytical Hierarchy Process* (AHP) digunakan untuk menentukan bobot prioritas kepentingan dari masing-masing variabel yang berpengaruh terhadap pertumbuhan permukiman dan analisis FFA (*Force field analysis*) untuk mengidentifikasi berbagai kendala dalam merumuskan strategi pengendalian perkembangan kawasan permukiman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa menurut hasil *overlay* peta RTRW kabupaten Barru dengan peta citra eksisting tahun 2021, pembangunan permukiman tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang kawasan permukiman. Hal tersebut mengindikasikan adanya penyimpangan serta alih fungsi lahan yang terjadi di semua wilayah di kecamatan Barru. Faktor yang paling berpengaruh dalam perkembangan permukiman yaitu kondisi ekonomi terutama tingkat pendapatan masyarakat, disusul oleh kondisi infrastruktur permukiman terutama air bersih dan listrik, kemudian kondisi sosial masyarakat terutama tingkat pendidikan. Strategi yang diprioritaskan dalam mengendalikan perkembangan permukiman yaitu peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, serta pemenuhan ketersediaan ruang publik sesuai kebutuhan skala pelayanan, pengetatan Peraturan Izin kesesuaian pemanfaatan ruang tentang persyaratan pembangunan rumah, penerbitan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Barru agar zonasi peruntukan lahan permukiman lebih jelas.

**Kata kunci:** Pengendalian permukiman, analisis *overlay*, AHP (*Analytical Hierarchy Process*), FFA (*Force Field Analysis*), RTRW, kondisi sosial-ekonomi, infrastruktur air bersih dan listrik

## ABSTRACT

SYAMSIDAR. **Strategy for Controlling Settlement Area In Supporting Regional Development Of Barru Subdistrict** (Supervised by Ria Wikantari and Arifuddin Akil)

The increase in settlement development activities will be accompanied by an increase in the need for land that accommodates them. The appropriateness of the region with the structural plan and spatial pattern in the RTRW of Barru Regency and the elements that affect its development must thus be determined as early as feasible in order to get the proper control strategy. This study aims to evaluate existing residential areas against settlement planning in the 2011-2031 Barru District Spatial Planning, identify factors that influence settlement development and formulate settlement area control strategies to support regional development in Barru District, particularly Barru subdistrict. The research approach is a mixture of quantitative-qualitative and uses descriptive methods, analysis techniques use spatial data overlay of existing settlements with the spatial pattern map of Barru Regency, then the Analytical Hierarchy Process (AHP) is used to determine the importance priority weight of each variable criterion that influences settlement growth and FFA (Force field analysis) analysis to identify various obstacles in formulating strategies to control the development of settlement areas. The results of the study show that according to the results of the overlay of the RTRW map of Barru district with the existing image map for 2021, settlement development is not in accordance with the spatial use of residential areas. This indicates that there are deviations and land use changes that occur in all areas in the Barru sub-district. The most influential factor in the development of settlements is the economic condition, especially the income level of the community, followed by the condition of the settlement infrastructure, especially clean water and electricity, then the social condition of the community, especially the level of education. The prioritized strategy in controlling settlement development is reviewing the Regency Spatial Plan (RTRW), as well as fulfilling the availability of public space according to the needs of the service scale, tightening the Permit Regulation on the suitability of spatial use regarding the requirements for building houses, publishing the Detailed Spatial Plan for the Barru District (RDTR) so that the zoning for allotment of residential land is more clear.

**Keywords:** Settlement control, overlay analysis, AHP (Analytical Hierarchy Process), FFA (Force Field Analysis), RTRW, socio-economic conditions, water and electricity infrastructure



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN PENGAJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN TESIS.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Ruang Lingkup.....	7
1.6 Alur Pikir .....	8
KAJIAN PUSTAKA .....	10
2.1 Pengembangan Wilayah .....	10
4.1.1 Pengertian wilayah .....	10
4.1.2 Pengertian pengembangan wilayah .....	10
4.1.3 Teori pembangunan dan pengembangan wilayah .....	13
2.2 Faktor-faktor penyebab terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan tata ruang wilayah dan kawasan .....	15
2.3 Perumahan dan Permukiman.....	16
2.4 Lokasi Pertumbuhan Perumahan dan Permukiman .....	21
2.5 Faktor-Faktor Pendorong Pertumbuhan Perumahan dan Permukiman .	24
2.6 Permasalahan Perumahan dan Permukiman.....	25

2.7	Pengendalian Perkembangan Perumahan dan Permukiman .....	29
4.1.4	Pengertian pengendalian.....	29
4.1.5	Sistem pengendalian.....	30
2.7.3	Kewenangan pemerintah dalam pengendalian pembangunan .....	31
2.8	Strategi .....	33
2.9	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru Tahun 2011-2031 .....	35
2.9.1	Visi dan misi pembangunan kabupaten Barru .....	35
2.9.2	Kebijakan Penataan Kawasan permukiman Kabupaten Barru.....	37
2.10	Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	39
2.11	Kerangka Konseptual.....	45
	METODE PENELITIAN.....	47
3.1	Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	47
3.2	Waktu dan Lokasi Penelitian .....	48
3.3	Jenis dan Sumber Data.....	50
3.3.1	Mengevaluasi kesesuaian kawasan permukiman eksisting terhadap perencanaan permukiman dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Barru Tahun 2011-2031 .....	51
3.3.2	Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman di Kabupaten Barru .....	51
3.3.3	Merumuskan strategi pengendalian perkembangan kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan Kabupaten Barru .....	52
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	53
3.5	Teknik Analisis Data.....	55
3.5.1	Mengevaluasi kesesuaian kawasan permukiman eksisting terhadap perencanaan permukiman dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Barru Tahun 2011-2031 .....	55
3.5.2	Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman di Kabupaten Barru .....	57
3.5.3	Merumuskan strategi pengendalian perkembangan kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan Kabupaten Barru .....	63
	HASIL DAN PEMBAHASAN .....	66

4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	66
4.1.1	Kondisi Alam .....	68
4.1.2	Kondisi rumah/perumahan .....	72
4.1.3	Infrastruktur Perumahan.....	77
4.1.4	Kondisi Sosial Masyarakat .....	81
4.1.5	Kondisi Ekonomi Masyarakat .....	85
4.1.6	Karakteristik Budaya Masyarakat .....	88
4.2	Analisis kesesuaian kawasan permukiman .....	89
4.3	Analisis faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman .....	98
4.4	Strategi pengendalian perkembangan kawasan permukiman .....	112
4.4.1	Faktor pendorong dan faktor penghambat.....	112
4.4.2	Prioritas perencanaan .....	113
4.4.3	Rumusan strategi .....	117
	KESIMPULAN DAN SARAN .....	122
5.1	Kesimpulan .....	122
5.2	Saran .....	123
	Lampiran .....	125
	DAFTAR PUSTAKA.....	131

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Rincian zona perumahan .....	4
Tabel 1.2 Kondisi aktual pemanfaatan ruang zona perumahan kawasan emas Garongkong .....	4
Tabel 2. 1 Sintesa Kajian Pustaka .....	38
Tabel 2. 2 Penelitian terdahulu .....	40
Tabel 2. 3 Tabel perbandingan penelitian ini dengan penelitian terdahulu .....	44
Tabel 3. 1 Jenis dan Sumber Data pada Masing-Masing Tahapan Penelitian....	52
Tabel 3. 2 Rincian variabel dalam analisis deskriptif .....	55
Tabel 3. 3 Skala Preferensi dari Perbandingan Dua Kriteria .....	61
Tabel 3. 4 Matriks <i>Pairwise Comparison</i> .....	62
Tabel 3. 5 Nilai Random Indeks .....	63
Tabel 3. 6 Skala Penilaian Faktor Pendorong .....	64
Tabel 3. 7 Skala Penilaian Faktor Penghambat .....	65
Tabel 4. 1 Luas Daerah Menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Barru .....	67
Tabel 4. 2 Standar Kriteria Kesuaian Lahan Untuk Permukiman.....	69
Tabel 4. 3 Luas wilayah berdasarkan kemiringan lereng di Kecamatan Barru ...	69
Tabel 4. 4 Jumlah fasilitas pendidikan di wilayah penelitian.....	74
Tabel 4. 5 Jumlah fasilitas kesehatan di wilayah penelitian.....	75
Tabel 4. 6 Jumlah fasilitas peribadatan di wilayah penelitian .....	76
Tabel 4. 7 Jumlah fasilitas perdagangan dan jasa di wilayah penelitian .....	76
Tabel 4. 8 Pengguna listrik dan sumbernya di wilayah penelitian.....	78
Tabel 4. 9 Data kondisi jalan di wilayah penelitian .....	80
Tabel 4. 10 Jumlah penduduk dan kepadatan wilayah penelitian.....	82
Tabel 4. 11 Pertumbuhan jumlah penduduk Kecamatan Barru tahun 2019-2022 .....	83
Tabel 4. 12 Proyeksi jumlah penduduk kecamatan Barru tahun 2025-2031.....	84
Tabel 4. 13 Jumlah penduduk kategori kurang mampu di wilayah penelitian .....	87
Tabel 4. 14 Persentase Penduduk 15 Tahun ke Atas yang Bekerja Menurut Lapangan Usaha Tahun 2022.....	87
Tabel 4. 15 Perkembangan luasan lahan terbangun peruntukan permukiman tahun 2017-2021 .....	90

Tabel 4. 16 Hasil <i>overlay</i> kondisi aktual pemanfaatan kawasan permukiman Kecamatan Barru .....	96
Tabel 4. 17 Luas Perkembangan area terbangun tahun 2017-2021 .....	97
Tabel 4. 18 Proyeksi lahan terbangun di wilayah kecamatan Barru .....	97
Tabel 4. 19 Nilai AHP antar variabel .....	98
Tabel 4. 20 Nilai perhitungan AHP tiap desa/kelurahan .....	100
Tabel 4. 21 Kondisi faktor yang mempengaruhi pertumbuhan permukiman di wilayah penelitian.....	111
Tabel 4. 22 Faktor pendorong dan faktor penghambat .....	113
Tabel 4. 23 Bobot nilai faktor pendorong .....	114
Tabel 4. 24 Nilai bobot faktor penghambat.....	115
Tabel 4. 25 Prioritas perencanaan strategi pengendalian perkembangan permukiman .....	116
Tabel 4. 26 Strategi pengendalian perkembangan wilayah permukiman.....	118



Gambar 4. 23 Analisis pengaruh variabel kondisi infrastruktur.....	105
Gambar 4. 24 Hasil AHP variabel kondisi sosial masyarakat antar desa/kelurahan .....	106
Gambar 4. 25 Analisis pengaruh kondisi sosial masyarakat .....	107
Gambar 4. 26 Hasil AHP variabel kondisi ekonomi masyarakat antar desa/kelurahan .....	108
Gambar 4. 27 Analisis pengaruh kondisi ekonomi masyarakat .....	108
Gambar 4. 28 Hasil AHP variabel kondisi budaya masyarakat antar desa/kelurahan .....	109
Gambar 4. 29 Analisis pengaruh kondisi budaya masyarakat.....	110

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### 1.1 Latar Belakang

Pembangunan wilayah merupakan upaya untuk mendorong perkembangan sosial, ekonomi agar tumbuh secara baik serta menjaga keberlangsungan kehidupan melalui pelestarian dan keseimbangan lingkungan baik terhadap kawasan tersebut maupun antar kawasan (Rachman, 2010). Menurut Hairuddin (2008), pada dasarnya pembangunan tidak dapat dipisahkan dari pertumbuhan, ini mengartikan bahwa suatu pembangunan wilayah dapat menyebabkan pertumbuhan baik fisik maupun non fisik. Dengan kata lain pertumbuhan dapat berupa pengembangan/persebaran atau peningkatan dari aktivitas yang dilakukan oleh individu maupun oleh komunitas masyarakat.

Pertambahan penduduk dalam suatu wilayah selalu diikuti oleh penambahan ruang. Menurut Laiko (2010), bertambahnya jumlah penduduk mengakibatkan meningkatnya aktivitas pembangunan di berbagai bidang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, baik berupa pembangunan sarana permukiman, jaringan infrastruktur, fasilitas ekonomi ataupun fasilitas sosial. Peningkatan aktivitas pembangunan tersebut sudah tentu akan dibarengi oleh bertambahnya kebutuhan lahan yang mewadahi aktivitas pembangunan tersebut. Seiring dengan terjadinya pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, sedangkan jumlah ketersediaan lahan untuk permukiman yang tetap maka tidak jarang menyebabkan pada lokasi permukiman yang dekat dengan pusat kegiatan akan timbul beberapa titik konsentrasi permukiman hunian yang padat (Amrullah, 2015).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 2011 dalam pasal 1 ayat 3 menjelaskan bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Pada ayat 5 dijelaskan bahwa permukiman adalah bagian dari



lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan menurut Laiko (2010), permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah dimana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman. Pengembangan perumahan yang tidak sesuai dengan kebutuhan yang semestinya akan menghambat arah dan laju pengembangan permukiman.

Di dalam kebijakan penataan ruang nasional (Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), ibukota Kabupaten Barru yaitu perkotaan Barru di Kecamatan Barru ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah-PKW (II/C/1: Tahapan Pengembangan ke II: Pengembangan/peningkatan fungsi, revitalisasi dan percepatan pengembangan kota-kota pusat pertumbuhan nasional) dalam sistem perkotaan nasional di provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya Pemerintah Kabupaten Barru telah memiliki Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru sebagai pedoman perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam kurun waktu 2011-2031. Selama tahun 2011 hingga dengan tahun 2020, Kabupaten Barru telah mengalami kepesatan perkembangan wilayah sangat dinamis. Fungsi dan peran Kabupaten Barru dalam sistem perkotaan nasional adalah sebagai Pusat Kegiatan Wilayah di Provinsi Sulawesi Selatan sehingga peranan kawasan ini dalam perekonomian antar wilayah dan nasional cukup besar.

Kabupaten Barru merupakan kabupaten yang mengalami perkembangan di seluruh bagian wilayahnya. Dalam penelitian ini, perkembangan Kabupaten Barru yang dimaksud adalah perkembangan fisik, sosial, dan ekonomi. Indikator perkembangan Kabupaten Barru salah satunya dapat dilihat dari aspek sosial yakni jumlah penduduknya yang mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Menurut data BPS, jumlah penduduk tahun 2012 yaitu 168.397 jiwa sedangkan tahun 2022 sejumlah 186.910 jiwa, dari data tersebut terlihat bahwa selama periode tahun 2012-

2022 terdapat peningkatan jumlah penduduk sebesar 18.513 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk dari tahun 2012-2022 sebesar 1,22 persen.

Perkembangan ekonomi Kabupaten Barru salah satunya ditunjukkan dengan peningkatan PDRB Kabupaten Barru dari tahun ke tahun. Pada tahun 2010 tingkat PDRB Kabupaten Barru atas dasar harga konstan mencapai 2.560.344.98 juta. Angka tersebut meningkat pada tahun 2015 hingga mencapai 3694239.47 juta dan tahun 2022 menjadi 5.329.309,15 juta. Rata-rata pertumbuhan PDRB kab. Barru selama periode 2010-2022 sebesar 6.59 persen. Hal ini mengindikasikan bahwa perkembangan ekonomi Kabupaten Barru semakin meningkat tiap tahunnya.

Pertambahan penduduk dari tahun ke tahun mempengaruhi adanya perkembangan fisik Kabupaten Barru. Perkembangan fisik Kabupaten Barru disebabkan karena adanya pertambahan penduduk dan aktivitas sosial ekonomi penduduk. Salah satu perkembangan fisik yang mendorong perkembangan Kabupaten Barru yaitu ditetapkannya Kabupaten Barru sebagai kawasan strategis wilayah provinsi yang memiliki potensi pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2009-2029. Kawasan Strategis Emas merupakan perwujudan dari penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus di Kabupaten Barru yang semuanya berlokasi di Kecamatan Barru yang merupakan pusat Kabupaten. Pembangunan di kawasan tersebut diharapkan mampu berdampak dan mendorong pembangunan baik di dalam maupun di luar kawasan tersebut. KEK Kabupaten Barru telah tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Barru Nomor 1 tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kawasan Emas Garongkong Barru Tahun 2014-2034. Namun dengan adanya pembangunan di kawasan tersebut telah mengundang migrasi dan pertambahan penduduk yang cukup tinggi, sehingga tidak sesuai dengan peruntukan lahan di kawasan tersebut. Rincian zona perumahan di wilayah kecamatan Barru disajikan pada tabel 1.1.

Tabel 1.1 Rincian zona perumahan

No	Zona	Luas (ha)	Sub Zona	Luas (ha)	Wilayah
1.	Perumahan	269,32	Perumahan kepadatan sangat tinggi	33,31	Kel. Mangempang dan Desa Sepee
			Perumahan kepadatan tinggi	134,21	Kel. Mangempang, Desa Sepee, Desa Binuang dan Desa Siawung
			Perumahan kepadatan sedang	72,41	Kel. Mangempang dan Desa Sepee
			Perumahan kepadatan rendah	29,39	Desa Siawung

Sumber: PERDA RDTR Kab. Barru

Menurut laporan Peninjauan Kembali (PK) RDTR Kawasan Emas Garongkong tahun 2014-2034, terdapat sebanyak 249,29 ha yang tidak sesuai pemanfaatan lahan perumahan dari total 269,32 ha lahan berdasarkan rencana struktur dan pola ruang yang tercantum dalam RDTR Kab. Barru. Berikut adalah data kondisi aktual pemanfaatan ruang zona perumahan kawasan emas Garongkong disajikan pada tabel 1.2.

Tabel 1.2 Kondisi aktual pemanfaatan ruang zona perumahan kawasan emas Garongkong

Zona	Sub Zona	Keterangan		Total (ha)
		Sesuai (ha)	Tidak Sesuai (ha)	
Perumahan	Kepadatan sangat tinggi	1,54	31,75	33,29
	Kepadatan tinggi	14,58	122,61	137,19
	Kepadatan sedang	6,87	65,55	72,42
	Kepadatan rendah	-	29,38	29,38

Sumber: PK RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Emas Garongkong tahun 2014-2034

Semakin bertambahnya penduduk Kabupaten Barru maka kebutuhan akan ruang semakin bertambah. Kebutuhan ruang ini tidak hanya untuk perluasan permukiman tetapi juga untuk kegiatan perekonomian, sosial dan lingkungan. Hal tersebut mengakibatkan adanya konversi lahan dari lahan tak terbangun menjadi lahan terbangun.

Kebutuhan untuk bermukim merupakan kebutuhan dasar masyarakat yang harus terpenuhi. Lemahnya kesadaran masyarakat terhadap aspek penataan ruang berimplikasi munculnya kawasan permukiman di berbagai lokasi yang kurang sesuai bagi peruntukannya. Berdasarkan data perubahan penggunaan lahan Kabupaten Barru tahun 2018-2019 sebanyak kurang lebih 66 ha lahan beralih fungsi ke permukiman. Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang selama ini dikembangkan belum sepenuhnya terintegrasi dengan rencana tata ruang wilayah.

Seperti yang tercantum dalam RPJMD Kabupaten Barru nomor 6 tahun 2016 belum memadainya penyediaan sarana dan prasarana dasar permukiman dan masih besarnya kesenjangan pemenuhan akan rumah layak huni. Kondisi itu akan berpotensi pada kurang terkendalinya arah perkembangan kawasan perumahan dan permukiman dan meningkatnya kesenjangan perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dengan keberadaan entitas properti lainnya.

Berdasarkan uraian di atas, maka dianggap perlu melakukan penelitian yang lebih mendalam untuk menganalisis faktor-faktor apa saja yang menyebabkan ketidaksesuaian penggunaan lahan permukiman dari rencana struktur dan pola ruang dengan kondisi aktual pemanfaatan ruang, serta strategi dalam mengendalikan kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan Kabupaten Barru.

## 1.2 Rumusan Masalah

Laju pertumbuhan penduduk meningkat tiap tahunnya di Kabupaten Barru, hal ini ditandai dengan pembangunan perumahan dan permukiman di berbagai penjuru wilayah. Perubahan penggunaan lahan sebenarnya sangat menguntungkan penduduk karena perubahan yang terjadi mawadahi aktivitas perdagangan dan jasa. Hal ini dapat lebih meningkatkan perekonomian penduduk Kabupaten Barru. Namun terkadang perubahan yang terjadi tidak dibarengi dengan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Barru, sehingga menimbulkan ketidakteraturan kawasan. Oleh karena itu dalam pengembangan wilayah perumahan dan permukiman saat ini dan masa mendatang hendaknya diperlukan perencanaan pemanfaatan ruang yang matang, sehingga segala potensi

wilayah dalam kaitannya dengan pertumbuhan kawasan perumahan dan permukiman dapat didayagunakan secara optimal. Dengan demikian, dalam penelitian ini penulis merumuskan pertanyaan masalah yang akan diteliti, yaitu :

1. Bagaimana kesesuaian kawasan permukiman eksisting terhadap perencanaan permukiman dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Barru Tahun 2011-2031?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi perkembangan permukiman di Kabupaten Barru?
3. Bagaimana strategi pengendalian kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan Kabupaten Barru?

### 1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengevaluasi kesesuaian kawasan permukiman eksisting terhadap perencanaan permukiman dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Barru Tahun 2011-2031
2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman di Kabupaten Barru.
3. Untuk merumuskan strategi pengendalian perkembangan kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan Kabupaten Barru

### 1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini penulis berharap akan memberikan manfaat baik bagi pemerintah Kabupaten Barru, bagi masyarakat khususnya para pengembang (*developer*), bagi ilmu pengetahuan, maupun bagi peneliti. Yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### 1. Manfaat Teoritis

Sebagai bahan acuan dan wahana informasi bagi penelitian selanjutnya terutama yang berkaitan dengan pengendalian kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan wilayah.

#### 2. Manfaat Praktis

Bagi masyarakat, sebagai bahan informasi tentang perkembangan kota di wilayah Kabupaten Barru sekarang dan masa yang akan datang dan juga bagi para pengembang sebagai alternatif

kajian dalam melaksanakan studi perencanaan pembangunan Perumahan.

### 3. Manfaat Normatif

- a. Sebagai bahan pembandingan pemerintah Kabupaten Barru dalam perencanaan penyusunan strategi pembangunan permukiman dan infrastruktur, ini dimaksudkan untuk membantu pemerintah daerah menyediakan instrumen untuk penyelenggaraan pembangunan di Kabupaten Barru.
- b. Sebagai bahan referensi bagi pemerintah dalam mengarahkan pengembang (*Developer*) perumahan untuk mengantisipasi perkembangan kawasan-kawasan perumahan yang tidak terkendali.
- c. Sebagai masukan bagi pemerintah Kabupaten Barru dalam pemberian izin pembangunan perumahan di Kabupaten Barru.

## 1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup yang dimaksud dalam penelitian ini adalah terdiri dari ruang lingkup substansial dan ruang lingkup spasial (batasan wilayah).

### 1. Ruang Lingkup Substansial

Lingkup substansial merupakan penjelasan mengenai batasan substansi penelitian yang berkaitan dengan substansi-substansi inti dari topik penelitian. Ruang lingkup substansial pada penelitian ini yakni mengidentifikasi lokasi-lokasi perumahan dan permukiman terbangun, dan mengidentifikasi perkembangan kawasan permukiman dari hasil tumpang tindih peta RTRWK dengan kondisi eksisting serta faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman.

### 2. Ruang Lingkup Wilayah

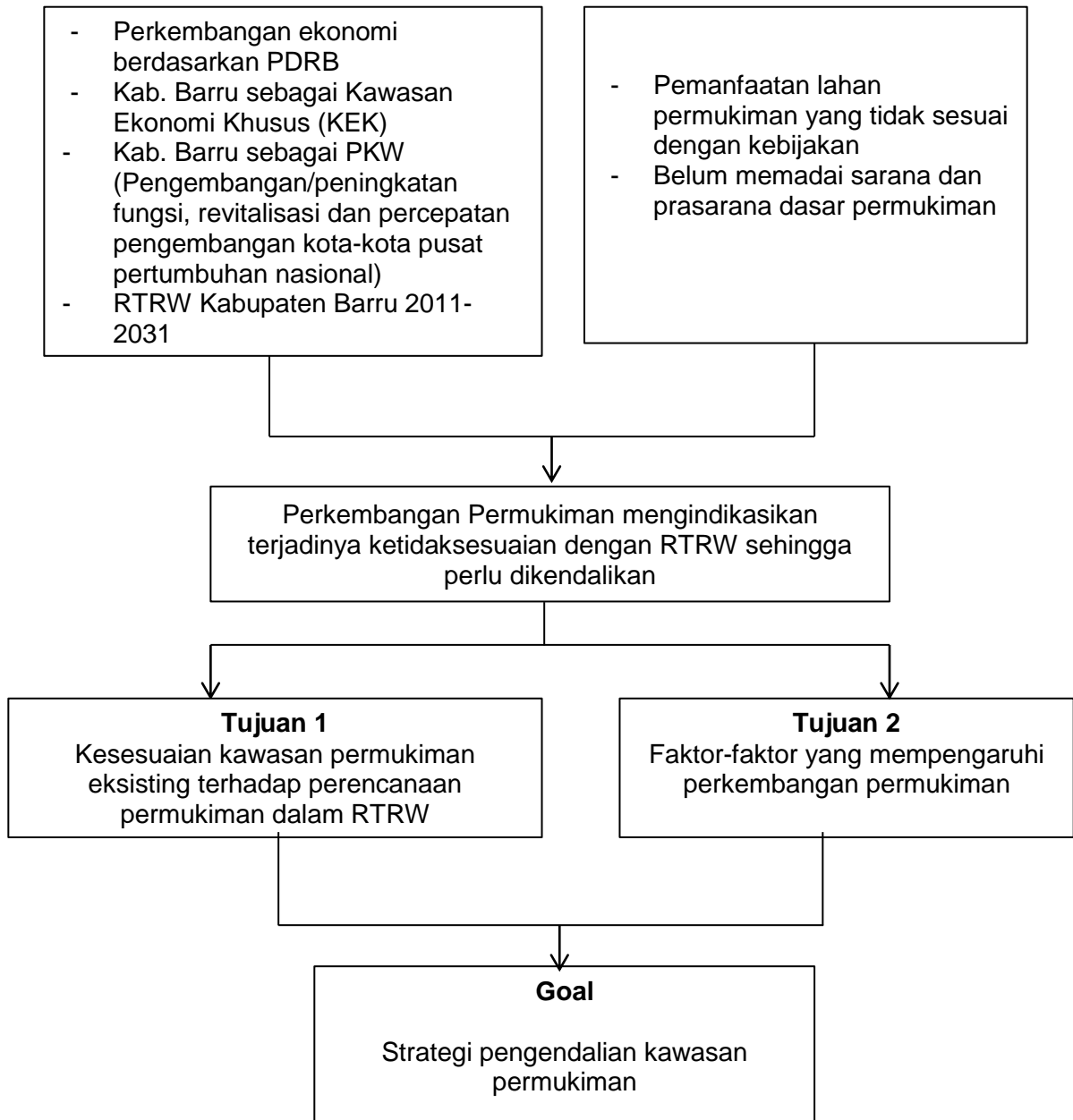
Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini yaitu wilayah kecamatan Barru. Dipilihnya kecamatan Barru sebagai wilayah penelitian karena merupakan ibukota kabupaten, dengan laju pertumbuhan penduduk per tahun tertinggi di kabupaten Barru, aktifitas penduduk juga semakin meningkat dan tersedianya sarana dan prasarana penunjang pertumbuhan kawasan perumahan dan permukiman.

## 1.6 Alur Pikir

Perkembangan wilayah di kabupaten Barru dapat dilihat dari berbagai aspek, baik itu sosial, ekonomi maupun perkembangan secara fisik. Namun pada perkembangan tersebut, beberapa permasalahan ditemukan seperti pemanfaatan lahan permukiman yang tidak sesuai dengan kebijakan (PK RDTR Kawasan Emas Garongkong 2014-2034) dan belum memadai sarana dan prasarana dasar permukiman (RPJMD Kabupaten Barru).

Berangkat dari permasalahan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kesesuaian lahan permukiman eksisting terhadap perencanaan permukiman dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Barru Tahun 2011-2031 serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman di Kabupaten Barru guna merumuskan strategi pengendalian perkembangan kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan Kabupaten Barru.

Alur pikir dalam penelitian ini disajikan dalam bagan di bawah:



Gambar 1. 1 Bagan alur pikir



## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### 2.1 Pengembangan Wilayah

##### 4.1.1 Pengertian wilayah

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Barru Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru Tahun 2011-2031, wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional. Menurut Rustiadi, dkk (2017), wilayah dapat didefinisikan sebagai unit geografis dengan batas-batas spesifik (tertentu) dimana komponen-komponennya memiliki keterkaitan dan hubungan fungsional satu dengan lainnya. Dengan demikian, wilayah dapat didefinisikan sebagai unit geografis dengan batas-batas spesifik dimana komponen-komponennya memiliki arti di dalam pendeskripsian perencanaan dan pengelolaan sumberdaya pembangunan.

Johnston (1976) memandang wilayah sebagai bentuk istilah teknis klasifikasi spasial dan merekomendasikan dua tipe wilayah: (1) wilayah formal, merupakan tempat-tempat yang memiliki kesamaan-kesamaan karakteristik, dan (2) wilayah fungsional atau nodal, merupakan konsep wilayah dengan menekankan kesamaan keterkaitan antar komponen atau lokasi/tempat. Murty (2000) mendefinisikan wilayah sebagai suatu area geografis, territorial atau tempat, yang dapat berwujud sebagai suatu negara, Negara bagian, provinsi, kabupaten, dan pedesaan.

##### 4.1.2 Pengertian pengembangan wilayah

Menurut Hadjisaroso (1976), pengembangan wilayah dapat diartikan sebagai "tindakan mengembangkan wilayah". Apabila ditarik dari arti kata-katanya, tindakan ini menghasilkan produk berupa wilayah yang lebih berkembang daripada sebelumnya. Hal itu benar dan penting untuk selalu dicatat, namun tujuan-pokoknya jelas bukan itu, melainkan taraf kehidupan masyarakat yang lebih baik. Berbagai usaha pembangunan pada dasarnya mempunyai tujuan pokok yang sama, yakni memperbaiki

taraf kehidupan masyarakat. Akan tetapi pendekatan yang ditempuh dapat berbeda-beda. Pengembangan Wilayah, sebagai salah satu pendekatan, merupakan suatu usaha pembangunan dengan memasukkan disiplin tata-ruang kedalamnya.

Menurut Hadjisaroso (1982), Pengembangan Wilayah dalam Pembangunan merupakan berbagai jenis kegiatan, baik yang tercakup dalam sektor pemerintah maupun masyarakat, dilaksanakan dan diatur dalam rangka usaha-usaha memperbaiki tingkat kesejahteraan hidup masyarakat. Usaha-usaha sedemikian itu pada dasarnya bersifat meningkatkan pemanfaatan sumberdaya serta meningkatkan pemenuhan berbagai kebutuhan-kebutuhan.

Pengembangan wilayah merupakan upaya mengawinkan secara harmonis sumber daya alam, manusia, dan teknologi, dengan memperhitungkan daya tampung lingkungan itu sendiri. Konsep pengembangan wilayah dimaksudkan untuk memperkecil kesenjangan pertumbuhan dan ketimpangan kesejahteraan antar wilayah. Dalam *pemetaan strategic development region*, satu wilayah pengembangan diharapkan mempunyai unsur-unsur strategis antara lain berupa sumber daya alam, sumber daya manusia, dan infrastruktur yang saling berkaitan dan melengkapi sehingga dapat dikembangkan secara optimal dengan memperhatikan sifat sinergisme di antaranya. Jadi, pengembangan wilayah merupakan upaya memberdayakan stakeholders disuatu wilayah dalam memanfaatkan sumber daya alam dengan teknologi untuk memberi nilai tambah atas apa yang dimiliki oleh wilayah administratif atau wilayah fungsional dalam rangka meningkatkan kualitas hidup rakyat di wilayah tersebut (Pantow et al., 2018).

Pengembangan kawasan atau wilayah mengandung pengertian arti yang luas, tetapi pada prinsipnya merupakan berbagai upaya yang dilakukan untuk memperbaiki taraf kesejahteraan hidup pada suatu wilayah tertentu. Tujuan pengembangan kawasan mengandung dua sisi yang saling berkaitan. Disisi sosial ekonomis, pengembangan wilayah adalah upaya memberikan dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat, misalnya penciptaan pusat-pusat produksi, memberikan kemudahan prasarana dan pelayanan logistik, dan sebagainya.

Disisi lain secara ekologis pengembangan kawasan/wilayah juga bertujuan untuk menjaga keseimbangan lingkungan sebagai akibat dari campur tangan manusia terhadap lingkungan. Alasan mengapa diperlukan upaya pengembangan wilayah pada suatu daerah tertentu, biasanya terkait dengan masalah ketidak seimbangan demografi, tingginya biaya produksi, penurunan taraf hidup masyarakat, ketertinggalan pembangunan, atau adanya kebutuhan yang sangat mendesak (Boudeville, 1966).

Menurut Catanese (1986), dinamika pertumbuhan wilayah perkotaan tidak bisa lepas dari 3 (tiga) unsur pokok yakni dinamika ekonomi, dinamika politik dan dinamika budaya, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

- Dinamika ekonomi dapat berupa; (a) status tanah yang berhubungan dengan situasi topografi dan intervensi manusia, (b) hirarki nilai yang berhubungan dengan nilai pakai dan nilai tukar, (c) tingkat struktur yang berkaitan dengan global dan lokal.
- Dinamika politik atau sistem pengelolaan, merupakan peran dari pihak yang terlibat dalam suatu dimensi kehidupan perkotaan atau pewayalahan. Politik dalam hal ini juga dapat dirumuskan dalam lingkup yang lebih sederhana dengan arti kebijakan. Suatu kebijakan menjadi hal yang sangat dibutuhkan dalam proses pembangunan kota karena proses tersebut merupakan pelaksanaan sejumlah keputusan oleh individu maupun kelompok demi kepentingan masyarakat banyak.
- Dinamika budaya, adalah unsur budaya sebagai pembentuk ruang fisik kota lebih kepada sifat dan karakter masyarakat baik di perdesaan maupun di perkotaan. Biasanya kehidupan yang saling berinteraksi antar komunitas tertentu akan membentuk lingkungan permukiman dimana terdapat berbagai etnis budaya yang berbaur.

Pendekatan yang diterapkan dalam rencana pengembangan wilayah di Indonesia sangat beragam karena dipengaruhi oleh perkembangan teori dan model pengembangan wilayah serta tatanan sosial-ekonomi, sistem pemerintahan dan administrasi pembangunan. Pendekatan yang mengutamakan pertumbuhan tanpa memperhatikan lingkungan, bahkan akan menghambat pertumbuhan itu sendiri (Direktorat Jenderal Penataan Ruang, 2003).

Pengembangan wilayah di Indonesia selama ini selalu didekati dari aspek sektoral dan aspek spasial. Pada kajian aspek sektoral lebih menyatakan ukuran dari aktifitas masyarakat suatu wilayah dalam mengelola sumberdaya alam yang dimilikinya. Sementara itu, kajian aspek spasial (keruangan) lebih menunjukkan arah dari kegiatan sektoral atau dimana lokasi serta dimana sebaiknya lokasi kegiatan sektoral tersebut. Pendekatan yang mengacu pada aspek sektoral dan spasial tersebut mendorong lahirnya konsep pengembangan wilayah yang harus mampu meningkatkan efisiensi penggunaan ruang sesuai daya dukung, mampu memberi kesempatan kepada sektor untuk berkembang tanpa konflik dan mampu meningkatkan kesejahteraan secara merata. Konsep tersebut digolongkan dalam konsep pengembangan wilayah yang didasarkan pada penataan ruang (Hermawan, 2010).

Di sisi lain, menurut Karyoedi (1993) pengembangan wilayah sangat tergantung pada kemampuan untuk menciptakan dan menarik sumber daya produktif dari luar yang dibutuhkan oleh pasar. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan suatu wilayah, yaitu :

- Faktor yang merupakan modal dasar, yaitu lahan kota, sumber dana dan penduduk.
- Faktor penunjang yang merupakan fungsi primer, yaitu kegiatan industri dan jasa komersil yang menjadi daya tarik bagi tenaga kerja.
- Faktor penunjang yang merupakan fungsi sekunder atau faktor pembentuk struktur internal kota berupa lingkungan perumahan, fasilitas pelayanan umum, prasarana kota dan tenaga kerja.

#### 4.1.3 Teori pembangunan dan pengembangan wilayah

Dalam pembangunan terdapat beberapa teori menurut Adisasmita (2005), sebagai berikut:

- a. Teori modernisasi yang menyatakan bahwa pembangunan merupakan cara paling dikenal dan paling berkuasa. Sebagai unsur utama dari teori ini adalah pertumbuhan yang dihubungkan dengan cita-cita kemajuan, yaitu dengan Bergeraknya peradaban ke arah yang diharapkan, yaitu dari peradaban pertanian ke peradaban industri.
- b. Teori ketergantungan sepihak (*Dependency Theory*), yang

merupakan reaksi terhadap teori modernisasi di Amerika Latin. Teori itu adalah kebijaksanaan mengenai hubungan internasional dalam perdagangan dan pembangunan yang merupakan pengembangan dari sistem pusat pinggiran.

- c. Teori saling ketergantungan (*Interdependency Theory*). Pada tahun 70-an, karena kesadaran akan paling berhubungan di dunia dan akibat pembahasan "Tata Ekonomi Baru Internasional", maka timbul teori itu, yang berusaha menyatakan pendekatan ketergantungan sepihak dengan saling ketergantungan dalam ekonomi dunia dan hubungan internasional.

Beberapa teori – teori lokasi dan pengembangan wilayah diantaranya (Adisasmita, 2011) :

1. Teori lokasi Von Thunen

Teori ini dikemukakan oleh Johan Heinrich Von Thunen tahun 1826. Membahas sewa lahan pertanian pada lokasi yang berbeda-beda jaraknya dari pusat kota. Lahan yang berada di dekat pusat kota akan lebih mahal di bandingkan lahan yang jauh dari pusat kota karena jarak yang makin jauh dari pusat kota/kegiatan, akan meningkatkan biaya transportasi. Model Teori Lokasi Pertanian Von Thunen membandingkan hubungan antara biaya produksi, harga pasar dan biaya transportasi

2. Teori lokasi industri

Teori ini dikemukakan oleh Alfred Weber tahun 1909. Memperhitungkan beberapa faktor spasial (mengenai ruang/tempat) untuk menemukan lokasi yang optimal dan biaya yang minimal untuk pembangunan pabrik. Mengelaborasi pemilihan lokasi optimum dan aglomerasi industri

3. Teori tempat sentral

Teori ini dikemukakan oleh Walter Christaller tahun 1933. Tempat sentral diasumsikan sebagai tempat yang memberikan peluang kepada manusia yang jumlahnya maksimum untuk berpartisipasi dalam kegiatan pelayanan maupun sebagai pihak yang dilayani. Tempat sentral itu digambarkan sebagai titik- titik simpul dari suatu bentuk geometrik heksagonal yang memiliki kawasan pengaruh yang luas terhadap tempat-tempat di sekitarnya. Tempat sentral itu

dinamakan kota. Suatu kota berkembang sebagai akibat dari fungsinya dalam menyediakan barang dan jasa untuk daerah sekitarnya.

4. Teori kutub pertumbuhan

Teori ini dikemukakan oleh Francois Perroux tahun 1955. Munculnya pusat pertumbuhan yang berfungsi sebagai penggerak utama (*prime mover*) pertumbuhan karena memiliki industri pendorong (*propulsive industry*)

5. Teori simpul jasa distribusi

Teori ini dikemukakan oleh Poernomosidi Hadjisarosa tahun 1980. Berkembangnya Wilayah ditandai oleh terjadinya Pertumbuhan atau perkembangan sebagai akibat berlangsungnya berbagai kegiatan usaha baik sektor Pemerintah maupun sektor Swasta, yang pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan. Berlangsungnya kegiatan usaha tersebut ditunjang dari segi modal. Dalam teori ini dibedakan antara wilayah administratif dan wilayah pengembangan.

## 2.2 Faktor-faktor penyebab terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan tata ruang wilayah dan kawasan

Penataan ruang pada dasarnya merupakan implementasi dari pembangunan daerah. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, tata ruang merupakan wujud dari struktur ruang dan pola ruang, sedangkan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang yang dilakukan melalui proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Atas dasar penjelasan tersebut maka rencana tata ruang disusun melalui proses perencanaan yang disertai kesadaran penuh akan aspek pemanfaatan ruang dalam operasionalnya dan aspek pengendalian dalam implementasi dan evaluasinya (Khaerani, dkk, 2018). Penyusunan rencana tata ruang perlu memperhatikan fungsi yang harus diemban oleh masing-masing ruang/kawasan. Bila suatu penataan ruang tidak didasari pertimbangan rasional sesuai dengan potensi wilayah

tersebut, maka dapat terjadi inefisiensi ruang atau penurunan kualitas ruang. Hal ini dapat berdampak pada rusaknya lingkungan dan beresiko mengalami bencana yang dapat muncul secara tak terduga.

Fenomena yang terjadi saat ini adalah adanya ketidaksesuaian atau penyimpangan penggunaan lahan eksisting dengan rencana tata ruang. Dengan terbatasnya ketersediaan lahan maka akan terjadi berbagai permasalahan dalam pengalokasian ruang karena faktor kepentingan. Penyimpangan struktur dan pemanfaatan ruang dalam RTRW umumnya terjadi karena tekanan tingginya pertumbuhan penduduk, terutama akibat arus urbanisasi. Perkembangan spasial yang tidak terkendali tersebut bukan berarti suatu wilayah tidak mempunyai konsep/perencanaan tata ruang/tata spasialnya. Formulasi tata spasial dan aplikasinya kalah cepat berpacu dengan proses perubahan spasial yang ada di lapangan, karena permasalahan yang berkaitan dengan aplikasi peraturan tidak dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen (Yunus, 2005).

### 2.3 Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 1 ayat 1 bahwa Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) tahun 2002, Perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang strategis dalam upaya membangun manusia Indonesia yang

seutuhnya. Selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan permukiman, “papan” juga berfungsi strategis didalam mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, persemaian budaya dan peningkatan kualitas generasi akan datang yang berjati diri.

Menurut Budihardjo (2009), perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.

Sedangkan Sadana (2014) menyatakan bahwa perbedaan nyata antara permukiman dan perumahan terletak pada fungsinya. Pada kawasan permukiman, lingkungan tersebut memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan sekaligus tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuniannya. Pada perumahan, lingkungan tersebut hanya berupa sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninya. Fungsi perumahan hanya sebagai tempat tinggal, dan tidak merangkap sebagai tempat mencari nafkah.

Perumahan dan pemukiman merupakan kesatuan fungsional, sebab pembangunan perumahan harus berlandaskan suatu pola pemukiman yang menyeluruh, yaitu tidak hanya meliputi pembangunan fisik rumah saja, melainkan juga dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana umum dan fasilitas sosial, terutama di daerah perkotaan yang mempunyai permasalahan majemuk dan multidimensional (Nasution, 2019).

Suatu bentuk permukiman yang ideal di kota merupakan pertanyaan yang menghendaki jawaban yang bersifat komprehensif, sebab perumahan dan permukiman menyangkut kehidupan manusia termasuk kebutuhan manusia yang terdiri dari berbagai aspek. Sehingga dapat dirumuskan secara sederhana tentang ketentuan yang baik untuk suatu permukiman yaitu harus memenuhi sebagai berikut:

- a. Lokasinya sedemikian rupa sehingga tidak terganggu oleh kegiatan lain seperti pabrik, yang umumnya dapat memberikan dampak pada pencemaran udara atau pencemaran lingkungan lainnya.



- b. Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan lain-lain.
- c. Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air walaupun hujan yang lebat sekalipun.
- d. Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah.
- e. Dilengkapi dengan fasilitas air kotor/ tinja yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tanki septik dan lapangan rembesan, ataupun tanki septik komunal.
- f. Permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman.
- g. Dilengkapi dengan fasilitas umum seperti taman bermain bagi anak-anak, lapangan atau taman, tempat beribadat, pendidikan dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya permukiman itu.
- h. Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

Permukiman terbentuk atas kesatuan antara manusia dan lingkungan di sekitarnya. permukiman terdiri dari isi (*the content*) yaitu manusia dan tempat (*the container*) di mana mereka tinggal, termasuk unsur alam dan buatan. Dalam teori *Ekistic*, Doxiadis menyatakan bahwa ada lima unsur utama yang membentuk suatu permukiman yang disebut elemen *Ekistic*. Penjabaran dari kelima elemen tersebut adalah sebagai berikut. (Doxiadis, 1970)

#### 1. Alam

Alam adalah yang pertama dari lima elemen yang membentuk permukiman. Permukiman merupakan hasil adaptasi dengan alam. Struktur dan pola permukiman selalu didasarkan pada kondisi alam yang ada disekitarnya. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa permukiman merupakan bagian dari alam. Alam sebagai bagian dari pembentukan permukiman dapat dilihat dari bagian dasar alam yang membentuk permukiman sebagai suatu sistem. Bagian dasar alam yang dibahas di sini adalah tanah, air, udara, iklim, tumbuhan, dan hewan. Keenam bagian alam ini harus diperhatikan dalam pembentukan sebuah sistem permukiman karena bagian alam tersebut menentukan sifat kehidupan manusia di dalamnya.

## 2. Manusia

Elemen kedua dari pembentuk permukiman adalah manusia. Manusia menempati urutan kedua setelah alam karena cenderung beradaptasi dan berevolusi dengan alam dan membentuk serta berpengaruh terhadap tiga elemen lainnya: masyarakat (*society*), *shells* dan jaringan (*network*). Terdapat berbagai sudut pandang dalam pengertian manusia sebagai elemen pembentuk permukiman. Perspektif manusia sebagai elemen pembentuk permukiman adalah gabungan dari bagian manusia seperti fisik (badan), indera, pikiran, dan kejiwaan yang berhubungan dengan ruang.

Skala paling sederhana yang dapat digunakan untuk identifikasi hubungan antara manusia dengan ruang adalah pada umur, jumlah populasi, dan pertumbuhan manusia di dalamnya. Kebutuhan ruang permukiman sebagian besar keluarga muda dengan banyak anak jelas berbeda dengan kebutuhan sebagian besar masyarakat yang sudah tua. Permukiman padat penduduk membutuhkan lebih banyak ruang daripada permukiman berpenduduk sedikit. Adapun pertumbuhan, cepat atau lambat pertumbuhan manusia juga mempengaruhi jumlah pembangunan perumahan dan permukiman yang mempengaruhi ruang.

## 3. Masyarakat (*society*)

Masyarakat adalah sistem yang lengkap, baik itu terlihat atau tidak (*culture*), yang membentuk pola hubungan masyarakat dalam sebuah ruang. Sistem masyarakat meliputi pendapatan, agama, atau kewarganegaraan. Untuk memahami masyarakat sebagai salah satu elemen dari suatu pemukiman, kami menggunakan perspektif ini untuk melihat keseluruhan hubungan antara elemen-elemen pemukiman (alam, *shells*, dan jaringan) yang dijelaskan dalam *ekistic*.

Kualitas suatu masyarakat sangat berpengaruh terhadap keberadaan suatu permukiman. Jika kualitas permukiman baik maka akan terbentuk permukiman yang baik, dan jika kualitas permukiman di dalam permukiman buruk maka kualitas permukiman yang terbentuk akan rendah. Ukuran kualitas ini dapat dilihat dari seberapa baik ruang mengakomodasi semua kebutuhan dan jaringan yang terbentuk untuk menghubungkan manusia yang berinteraksi di dalam ruang tersebut. Karena pada dasarnya, permukiman dibentuk untuk memaksimalkan

hubungan manusia (masyarakat). Oleh karena itu, permukiman dengan kualitas masyarakat yang baik memiliki ruang yang sesuai untuk dibangunnya fasilitas titik pertemuan. Misalnya, taman, kafe, restoran, dll.

#### 4. Rumah/Perumahan (*shells*)

Rumah/perumahan adalah struktur di mana manusia dapat hidup dan berkehidupan sesuai fungsinya. Struktur yang dibahas di sini adalah kriteria pembentukan yang mengatur keberadaan pendukung permukiman sebagai pembentuk permukiman secara utuh. Bagian-bagian yang membentuk *shells* terbagi dalam beberapa kategori, kategori pertama adalah perumahan dan pertokoan (yang harus ada), dan kategori kedua berupa fasilitas seperti pendidikan, kesehatan, pemerintahan, dan keamanan, dll.

Sederhananya, *shells* adalah sekelompok rumah yang terorganisir, terhubung satu sama lain. Tingkat pelayanan dari masing-masing kelompok perumahan ini harus diperhatikan agar dapat memenuhi kebutuhan fasilitas di dalam permukiman. Jumlah fasilitas kesehatan dan pendidikan harus disesuaikan dengan tingkat pelayanan, misalnya berdasarkan jumlah *shells* yang disediakan.

#### 5. Jaringan (*network*)

Jaringan adalah media penghubung, baik alami maupun buatan, yang memfasilitasi berfungsinya permukiman. Ada banyak jenis jaringan dari yang digunakan sebagai alat transportasi bagi manusia hingga digunakan sebagai media untuk menyampaikan pesan. Jenis jaringan di dalam permukiman adalah:

- Jaringan perpindahan manusia alamiah (bukan jaringan jalan yang terbangun)
- Jaringan Transportasi manusia di darat, air, dan udara
- Jaringan perpindahan barang (liquid and solid)
- Jaringan perpindahan energi atau pesan

Kelima elemen tersebut bekerja sama dalam permukiman. Menurut Doxiadis tentang perlunya pengetahuan khusus mempelajari permukiman karena ilmu yang terkait dengan permukiman masih terpisah-pisah. Termasuk ilmu ekonomi, ilmu sosial, politik, teknologi

dan budaya. Ilmu-ilmu ini sebagian menjelaskan lima elemen utama eksotik yang disebutkan di atas. *Ekistics* menawarkan kombinasi dari ilmu-ilmu tersebut menjadi kesatuan pemikiran, sehingga dikatakan *Ekistics* adalah ilmu mengenai permukiman, bukan mengenai manusia, alam, jejaring, *shell* ataupun *society*.

#### 2.4 Lokasi Pertumbuhan Perumahan dan Permukiman

Budihardjo (2009) mengemukakan bahwa penentuan lokasi perumahan yang baik perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Ditinjau dari segi teknis pelaksanaannya: Mudah mengerjakannya dalam arti tidak banyak pekerjaan *cut & fill*; Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa, bukan daerah angin ribut, bukan daerah rayap; Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti; Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem semurah mungkin; Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotor/hujan (*drainage*) dan lain- lain; Mudah mendapatkan bahan-bahan bangunan;
- b. Ditinjau dari segi tata guna tanah: Tanah secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif, misal: (a) bukan daerah persawahan, (b) bukan daerah-daerah kebun-kebun yang baik, (c) Bukan daerah usaha seperti, pertokoan, perkantoran, hotel, pabrik/industri; Tidak merusak lingkungan yang ada, bahkan kalau dapat memperbaikinya; Sejauh mungkin dipertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, penampung air hujan dan penahan air laut;
- c. Dilihat dari segi kesehatan dan kemudahan: Lokasi sebaiknya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat mendatangkan polusi misalnya debu pabrik, buangan sampah-sampah dan limbah pabrik; Lokasinya sebaiknya tidak terlalu terganggu oleh kebisingan; Lokasinya sebaiknya dipilih yang udaranya masih sehat; Lokasinya sebaiknya dipilih yang mudah untuk mendapatkan air minum, listrik, sekolah, pasar, puskesmas dan lain-lain; Lokasi sebaiknya mudah dicapai dari tempat kerja penghuninya;
- d. Ditinjau dari segi politis dan ekonomis: Menciptakan kesempatan kerja dan berusaha bagi masyarakat sekelilingnya; Dapat merupakan suatu contoh bagi masyarakat sekelilingnya untuk membangun rumah dan

lingkungan yang sehat, layak dan indah walaupun bahan-bahan bangunannya terdiri dari bahan- bahan produksi local; Mudah dalam pemasarannya karena lokasinya disukai oleh calon pembeli dan dapat mendatangkan keuntungan yang wajar bagi Developernya.

Menurut (Rachman, 2010), pemilihan lokasi perumahan yang baik dapat mencakup beberapa hal tersebut agar tercipta nuansa kesesuaian dan kenyamanan baik terhadap penghuni maupun terhadap lingkungan perumahan, hal ini pula dapat membentuk suatu pola kawasan yang tertata dan teratur. Lokasi perumahan sangat dipengaruhi oleh fasilitas pelayanan kota yang ada dengan memanfaatkan akses transportasi. Dengan demikian bahwa tumbuhnya perumahan dan permukiman selalu memperhitungkan jarak yakni menuju dan dari lokasi/kawasan sehingga dapat bernilai keuntungan.

Berdasarkan (*Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 41/PRT/M/2007, 2007*) berikut karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan pada kawasan peruntukan permukiman:

- 1) Topografi datar sampai bergelombang (kelerengan lahan 0 - 25%);
- 2) Tersedia sumber air, baik air tanah maupun air yang diolah oleh penyelenggara dengan jumlah yang cukup. Untuk air PDAM suplai air antara 60 liter/org/hari - 100 liter/org/hari;
- 3) Tidak berada pada daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, abrasi);
- 4) Drainase baik sampai sedang;
- 5) Tidak berada pada wilayah sempadan sungai/pantai/waduk/danau/mata air/saluran pengairan/rel kereta api dan daerah aman penerbangan;
- 6) Tidak berada pada kawasan lindung;
- 7) Tidak terletak pada kawasan budi daya pertanian/penyangga;
- 8) Menghindari sawah irigasi teknis.

Menurut Osman & Patandianan (2014), aspek dasar dalam kebijakan penentuan lokasi perumahan permukiman yaitu:

- Keamanan
  - Aman dari bencana alam: gempa, badai, tsunami, banjir, longsor.
  - Aman dari bencana lingkungan: pencemaran udara, air dan tanah (akibat industri, transportasi, induksi listrik, pembuangan sampah, kebakaran dan kegiatan berbahaya lainnya).

- Aman dari masalah hukum/legalitas: status tanah jelas (tidak dalam sengketa), peruntukan tanah sesuai rencana kota.
- Aman dari kriminalitas: perampokan, pencurian, pemerasan, intimidasi, konflik lingkungan.
- Aman dalam investasi: jaminan dan perlindungan hukum, keamanan lingkungan yang kondusif.
- Kenyamanan (*Amenities*) dan Kemudahan
  - Iklim/cuaca: suhu, kelembaban, kuat angin, kebersihan udara.
  - Lingkungan fisik: kondisi tanah (datar, kering), ketersediaan air, drainase cukup, daya dukung.
  - Aksesibilitas lokasi ke tempat kerja: kemudahan pencapaian (jarak dan jenis angkutan), murah (dilayani publik transport).
  - Fasilitas umum: ketersediaan atau kedekatan terhadap layanan umum (pendidikan, kesehatan, perdagangan, rekreasi).
  - Prasarana: ketersediaan jaringan jalan, listrik, air, gas, layanan pengangkutan sampah.
  - Kenyamanan sosial: hubungan ketetanggaan, interaksi antar lingkungan.

Pemilihan lokasi permukiman di dasarkan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam peraturan tersebut di kemukakan bahwa lokasi suatu lingkungan permukiman di tinjau dari aspek fisik dan non fisik yang di dasarkan pada pertimbangan faktor-faktor pembentuk permukiman yang secara garis besar terdiri atas aspek fisik yang meliputi:

- Kondisi Kekumuhan, ditinjau dari bangunan gedung, jalan, tersedian air minum, drainase, pengelolaan air limbah, persampahan dan proteksi kebakaran.
- Legalitas Tanah. Identifikasi legalitas tanah meliputi kejelasan status penguasaan tanah, dan kesesuaian dengan rencana tata ruang.

Identifikasi terhadap beberapa aspek lain yang bersifat non fisik meliputi aspek:

- Nilai strategis lokasi
- Kependudukan
- Kondisi sosial ekonomi dan budaya

## 2.5 Faktor-Faktor Pendorong Pertumbuhan Perumahan dan Permukiman

Pertumbuhan perumahan dan permukiman baik di perkotaan maupun di perdesaan yang relatif datar akan membentuk pola-pola tersendiri yang secara keseluruhan dipengaruhi oleh posisinya secara geografis dan karakteristik tempatnya. Hal ini mencerminkan bahwa kondisi topografi yang relatif datar merupakan modal dasar dari pertumbuhan perumahan dan permukiman. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam perkembangan perumahan adalah pewilayahan (*zoning*); utilitas (*utilities*); faktor-faktor teknis (*technical factors*); lokasi (*locations*); estetika (*aesthetics*); komunitas (*community*); pelayanan kota (*city services*); dan biaya (*costs*) (Catanese, 1986). Menurut Damayanti et al., (2019) faktor pendorong utama perkembangan permukiman adalah pertumbuhan penduduk, keadaan sosial ekonomi masyarakat, dan penambahan kegiatan masyarakat.

Lingkungan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari dukungan ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan. Sistem prasarana dapat didefinisikan sebagai fasilitas-fasilitas fisik atau struktur- struktur dasar, peralatan-peralatan, instalasi-instalasi yang dibangun dan yang dibutuhkan untuk menunjang sistem sosial dan sistem ekonomi masyarakat (Grigg, 1988). Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa sarana merupakan fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Dalam kaitan ini, kriteria penentuan baku kelengkapan pendukung prasarana dan sarana lingkungan dalam perencanaan kawasan perumahan kota sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 378/KPTS/1987 menyebutkan bahwa untuk menghasilkan suatu lingkungan perumahan yang fungsional sekurang-kurangnya bagi masyarakat penghuni, harus terdiri dari kelompok rumah-rumah, prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.

Seperti yang dikemukakan Awaluddin (2015), bahwa selama kebijaksanaan tentang lokasi perumahan belum ditegakkan secara mapan, maka perkembangan lokasi perumahan, termasuk sarana dan prasarananya akan cenderung berjalan masing-masing tanpa keterpaduan yang harmonis dengan elemen lainnya. Dengan bermunculannya pengembang yang semakin banyak telah mendorong perkembangan lokasi-lokasi perumahan

baru tumbuh secara acak. Pada sisi lain, kemampuan kota menyediakan prasarana dan sarana sesuai dengan tingkat kebutuhan masyarakat menjadi bagian penting untuk mempertahankan momentum perkembangan kota. Oleh karenanya kelangsungan dan kelestarian suatu kota harus didukung oleh sarana dan prasarana yang memadai sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

## 2.6 Permasalahan Perumahan dan Permukiman

Menurut Hermawan (2010) masalah permukiman selalu muncul, bahkan semakin kompleks. Masalah-masalah tersebut sampai saat ini masih menjadi problema seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun. Pemilihan lokasi yang tepat untuk permukiman mempunyai arti penting dalam aspek keruangan. Lokasi yang strategis akan mendukung perkembangan kawasan perumahan dan permukiman baik permukiman formal maupun permukiman swadaya.

Sebagaimana juga disebutkan dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor : 217/KPTS/M/2002 Tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP), menyebutkan bahwa permasalahan secara umum bidang perumahan dan permukiman di Indonesia yang ada pada saat ini adalah:

1. Belum terlembaganya sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman
  - a. Secara umum sistem penyelenggaraan di bidang perumahan dan permukiman masih belum stabil baik di tingkat pusat, wilayah, maupun lokal, ditinjau dari segi sumber daya manusia, organisasi, tata laksana, dan dukungan prasarana serta sarananya.
  - b. Belum stabilnya pelayanan dan akses terhadap hak atas tanah untuk perumahan, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah. Kapasitas pemerintah daerah juga masih relatif terbatas untuk dapat melaksanakan secara efektif penyelenggaraan administrasi pertanahan yang memadai, yang dapat menjamin kecukupan persediaan lahan, yang dapat mengembangkan pasar lahan secara efisien dan pemanfaatan lahan yang berkelanjutan, yang dapat mengurangi hambatan hukum dan sosial terhadap akses yang adil dan seimbang kepada lahan,



terutama bagi penduduk yang difabel, perempuan, dan kelompok yang rentan, dan yang mampu memfasilitasi akses kepada lahan dan keamanan status kepemilikan bagi seluruh kelompok masyarakat.

- c. Belum efisiennya pasar perumahan, seperti ditunjukkan melalui kondisi dan proses perijinan pembangunan perumahan dan sertifikasi hak atas tanah yang masih memprihatinkan, relatif mahal dan kurang transparan; belum adanya standarisasi dokumen KPR, seleksi nasabah, penilaian kredit, dan dokumen terkait lainnya; dan proses sita jaminan yang masih berlarut-larut. Kondisi ini ikut mempengaruhi ketidakpastian pasar perumahan, serta sistem dan mekanisme pembiayaan perumahan. Untuk lebih menjamin pasar perumahan yang efisien, perlu dihindari intervensi yang mengganggu penyediaan dan menyebabkan distorsi permintaan akan perumahan, dan membuat instrumen yang fleksibel untuk regulasi perumahan, termasuk pasar sewa perumahan dengan mengingat kebutuhan khusus dari kelompok masyarakat yang rentan.
2. Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau.
    - a. Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum dapat diimbangi karena terbatasnya kemampuan penyediaan baik oleh masyarakat, dunia usaha dan pemerintah.
    - b. Ketidakmampuan masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau serta memenuhi standar lingkungan permukiman yang responsif (sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan). Hal ini disebabkan karena terbatasnya akses terhadap sumber daya kunci termasuk informasi, terutama yang berkaitan dengan pertanahan dan pembiayaan perumahan.
    - c. Belum tersedianya dana jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang menyebabkan terjadinya *mismatch* pendanaan dalam pengadaan perumahan. Di samping itu, sistem dan mekanisme subsidi perumahan bagi kelompok masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah masih perlu dimantapkan, baik melalui

mekanisme pasar formal maupun melalui mekanisme perumahan yang bertumpu pada keswadayaan masyarakat. Mobilisasi sumber-sumber pembiayaan perumahan masih harus diefektifkan dengan mengintegrasikan pembiayaan perumahan ke dalam sistem pembiayaan yang lebih luas dan memanfaatkan instrumen yang ada sekarang atau mengembangkan instrumen baru untuk lebih memperhatikan kebutuhan pembiayaan bagi penduduk yang mempunyai keterbatasan akses kepada kredit.

3. Menurunnya kualitas lingkungan permukiman
  - a. Secara fungsional, sebagian besar kualitas perumahan dan permukiman masih terbatas dan belum memenuhi standar pelayanan yang memadai sesuai skala kawasan yang ditetapkan, baik sebagai kawasan perumahan maupun sebagai kawasan permukiman yang berkelanjutan. Masih terdapat banyak kawasan yang tidak dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pendukung, seperti terbatasnya ruang terbuka hijau, lapangan olah raga, tempat usaha dan perdagangan secara terbatas, fasilitas sosial dan fasilitas umum, disamping masih adanya keterbatasan di bidang prasarana dasar perumahan dan permukiman, seperti air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah.
  - b. Secara fisik lingkungan, masih banyak ditemui kawasan perumahan dan permukiman yang telah melebihi daya tampung dan daya dukung lingkungan, menghadapi dampak kesalingterkaitannya dengan skala kawasan yang lebih luas, serta masalah keterpaduannya dengan sistem prasarana dan sarana baik di perkotaan maupun di perdesaan. Dampak dari semakin terbatas atau menurunnya daya dukung lingkungan di antaranya adalah dengan meningkatnya lingkungan permukiman kumuh pertahunnya. Adanya perubahan fungsi lahan untuk mengakomodasi kebutuhan perumahan dan permukiman serta proses urbanisasi juga tidak selalu telah memperhatikan dampaknya terhadap lingkungan, termasuk dari segi keanekaragaman hayati. Secara non-fisik lingkungan, pertumbuhan kawasan perumahan dan permukiman juga tidak selalu telah mengantisipasi potensi timbulnya kesenjangan dan kerawanan sosial.

- c. Secara visual wujud lingkungan, juga terdapat kecenderungan yang kurang positif bahwa sebagian kawasan perumahan dan permukiman telah mulai bergeser menjadi lebih tidak teratur, kurang berjati diri, dan kurang memperhatikan nilai-nilai kontekstual sesuai sosial budaya setempat serta nilai-nilai arsitektural yang baik dan benar. Selain itu, kawasan yang baru dibangun juga tidak secara berlanjut dijaga penataannya sehingga secara potensial dapat menjadi kawasan kumuh yang baru. Perumahan dan permukiman yang spesifik, unik, tradisional, dan bersejarah juga semakin rawan keberlanjutannya, padahal merupakan asset budaya bangsa yang perlu dijaga kelestariannya.

Kemampuan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman yang masih relatif terbatas dan mulai bertumbuh-kembangnya peran dan potensi masyarakat di dalam mengatur dan melaksanakan sendiri kebutuhannya akan perumahan dan permukiman, juga sangat mendasari kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Menurut Kuswartojo (2005), masalah perumahan dan permukiman di kota-kota besar terutama di sebabkan oleh gejala-gejala penambahan penduduk yang sangat pesat, yang selain karena penambahan kelahiran (demografi), juga sebagai akibat mengalirnya penduduk dari luar kota (imigrasi). Masalah pesatnya pertumbuhan penduduk di kota-kota ini telah menjadi gejala di seluruh Indonesia. Pertumbuhan penduduk kota sangat besar dari daerah luar kota merupakan akibat dari beberapa faktor yang kompleks, yaitu:

1. Perkembangan industri, perusahaan-perusahaan, pembangunan-pembangunan kegiatan pemerintah, pendidikan di kota-kota membuka lapangan kerja buruh dan menjadi daya tarik bagi orang lain.
2. Keadaan ekonomi rakyat di daerah perdesaan yang buruk dan tidak menjamin penghidupan sehari-hari mendorong orang mengalir ke dalam kota untuk berspekulasi guna perbaikan hidupnya.

Pertambahan penduduk kota yang pesat, yang tidak dapat diimbangi dengan pembangunan perumahan yang cukup, mengakibatkan berbagai masalah perumahan seperti:

1. Penghunian yang tidak teratur (bertumpuk).
2. Pertumbuhan perkampungan yang buruk dan pembangunan gubuk-gubuk liar (*slums*) yang sukar dikendalikan.

Rumah dan perumahan seyogyanya dipandang sebagai bagian dari lingkungan permukiman dan lingkungan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup. Perluasan areal untuk permukiman dan perumahan mengakibatkan terjadinya perubahan lingkungan alam yang semua berfungsi sebagai area penyerapan air menjadi lingkungan buatan yang menolak resapan air. Kontradiksi antara perlunya perumahan dan permukiman dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan upaya pelestarian lingkungan ibarat dua mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya (Wiradisuria dalam Budihardjo, 2009).

## 2.7 Pengendalian Perkembangan Perumahan dan Permukiman

### 4.1.4 Pengertian pengendalian

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Pembangunan, pengendalian adalah serangkaian kegiatan manajemen yang dimaksudkan untuk menjamin agar suatu program atau kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Sedangkan pengawasan (pemantauan) adalah kegiatan mengawasi perkembangan pelaksanaan rencana pembangunan, mengidentifikasi serta mengantisipasi permasalahan yang timbul dan atau akan timbul untuk dapat diambil tindakan sedini mungkin. Menurut Muhajir (2017), pengendalian merupakan salah satu fungsi manajemen yang memegang peranan penting dalam pelaksanaan pencapaian tujuan organisasi, karena fungsi inilah yang mengendalikan usaha- usaha atau kegiatan dalam rangka mencapai tujuan organisasi agar tidak keluar dari perencanaan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Hasibuan (2006) mengemukakan bahwa tujuan dilaksanakannya pengendalian adalah :

1. Supaya proses pelaksanaan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dari rencana.

2. Melakukan tindakan perbaikan, jika terjadi penyimpangan-penyimpangan.
3. Supaya tujuan yang dihasilkan sesuai rencananya.

Pengendalian kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ayat (1) dilakukan untuk:

- menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
- mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

#### 4.1.5 Sistem pengendalian

Berikut ini Sistem pengendalian pemanfaatan ruang dengan dasar-dasar Pengendalian Pembangunan (Sunarti & Aurelia, 2012):

1. *Regulatory system*, yaitu pemanfaatan ruang yang didasarkan pada kepastian hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. *Discretionary system*, pemanfaatan ruang yang proses pengambilan keputusannya didasarkan pada pertimbangan pejabat/lembaga perencanaan yang berwenang untuk menilai proposal pembangunan yang diajukan.
3. *Zoning regulation*/peraturan zonasi, pembagian lingkungan kota dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang yang berbeda-beda.
4. *Development control/permit system*, mengatur kegiatan pembangunan yang meliputi pelaksanaan kegiatan pendirian bangunan, perekayasaan, pertambangan maupun kegiatan serupa lainnya dan atau mengadakan perubahan penggunaan pada bangunan atau lahan tertentu. Memungkinkan tetap dilaksanakannya pembangunan sebelum terdapat dalam dokumen rencana.

Menurut Sunarti & Aurelia (2012), beberapa jenis pengendalian yang bisa diterapkan sesuai dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, yaitu : 1) Pengendalian yang

bersifat pantangan atau pra pengendalian (*pre action control*) yaitu penekanan pada hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh aktor pembangunan berkenaan dengan ijin pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan oleh pemerintah. 2) Pengendalian yang bersifat pengarahan (*steering control* atau *feed forward control*) yaitu instrument pengendalian pemanfaatan ruang yang ditetapkan untuk bisa mengantisipasi kemungkinan terjadinya penyimpangan dari standar atau kriteria teknis yang telah ditetapkan. 3) Pengendalian bersifat persetujuan (*yes-no control*), yaitu pelaksanaan pemanfaatan ruang hanya dapat dilaksanakan bilamana telah memenuhi persyaratan spesifik dari suatu perijinan pembangunan yang telah diterbitkan. 4) Pengendalian bersifat purna tindakan (*post action control*) yaitu pengendalian pemanfaatan ruang setelah terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang dari rencana yang telah ditetapkan sebelumnya.

### 2.7.3 Kewenangan pemerintah dalam pengendalian pembangunan

Pemerintah sebagai regulator dalam pembangunan tentunya memiliki landasan kewenangan terhadap pengendalian pembangunan. Berikut ini landasan kewenangan pemerintah dalam pengendalian pembangunan :

- a. *Bundles of rights* (hak atas lahan), yaitu kewenangan untuk mengatur hak atas lahan, hubungan hukum antara orang/badan dengan lahan, dan perbuatan hukum mengenai lahan.
- b. *Police power* (pengaturan) yaitu kewenangan menerapkan peraturan hukum (pengaturan, pengawasan, dan pengendalian pembangunan di atas lahan maupun kegiatan manusia yang menghuninya) untuk menjamin kesehatan umum, keselamatan, moral, dan kesejahteraan. Seringkali dianggap sebagai "*limitation of private property /individual rights*".
- c. *Eminent domain* (pencabutan hak atas lahan) yaitu kewenangan tindakan mengambil alih atau mencabut hak atas lahan di dalam batas kewenangannya dengan kompensasi seperlunya dengan alasan untuk kepentingan umum.

- d. *Taxation* yaitu kewenangan mengenakan beban atau pungutan yang dilandasi kewajiban hukum terhadap perorangan/kelompok atau pemilik lahan untuk tujuan kepentingan umum.
- e. *Spending power (Government Expenditure)* yaitu kewenangan membelanjakan dana publik untuk kepentingan umum (melalui APBN dan atau APBD).

Bedasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

- a. Peraturan zonasi. Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Selanjutnya peraturan zonasi ditetapkan dengan: (a) peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional; (b) peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi; dan (c) peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.
- b. Perizinan. Instrumen perizinan diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. UU PR No.26/2007 juga mengatur sebagai berikut: (a) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (b) Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum; (c) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya; (d) Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (e), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin; f) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan gantikerugian yang layak ; (g) Setiap pejabat

pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan (h) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud diatur dengan peraturan pemerintah.

- c. Insentif dan disinsentif. Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa: (a) keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham; (b) pembangunan serta pengadaan infrastruktur; (c) kemudahan prosedur perizinan; dan/atau (d) pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa: (a) pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau (b) pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Selanjutnya, Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat. Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh: (a) Pemerintah kepada pemerintah daerah; (b) pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan (c) pemerintah kepada masyarakat.

- d. Pengenaan sanksi. Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

## 2.8 Strategi

Menurut Alimudin (2004), Strategi adalah menentukan apa yang harus dikerjakan oleh perusahaan agar mencapai misi dan tujuan perusahaan. Dengan kata lain strategi adalah cara yang harus dilakukan oleh perusahaan agar memiliki keunggulan bersaing yang berkesinambungan. Menurut Andrews (Kuncoro, 2005), bahwa strategi merupakan pola sasaran, tujuan dan kebijakan/rencana umum untuk meraih



tujuan yang telah ditetapkan, yang dinyatakan dengan mendefinisikan apa bisnis yang dijalankan oleh perusahaan, atau yang seharusnya dijalankan oleh perusahaan. Kuncoro sendiri mendefinisikan strategi adalah pemimpin bisnis perusahaan merealisasikan filosofinya. Selanjutnya bahwa strategi seharusnya berkaitan dengan keputusan “besar” yang dihadapi organisasi dalam melakukan bisnis, yakni suatu keputusan yang menentukan kegagalan dan kesuksesan organisasi. Penekanan pada “pola tujuan dan kerangka kerja” menyatakan bahwa strategi berkaitan dengan perilaku yang konsisten, maksudnya ketika suatu strategi telah ditetapkan, maka perusahaan tidak dapat menarik kembali.

Sedangkan menurut David (2011), strategi merupakan alat untuk mencapai tujuan jangka panjang. Strategi juga dapat diartikan sebagai tindakan potensial yang membutuhkan keputusan manajemen tingkat atas dan sumber daya perusahaan dalam jumlah yang besar. Selain itu, strategi dapat mempengaruhi kemakmuran perusahaan dalam jangka panjang, khusus untuk lima tahun dan berorientasi ke masa depan. Strategi memiliki konsekuensi yang multifungsi dan multidimensi serta perlu mempertimbangkan faktor-faktor internal yang dihadapi oleh perusahaan.

Secara garis besar strategi melalui tiga tahapan dalam prosesnya yaitu (David, 2011) :

1. Perumusan Strategi

Langkah pertama yang perlu dilakukan adalah merumuskan strategi yang akan dilakukan. Sudah termasuk di dalamnya adalah pengembangan tujuan, mengenai peluang dan ancaman eksternal, menetapkan kekuatan kelemahan secara internal, menetapkan suatu objektivitas, menghasilkan strategi alternatif, dan memilih strategi untuk dilaksanakan. Dalam perumusan strategi juga ditentukan suatu sikap untuk memutuskan, memperluas, menghindari atau melakukan suatu keputusan dalam proses kegiatan.

2. Implementasi Strategi

Setelah kita merumuskan dan memilih strategi yang telah ditetapkan, maka langkah berikutnya adalah melaksanakan strategi yang ditetapkan tersebut. Dalam tahap pelaksanaan strategi yang telah dipilih sangat membutuhkan komitmen dan kerja sama dari seluruh unit, tingkat, dan anggota organisasi.

### 3. Evaluasi Strategi

Tahap akhir dari strategi ini adalah evaluasi strategi. Hal ini diperlukan karena keberhasilan yang telah dicapai dapat diukur kembali untuk menetapkan tujuan berikutnya. Evaluasi menjadi tolak ukur untuk strategi yang akan dilaksanakan kembali oleh suatu organisasi dan evaluasi sangat diperlukan untuk memastikan sasaran yang dinyatakan telah dicapai. Ada tiga macam kegiatan mendasar untuk mengevaluasi strategi, yaitu:

- a. Meninjau faktor-faktor eksternal dan internal yang menjadi dasar strategi. Adanya perubahan yang akan menjadi satu hambatan dalam pencapaian tujuan, begitu pula dengan faktor internal yang diantaranya strategi tidak efektif atau hasil implementasi yang buruk dapat berakibat buruk pula bagi hasil yang akan dicapai.
- b. Mengukur prestasi (membandingkan hasil yang diharapkan dengan kenyataan). Prosesnya dapat dilakukan dengan mempelajari menurut rencana, mengevaluasi prestasi individu dan melihat kemajuan yang dibuat kearah pencapaian sasaran yang dihasilkan. Kriteria untuk mengevaluasi strategi harus dapat diukur dan mudah dibuktikan. Kriteria yang meramalkan hasil lebih penting dari pada kriteria yang mengungkapkan apa yang terjadi.
- c. Mengambil tindakan korektif untuk memastikan bahwa prestasi sesuai dengan rencana. Dalam hal ini tidak harus berarti bahwa strategi yang ada harus ditinggalkan atau harus merumuskan strategi yang baru. Tindakan korektif diperlukan bila tindakan atau hasil tidak sesuai dengan yang dibayangkan semula atau pencapaian tidak sesuai yang diharapkan.

## 2.9 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barru Tahun 2011-2031

### 2.9.1 Visi dan misi pembangunan kabupaten Barru

- a. Visi pembangunan Kabupaten Barru adalah **“Terwujudnya Kabupaten Barru Lebih Maju, Sejahtera, Taat Azas, dan Bermartabat yang Bernafaskan Keagamaan”**.

Visi ini menjadi arah perjalanan pembangunan Kabupaten Barru selama tahun 2016-2021 dengan penjelasan makna visi sebagai berikut : (*RPJMD Kabupaten Barru*)

- 1) Lebih maju mengandung arti; Peningkatan berbagai indikator pembangunan akan lebih baik seperti: Pertumbuhan ekonomi, Indeks Pembangunan Manusia (IPM), pendapatan perkapita, angka harapan hidup, kehidupan beragama dan berbagai indikator sosial, ekonomi dan politik lainnya.
  - 2) Sejahtera mengandung arti; Pembangunan Kabupaten Barru dilakukan untuk memberikan kemakmuran serta meningkatkan kesejahteraan seluruh masyarakat Barru
  - 3) Taat asas mengandung arti; Pembangunan Kabupaten Barru yang dilakukan mengacu pada ketentuan agama, hukum dan norma budaya/adat-istiadat serta kearifan lokal
  - 4) Bermartabat mengandung arti; Bahwa pembangunan di Kabupaten Barru dilakukan dengan berlandaskan pada semangat menuju daya saing dan kemandirian daerah dengan mengutamakan harkat kemanusiaan dan harga diri.
  - 5) Bernafaskan keagamaan mengandung arti; Seluruh aktivitas dilaksanakan oleh pemerintah dan/atau masyarakat didasarkan pada nilai-nilai keagamaan, baik proses maupun hasil kegiatan.
- b. Dari visi pembangunan dijabarkan 5 misi pembangunan Kabupaten Barru yaitu:
- 1) Mengoptimalkan pemanfaatan sumberdaya pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat. Kemajuan pembangunan dilakukan dengan mengoptimalkan pemanfaatan sumberdaya pembangunan melalui pembangunan bidang ekonomi, sosial, politik dan keagamaan dengan tetap memperhatikan asas pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan.
  - 2) Meningkatkan kecerdasan dan profesionalisme SDM. Meningkatkan kecerdasan dan profesionalisme SDM melalui peningkatan kualitas sektor pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan keagamaan bagi seluruh masyarakat Kabupaten Barru.

- 3) Mengembangkan interkoneksi sinergis antar wilayah di tingkat, nasional, regional dan internasional. Pembangunan Kabupaten Barru yang berdayasaing dan kemandirian daerah dilakukan melalui pembangunan infrastruktur sosial, ekonomi dan fisik, pengembangan inovasi daerah, ketahanan pangan, ketahanan energi dan investasi daerah.
- 4) Menciptakan Lingkungan Yang Kondusif. Menciptakan lingkungan yang kondusif melalui peningkatan keamanan dan kenyamanan lingkungan dengan penguatan perundang-undangan, agama, norma budaya/adat-istiadat dan kearifan lokal.
- 5) Mewujudkan tata pemerintahan yang baik (*good governance*). Pelaksanaan Tata kelola pemerintahan yang baik senantiasa menggunakan prinsip antara lain transparan, akuntabel, partisipatif, efektif dan efisien yang didukung oleh aparatur yang professional.

#### 2.9.2 Kebijakan Penataan Kawasan permukiman Kabupaten Barru

Strategi pengembangan potensi permukiman kabupaten Barru, terdiri dari: (RTRW Kab. Barru)

- Mencegah tumbuh kembangnya perumahan di kawasan lindung termasuk kawasan lindung setempat, seperti di hutan lindung, lahan dengan kemiringan di atas 30 (tiga puluh) persen dan bantaran sungai;
- Mencegah pembangunan perumahan di daerah rawan bencana seperti longsor, banjir dan gempa;
- Mengendalikan bangunan permukiman di tengah kawasan perkotaan terutama di pusat kegiatan wilayah (PKW) dan pusat kegiatan lokal promosi (PKLp) yang padat penduduknya, diarahkan pembangunan perumahannya vertikal dengan ketinggian sedang;
- Mengembangkan permukiman perdesaan berlandaskan kearifan nilai budaya lokal seperti pola rumah kebun dengan bangunan berlantai panggung.

Dari kajian pustaka diatas dapat ditarik aspek kajian pustaka yang menjadi dasar proses penelitian, yang tertera pada tabel 2.1.

Tabel 2. 1 Sintesa Kajian Pustaka

Sumber	Aspek Kajian Pustaka	Aspek Kajian Pustaka yang digunakan dalam penelitian
Catanesse dalam Rahman (2010)	Unsur pokok pertumbuhan wilayah: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dinamika ekonomi</li> <li>• Dinamika politik atau sistem pengelolaan</li> <li>• Dinamika budaya</li> </ul>	Faktor pertumbuhan permukiman dapat dilihat dari: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspek fisik</li> <li>• Aspek non fisik</li> </ul> Aspek fisik meliputi : <ul style="list-style-type: none"> <li>• kondisi Alam</li> <li>• kondisi Rumah/Perumahan</li> <li>• kondisi Jaringan (Infrastruktur dan sarana permukiman)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Undang-undang Nomor 1 tahun 2011</li> </ul>	Definisi permukiman: Kumpulan rumah, sarana dan prasarana, utilitas umum	
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	Pemilihan lokasi permukiman: <p>Aspek fisik</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kondisi kekumuhan <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bangunan gedung</li> <li>• Jalan</li> <li>• Air minum</li> <li>• Drainase</li> <li>• Pengelolaan air limbah</li> <li>• Persampahan</li> <li>• Proteksi kebakaran</li> </ul> </li> <li>2. Legalitas tanah <ul style="list-style-type: none"> <li>• Status penguasaan tanah</li> <li>• Kesesuaian dengan rencana tata ruang</li> </ul> </li> </ol> <p>Aspek non fisik</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nilai strategis lokasi</li> <li>2. Kependudukan</li> <li>3. Kondisi sosial, ekonomi, budaya</li> </ol>	Aspek Non - fisik meliputi : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi sosial masyarakat</li> <li>• Kondisi ekonomi masyarakat</li> <li>• Karakteristik budaya masyarakat</li> </ul>
Doxiadis, 1970	Elemen pembentuk permukiman : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alam</li> <li>• Manusia</li> <li>• Masyarakat</li> <li>• Rumah/perumahan</li> <li>• jaringan</li> </ul>	

## 2.10 Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terkait pengendalian kawasan permukiman dalam mendukung perkembangan wilayah telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Siahaan dkk. (2014) menganalisis tentang perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan perumahan/permukiman dan kesesuaiannya terhadap RTRW dan dampaknya terhadap pendapatan masyarakat sekitar. Karundeng dkk. (2015) melakukan penelitian tentang bagaimana pengembangan perumahan terencana serta menganalisis pengaruh yang ditimbulkannya terhadap perkembangan wilayah.

Menurut Farizkha (2016), perkembangan permukiman pada daerah terindikasi cepat tumbuh disebabkan oleh adanya pengaruh permukiman perkotaan yang menyebabkan kesenjangan kondisi permukiman. Oleh sebab itu diperlukan solusi bagi permasalahan perkembangan permukiman yang tidak terkendali. Output yang dihasilkan adalah berupa konsep dan strategi yang menjadi instrument pengendalian. Sedangkan menurut Pigawati dkk (2017), permukiman di Kota Semarang berkembang sangat cepat dan cenderung tidak terarah. Pertambahan luas kawasan terbangun khususnya kawasan permukiman mengindikasikan berkurangnya lahan terbuka hijau dan kawasan resapan.

Penelitian tersebut merupakan analisis perkembangan permukiman di suatu wilayah dan bagaimana penentuan arah kebijakannya. Metode yang digunakan secara umum pada penelitian terdahulu yaitu menggunakan pendekatan analisis deskriptif kuantitatif, untuk menganalisis pengaruh pembangunan perumahan terhadap pengembangan wilayah menggunakan analisis regresi linier sederhana dan analisis faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman digunakan *Analytical Hierarchy Proses (AHP)*.

Hal terbaru dalam penelitian ini yaitu bagaimana menentukan faktor-faktor yang menyebabkan ketidaksesuaian pemanfaatan kawasan permukiman serta merumuskan strategi dengan menggunakan Analisis Medan Daya (*Force Field Analysis /FFA*).

Penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 2. 2 Penelitian terdahulu

No.	Peneliti dan Publikasi	Judul	Tujuan	Variabel	Metode Analisis	Hasil
1.	Alexsanro Siahahan, Zulkifli Nasution, dan Agus Purwoko/ Jurnal Ekonom, Vol 17, No 3, Juli 2014, Hal. 103-110	Analisis Pengaruh Pembangunan Perumahan Terhadap Pengembangan Wilayah Kecamatan Siantar Marimbun Kota Pematangsiantar	1. Menganalisis perubahan penggunaan lahan pertanian Kecamatan Siantar Marimbun menjadi lahan perumahan/permukiman dan kesesuaian dengan RTRW Kota Pematangsiantar; 2. Menganalisis pengaruh pembangunan perumahan terhadap pendapatan masyarakat sekitar perumahan di Kecamatan Siantar Marimbun, 3. Menganalisis pembangunan perumahan terhadap pengembangan infrastruktur di Kecamatan Siantar Marimbun	1. Penggunaan lahan 2. Pendapatan masyarakat 3. Infrastruktur	1. Analisis deskriptif 2. Uji beda rata-rata 3. Analisis regresi linier sederhana	1. Perubahan penggunaan lahan terdapat pada penurunan luas areal persawahan dan luas areal permukiman mengalami peningkatan 2. Terdapat perbedaan secara nyata pendapatan masyarakat sesudah adanya pembangunan perumahan dibanding sebelum pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan di Kecamatan Siantar Marimbun memberikan pengaruh yang signifikan positif terhadap pengembangan infrastruktur.
2.	Novel R. Karundeng, Ir. Hanny Poli, M.Si, Ir. Franklin J. C. Papia, M.Si/ Jurnal Spasial, Vol. 2, 2015, Hal. 162-169	Pengaruh Pengembangan Perumahan Terencana Terhadap Perkembangan Wilayah di Kecamatan Mapanget	Mengetahui bagaimana pengaruh dari pengembangan perumahan terencana terhadap perkembangan wilayah di Kecamatan Mapanget	1. Kepadatan penduduk 2. Pola permukiman 3. Penggunaan lahan	Metode deskriptif kuantitatif dengan menggunakan analisis <i>time series</i> , analisis skalogram, <i>nearest neighbor</i> dan regresi linier	Dari analisis skalogram yang menunjukkan pusat pelayanan di Kecamatan Mapanget selalu berubah-ubah serta pola permukiman di Kecamatan Mapanget yang telah mengalami perubahan dari pola berkelompok menjadi acak dalam kurun waktu 6 tahun sedangkan untuk analisis regresi menunjukkan jumlah perumahan memberi pengaruh yang kuat bagi fasilitas umum dan fasilitas sosial
3.	Laella Nuzullia	Faktor – Faktor	Menganalisis perkembangan	1) Lahan Tidak	Penelitian ini	Perkembangan kawasan permukiman

	dan Wisnu Pradoto/ Jurnal Teknik PWK Volume 4 Nomor 1 2015, Hal. 145-159	yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana Kota Depok	kawasan permukiman terencana dan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangannya	Terbangun 2) Jarak dari Jaringan Jalan arteri dan Kolektor 3) Kondisi Fisik Alam, 4) Faktor Eksternal berupa jarak dari kampus Universitas Indonesia (UI) dan Jaringan Jalan Tol 5) Harga lahan.	menggunakan pendekatan kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah skoring, deskriptif kuantitatif, dan regresi spasial OLS (Ordinary Least Square)	terencana lebih cenderung mengarah ke luar pusat kota menuju ke wilayah – wilayah pinggiran Kota Depok. Ada 2 faktor yang memiliki perbandingan lurus terhadap perkembangan kawasan permukiman terencana, yaitu lahan tidak terbangun dan jarak dari kampus Universitas Indonesia (UI) serta Jaringan Jalan Tol. Sedangkan 3 faktor lainnya memiliki perbandingan terbalik terhadap perkembangan kawasan permukiman terencana yaitu Jaringan Jalan Arteri dan Kolektor, Kondisi Fisik Alam, dan Harga.
4.	Ivan Agusta Farizkha/ Tesis, Program Magister Bidang Keahlian Perumahan Dan Permukiman Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya 2016	Pengendalian Perkembangan Permukiman Berbasis Sustainable Settlement Studi Kasus : Permukiman Perkotaan Kabupaten Lumajang	merumuskan konsep dan strategi yang tepat guna pengendalian perkembangan permukiman di wilayah perkotaan Lumajang berdasarkan pemahaman karakteristik permukiman yang ada dan penerapan konsep sustainable settlement	- Kondisi alam - Kondisi perumahan - Infrastruktur dan sarana permukiman - Kondisi sosial masyarakat - Kondisi ekonomi masyarakat - Karakteristik budaya masyarakat	- Analytical Hierarchy Process - Analisis citra wilayah - Analisis Kecenderungan Pertumbuhan Permukiman menggunakan teknik <i>overlay</i>	Konsep dan strategi pengendalian yang diprioritaskan yaitu Kondisi infrastruktur (aspek fisik), Pengaturan pemenuhan infrastruktur jaringan sesuai kebutuhan dan skala pelayanan. Kondisi ekonomi masyarakat (aspek non fisik) Pengurangan kesenjangan persebaran institusi ekonomi dengan membentuk institusi perekonomian baru didalam wilayah permukiman kecamatan Sukodono.



5.	Bitta Pigawati, Nany Yuliasuti dan Fadjar Hari Mardiansjah/ Jurnal Tata Loka, Volume 19 Nomor 4, November 2017, Hal. 306-319	Pembatasan Perkembangan Permukiman Kawasan Pinggiran Sebagai Upaya Pengendalian Perkembangan Kota Semarang	Mengkaji perkembangan permukiman di wilayah bagian pinggir kota sebagai upaya pembatasan perkembangan Kota Semarang	1. Kondisi permukiman 2. Perkembangan permukiman	Metode deskriptif kuantitatif dan analisis spasial. Menggunakan teknik analisis tetangga terdekat	Kelengkapan sarana merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap perkembangan permukiman. Permukiman cenderung berkembang teratur dengan pola yang seragam. Perkembangan kawasan permukiman juga terjadi pada kawasan resapan dan di lokasi yang tidak sesuai bagi peruntukannya, sehingga perlu dilakukan upaya pembatasan perkembangan permukiman. Masih tersedia beberapa lokasi yang memungkinkan untuk pembangunan permukiman di Kawasan Pinggiran Kota Semarang.
6.	Marsela Pantow, Moniaga, dan Esli Takumnsang/ Jurnal Spasial Vol 5. No. 3, 2018, Hal. 417-426	Daya Dukung Permukiman dalam Konsep Pengembangan Wilayah di Kecamatan Langowan Timur	Menghitung daya dukung lingkungan permukiman dikecamatan langowan timur dan menganalisis konsep pengembangan wilayah berdasarkan daya dukung permukiman.	- Jumlah penduduk - Luas kebutuhan ruang - Luas lahan permukiman	Metode deskriptif, Identifikasi ketersediaan lahan menggunakan analisis superimpose ( <i>overlay</i> peta)	Berdasarkan kondisi yang ada di Kecamatan Langowan Timur dilihat berdasarkan konsep pengembangan kawasan agropolitan, perhitungan daya dukung permukiman dan penggunaan lahan, konsep pengembangan wilayah di Kecamatan Langowan Timur akan lebih baik jika kawasan agropolitan di arahnya di atur dengan baik. Jika dilihat dari penggunaan lahan maka pengembangan kawasan agropolitan dan permukiman harus di seimbangkan maka pengembangan kawasan permukiman harus berada pada lahan yang layak untuk permukiman berdasarkan daya dukung permukiman yaitu pada desa Teep di karenakan kondisi fisik lahan dari desa ini sangat cocok untuk kawasan permukiman pada masa yang akan datang.

7.	Iswandi Umar, Indang Dewata, dan Eri Barlian/ <i>Journal of Natural Resources and Environmental Management</i> Vol. 9(2), 2019, Hal. 276-297	Konsistensi Rencana Tata Ruang Permukiman dan Arah Kebijakan Pembangunan di Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatera Barat	menentukan implementasi RTRW (2008-2028) untuk kawasan permukiman. Selain itu, penelitian ini juga merekomendasikan arahan kebijakan pembangunan permukiman di Kabupaten Tanah Datar.	- Peta Indeks Inkonsistensi Tata Ruang - kebijakan pembangunan permukiman	1. Metode kuantitatif 2. metode <i>Interpretative Structural Modelling</i> (ISM)	Kabupaten Tanah Datar memiliki lereng dan kawasan hutan lindung sebagai faktor pembatas (limiting factor) untuk pengembangan kawasan permukiman. Sekitar 70 persen kawasan tersebut merupakan kawasan dengan morfologi curam sampai terjal, sehingga perlu perencanaan matang dalam pemanfaatan pola ruang. Kabupaten Tanah Datar terdapat besar 43.7 persen pengembangan kawasan permukiman yang tidak sesuai (inkonsistensi) dengan RTRW
8.	Ariadi Abil, Rudi Latief, dan Ilham Yahya/ <i>Journal of Urban Planning Studies</i> Vol 1, No, 1, November 2020, Hal. 098-104	Strategi Pengendalian Perkembangan Permukiman Disepanjang Sungai Tallo Kelurahan Rappokalling Kecamatan Tallo Kota Makassar	1. mengidentifikasi penyebab sehingga terjadinya perkembangan permukiman disepanjang pinggiran Sungai Tallo Kelurahan Rapokalling Kecamatan Tallo Kota Makassar 2. mengidentifikasi strategi pengendalian terhadap perkembangan permukiman disepanjang Sungai Tallo Kelurahan Rapokalling Kecamatan Tallo Kota Makassar	- Politik - Ekonomi - Sosial - Budaya	- Metode <i>Chi-square</i> untuk melihat faktor determinan yang menggambarkan karakteristik faktor-faktor yang mempengaruhi dari variabel yang diteliti - Metode SWOT	- faktor yang mempengaruhi kecenderungan masyarakat untuk berhuni dipinggiran sungai tallo yaitu Aspek Ekonomi dan Aspek Politik - strategi yang digunakan untuk pengendalian perkembangan permukiman dipinggiran Sungai Tallo Kelurahan Rapokalling Kecamatan Tallo Kota Makassar yaitu dengan strategi WO dimana tanggulangi kelemahan dengan memanfaatkan peluang.

Untuk melihat secara jelas perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sejenis yang dilakukan dapat dilihat pada tabel berikut:

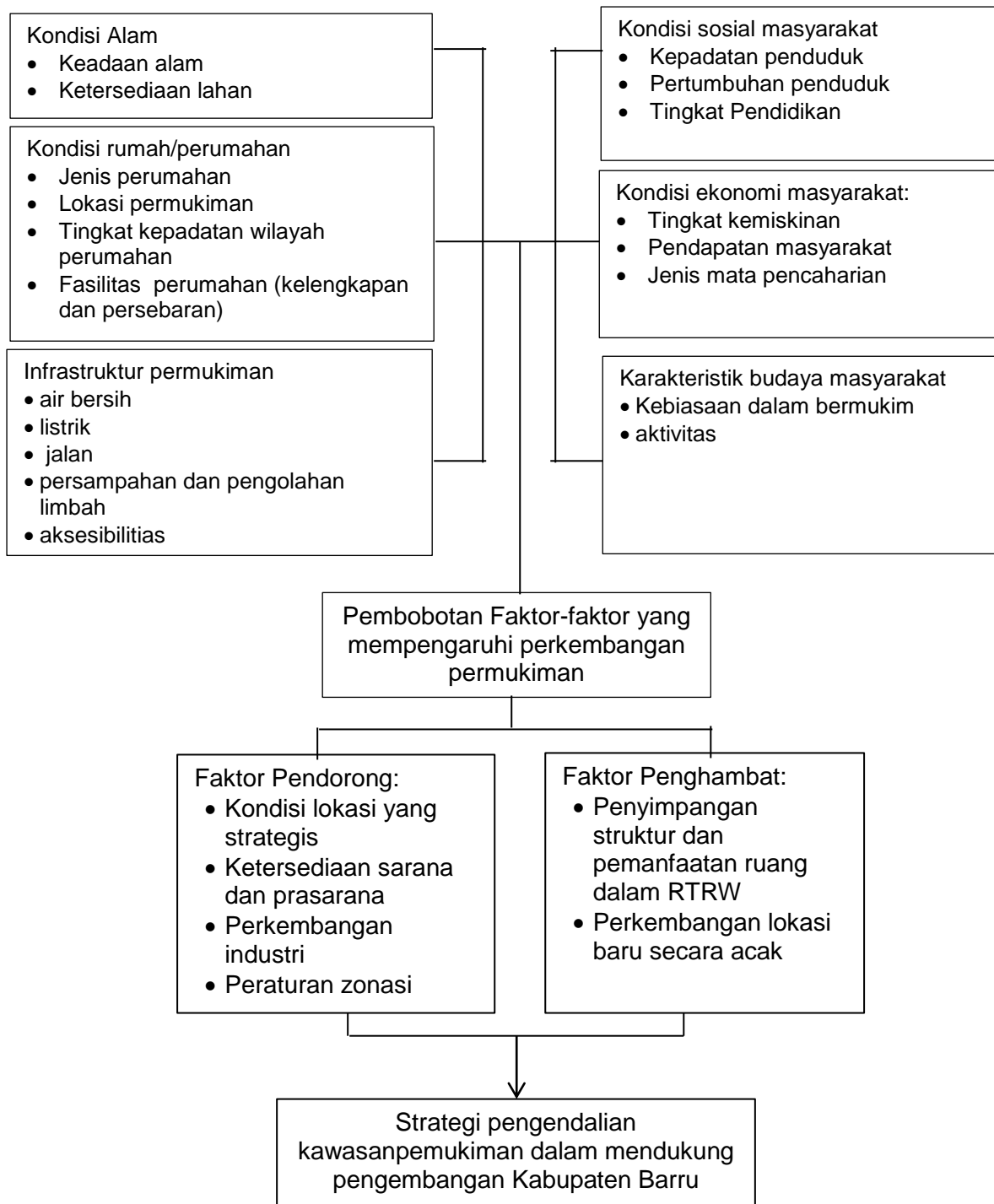
Tabel 2. 3 Tabel perbandingan penelitian ini dengan penelitian terdahulu

Judul penelitian sebelumnya	Persamaan	Perbedaan
Analisis Pengaruh Pembangunan perumahan terhadap pengembangan Wilayah Kecamatan Siantar Marimbun Kota Pematangsiantar	Menggunakan analisis deskriptif dalam menganalisis kesesuaian lahan permukiman	Perbedaan metode dalam menganalisis pengaruh pembangunan permukiman dalam perkembangan kawasan, metode yang digunakan yaitu uji beda rata-rata untuk sampel berpasangan ( <i>paired samples test t test</i> )
Pengaruh Pengembangan Perumahan Terencana Terhadap Perkembangan Wilayah di Kecamatan Mapanget	Menggunakan analisis deskriptif dalam menganalisis kesesuaian lahan permukiman	Metode yang digunakan yaitu analisis time series, skala guttman, nearest neighbor dan regresi linier
Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Permukiman Terencana Kota Depok	Masalah yang diteliti yaitu factor-faktor yang mempengaruhi perkembangan /kawasan permukiman	Teknik analisis yang digunakan adalah skoring, deskriptif kuantitatif, dan regresi spasial OLS (Ordinary Least Square)
Pengendalian Perkembangan Permukiman Berbasis Sustainable Settlement Studi Kasus : Permukiman Perkotaan Kabupaten Lumajang	Menggunakan teknik analisis AHP dalam menentukan factor-faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman	Variabel yang digunakan dalam menentukan factor-faktor pengaruh perkembangan permukiman
Daya Dukung Permukiman dalam Konsep Pengembangan Wilayah di Kecamatan Langowan Timur	Menggunakan analisis deskriptif dalam menganalisis kesesuaian lahan permukiman	Tujuan dari penelitian ini yaitu menganalisis daya dukung permukiman
Konsistensi Rencana Tata Ruang Permukiman dan Arah Kebijakan Pembangunan di Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatera Barat	Implementasi rencana tata ruang wilayah permukiman	Penentuan perkembangan pemukiman menggunakan metode Interpretative Structural Modelling (ISM)
Strategi Pengendalian Perkembangan Permukiman Disepanjang Sungai Tallo Kelurahan Rappokalling Kecamatan Tallo Kota Makassar	Variabel yang digunakan	Teknik analisis yang digunakan dalam menyusun strategi pengendalian permukiman yaitu analisis SWOT

## 2.11 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini diawali dari permasalahan pertumbuhan dan perkembangan kawasan permukiman Kabupaten Barru, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, analisis, hasil yang diharapkan, hingga diharapkan menghasilkan temuan dan kesimpulan yang dapat menjawab pertanyaan penelitian.

Gambar 2.1 menjelaskan kerangka konseptual dari penelitian ini.



Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual