

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan suatu sumber daya alam yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan hidup semua makhluk. Oleh karena itu, pengelolaannya harus dilakukan secara hati-hati dan sesuai kapasitas agar penggunaan, efisiensi lahan, serta produktivitas lahan tidak berkurang. Keterbatasan lahan menimbulkan persaingan antar tipe penggunaan lahan dengan menurunnya kualitas lahan yang dapat berdampak langsung pada rusaknya lingkungan dan resiko bencana yang muncul secara tidak terduga (Ramadhani dkk, 2023).

Permasalahan lahan di perkotaan semakin kompleks dari tahun ke tahun seiring pesatnya pertumbuhan penduduk, serta terdapat juga permasalahan ketersediaan fasilitas sosial, fasilitas umum, sarana dan prasarana bagi masyarakat daerah perkotaan yang relatif belum memadai (Warsilan, 2019). Akibatnya muncul kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi perkotaan ke daerah pinggiran dan perkembangan daerah secara acak (*urban sprawl*). *Urban sprawl* pada akhirnya mengubah wilayah alami menjadi wilayah dengan sifat kekotaan yaitu membuat lahan produktif menjadi semakin berkurang (Hakiki, 2019)

Mekanisme perkembangan Kota Makassar terhadap perkembangan kawasan perkotaan di kawasan pinggiran yang menyebabkan terjadinya *urban sprawl*. Kota Makassar yang merupakan kota besar sekaligus Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan, dengan meningkatnya pertumbuhan jumlah dan kebutuhan penduduk, semakin meningkat pula kebutuhan lahan untuk tempat tinggal maupun tempat kegiatan kehidupan, seperti sosial, ekonomi, dan budaya, akan tetapi lahan memiliki sifat yang terbatas yakni tidak bertambah atau pun berkurang (Lolokada dkk., 2021). Oleh karena itu, kebutuhan akan lahan merupakan salah satu bagian penting dalam memenuhi kebutuhan manusia sebagai media untuk menanam dalam kegiatan pertanian, membangun pemukiman serta untuk penggunaan lain (Zalmita *et al.*, 2020).

Kota Makassar tidak terlepas dari arus deras fenomena konversi lahan pertanian ke-non pertanian dimana hal tersebut dikatakan oleh Kepala Dinas Pertanian dan Perikanan (DP2) Makassar, Bapak Abd Rahman Bando (beritakotamakassar.fajar.co.id/ 2020/02/21) bahwa, luas hamparan lahan pertanian di Kota Makassar yang hilang dalam kurun waktu 10 tahun terakhir seluas 500 hektar, dengan jumlah penduduknya mencapai 1,4 juta jiwa pada tahun 2023 yang merupakan daerah dengan jumlah penduduk terbesar di Sulawesi (BPS, 2023).

Kecamatan Biringkanya yang merupakan salah satu kawasan pinggiran (*sub urban*) Kota Makassar mengalami dampak dari perluasan kota ke kawasan pinggiran. Meningkatnya luas area terbangun khususnya daerah permukiman terjadi akibat berkembangnya pusat kegiatan masyarakat di wilayah Kecamatan Biringkanaya seperti pusat perbelanjaan dan restoran cepat saji, menjadikan kecamatan ini menjadi semakin padat dan lahan-lahan yang dahulu lahan non terbangun menjadi lahan terbangun dimana lahan tersebut dapat dijadikan kawasan resapan air yang kini berubah menjadi perumahan dan permukiman. Perluasan kota yang terus berlanjut tanpa adanya kontrol perencanaan akan menimbulkan pola pembangunan tidak terarah yang mengakibatkan ketidakefisienan penggunaan lahan dan juga merupakan wilayah salah satu kecamatan memiliki aktivitas perubahan penggunaan lahan yang cukup tinggi (Ramadhan dkk., 2023), dengan luas wilayah Kecamatan Biringkanaya sebesar 48,22 km² dari total luas daratan Kota Makassar, tentunya akan berpengaruh terhadap perkembangan lahan terbangun.

Demikian pula dengan halnya pertumbuhan jumlah penduduk di Kecamatan Biringkanaya mengalami peningkatan yang awalnya sebesar 185.030 jiwa pada tahun 2013, yang berarti kepadatan penduduknya sekitar 3.837 jiwa per km². Kemudian terus meningkat pada tahun 2018 sebesar 214.432 jiwa dengan kepadatan penduduknya sekitar 4.447 jiwa per km². Di tahun 2023 jumlah penduduk di Kecamatan Biringkanaya menjadi 215.820 jiwa dengan kepadatan penduduk 4.476 jiwa per km² (BPS, 2018 & 2023). Tentunya hal ini sangat berpengaruh terhadap lahan di Kota Makassar.

Peningkatan jumlah penduduk yang sangat cepat disertai dengan adanya perkembangan lahan yang mengakibatkan kebutuhan lahan semakin meningkat. Namun, karena persediaan lahan terbatas maka terjadilah alih fungsi lahan. Permasalahan umum yang disebabkan dari jumlah penduduk yang terus bertambah, kondisi geografis, dan topografi wilayah serta strategi pengembangan Nasional dan Provinsi maka perubahan lahan terjadi secara cepat tiap tahunnya, khususnya di wilayah hinterland dan wilayah pesisir pantai Kota Makassar (Nasrullah dkk, 2022). Berdasarkan penjelasan diatas, dengan demikian peneliti tertarik untuk meneliti sebuah penelitian dengan judul **“Analisis Perkembangan Lahan Permukiman di Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan maka permasalahan yang di angkat pada penelitian ini ialah:

1. Bagaimana pola perkembangan lahan permukiman tahun 2003-2023 di Kecamatan Biringkanaya?
2. Bagaimana tingkat atau karakteristik perkembangan lahan permukiman secara *sprawl* di Kecamatan Biringkanaya?
3. Bagaimana arahan perkembangan lahan permukiman secara *sprawl* di Kecamatan Biringkanaya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini ialah:

1. Mengidentifikasi pola perkembangan lahan permukiman tahun 2003-2023 di Kecamatan Biringkanaya.
2. Menganalisis tingkat dan karakteristik perkembangan lahan permukiman secara *sprawl* di Kecamatan Biringkanaya.
3. Menyusun arahan perkembangan lahan permukiman secara *sprawl* di Kecamatan Biringkanaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini, ialah:

1. Manfaat bagi akademis, penelitian ini diharapkan mampu menambah referensi atau wawasan peneliti dan pengembangan penelitian berikutnya pada perkembangan lahan permukiman di Kecamatan Biringkanaya.
2. Manfaat bagi pemerintah, penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi pemerintah dalam memberikan kebijakan yang diambil oleh pemerintah daerah terhadap pembangunan permukiman di Kota Makassar.
3. Manfaat bagi masyarakat, hasil dari penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat untuk mengetahui potensi lahan permukiman yang cocok untuk kawasan permukiman.

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dari penelitian ini terdiri atas dua bagian yaitu ruang lingkup wilayah penelitian yang membahas batasan wilayah penelitian secara keruangan, sedangkan lingkup substansi penelitian berkaitan dengan hal-hal yang akan dibahas dalam penelitian ini.

1. Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah penelitian ini berlokasi pada salah satu wilayah *sub-urban* Kota Makassar yaitu pada Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar

2. Ruang lingkup substansi

Ruang lingkup substansi dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Pola perkembangan lahan permukiman di Kecamatan Biringkanaya ditinjau berdasarkan RTRW Kota Makassar
- b. Kependudukan dan Karakteristik *sprawl* di Kecamatan Biringkanaya.
- c. Arah perkembangan lahan permukiman di Kecamatan Biringkanaya berdasarkan hasil analisis perkembangan lahan dan karakteristik *sprawl*

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terbagi dalam 5 bab yaitu:

1. Bagian pertama memuat bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian serta sistematika penulisan.
2. Bagian kedua memuat tinjauan pustaka yang berisi teori-teori, kajian literatur, kebijakan dan regulasi, penelitian terdahulu hingga kerangka konsep penelitian.
3. Bagian ketiga merupakan metode penelitian yang menjelaskan terkait jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, teknik analisis data, definisi operasional serta kerangka pikir penelitian.
4. Bagian keempat memuat gambaran umum serta pembahasan hasil dari analisis yang telah dilakukan berdasarkan data yang telah dikumpulkan.
5. Bagian kelima berisi kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil pembahasan dan analisis, serta saran atau rekomendasi yang diajukan oleh peneliti.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Lahan

Lahan pada dasarnya memiliki arti luas. Lahan juga bisa diartikan sebagai hamparan tanah yang didalamnya terdiri dari berbagai macam lahan seperti pertanian, perkebunan, pembangunan dan lain sebagainya. Namun lahan dan tanah secara umum memiliki arti yang hampir sama (Syahidan, 2023). Menurut kamus besar Bahasa Indonesia Edisi 2 menyebutkan bahwa lahan adalah tanah terbuka atau garapan diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas atau terluar, dan merupakan benda alam yang mempunyai sifat fisik, kimia, dan biologi tertentu serta berdimensi tiga seperti ruang yang mempunyai dimensi panjang, lebar, dan kedalaman atau tinggi.

Lahan yang digunakan manusia untuk tempat tinggal yaitu lahan permukiman. Areal lahan yang digunakan sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan, serta merupakan bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang merupakan permukiman perkotaan maupun pedesaan. Permukiman pedesaan atau kampung dicirikan lingkungan tempat tinggal (rumah dan pekarangan) yang diusahakan untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan pada kegiatan pertanian. Permukiman perkotaan umumnya dicirikan rumah sebagai tempat tinggal dengan pekarangan untuk taman dan perumahan padat tanpa taman, kecenderungan kegiatan non pertanian atau usaha. Umumnya lingkup perkotaan lebih lanjut dikuatkan adanya perda. Untuk skala detail lahan permukiman dapat diidentifikasi (ditemu-dikenali) secara rinci kenampakan lahan untuk lapangan/komplek olahraga, taman umum, kuburan, sarana pendidikan, dan sarana sosialbudaya-ekonomi (Ambarwati, 2021).

Chapin F. Stuart and Edward J. Kaiser (1979) dalam (Pigawati dkk., 2019), memberikan pengertian lahan pada dua skala yang berbeda yaitu lahan pada wilayah skala luas dan pada konteks skala urban. Dalam lingkup wilayah yang luas, lahan adalah *resource* (sumber) diperolehnya bahan mentah yang dibutuhkan untuk

menunjang keberlangsungan kehidupan manusia dan kegiatannya. Penggunaan lahan merupakan suatu gabungan yang membentuk kompleksitas dari berbagai karakteristik baik kepemilikan, karakteristik lingkungan fisik, struktur ruang dan penggunaannya. Pola pemanfaatan lahan/tanah adalah pengaturan berbagai kegiatan. Kegiatan sosial dan kegiatan untuk menunjang keberlanjutan hidup yang membutuhkan jumlah, jenis dan lokasi.

Jadi lahan merupakan lingkungan fisik yang memiliki unsur-unsur tertentu, yang mana lahan akan selalu berkaitan dengan kehidupan dan kegiatan manusia, karena sifatnya yang statis dan keberadaanya yang terbatas, jika lahan terus dibiarkan untuk pembangunan maka akan habis, maka dari itu pemanfaatan lahan diperlukan pertimbangan agar hal ini tidak akan mengganggu kehidupan manusia di bumi (Ambarwati, 2021).

Perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula menjadi fungsi lain, berdampak terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri atau perubahan atau penyesuaian penggunaan. Hal ini disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya. Alih fungsi lahan sawah menjadi lahan untuk penggunaan sektor non sawah akan terus terjadi seiring perkembangan jumlah dan taraf hidup manusia. Lahan dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan berbagai sarana dan fasilitas pemenuh kebutuhan manusia (Nurelawati dkk, 2018).

2.1.1 Pola perubahan lahan

Menurut Bintaro (1976) dalam Yasta (2019), pola-pola perubahan penggunaan lahan itu meliputi:

- a. Perubahan perkembangan, yaitu perubahan yang terjadi setempat dan tidak perlu mengadakan pemindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas, dan sumber-sumber setempat.
- b. Perubahan lokasi, yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktivitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada.

- c. Perubahan tata laku, yaitu perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam hal restrukturisasi pola aktivitas.

2.2 Penggunaan Lahan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah dijelaskan bahwa Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Penggunaan lahan (land use) adalah modifikasi lahan yang dilakukan oleh manusia terhadap lingkungan hidup menjadi lingkungan terbangun seperti lapangan, pertanian, dan permukiman. Penggunaan lahan didefinisikan sebagai jumlah dari pengaturan aktivitas dan input yang dilakukan manusia pada tanah tertentu (FAO,1997; FAO/UNEP,1999). Penggunaan lahan merupakan pemanfaatan lahan untuk keperluan yang mendasari dari aktivitas manusia (Deliar, 2010).

Perubahan penggunaan lahan adalah perubahan yang dilakukan oleh masyarakat dalam pengelolaan lahan, guna memenuhi kebutuhan hidup masyarakat itu sendiri. Perubahan penggunaan lahan terjadi karena banyak faktor, baik yang berasal dari masyarakat itu sendiri maupun pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah. Perubahan penggunaan lahan penduduk sering kali diminta oleh untuk memenuhi kebutuhan penduduk sendiri, seperti pembangunan rumah di lahan pertanian dan pembangunan perkebunan atau ladang berpindah di daerah pedesaan, kawasan hutan. Perubahan penggunaan yang diprakarsai pemerintah dilakukan karena dimaksudkan untuk mengisi fasilitas umum seperti taman kota, pembangunan gedung pemerintah dan infrastruktur publik. Perpindahan lahan yang dilakukan oleh swasta telah mengubah penggunaan lahan menjadi pabrik, gudang, kompleks komersial, perkebunan dan banyak lagi (Nasution, 2020).

2.2.1 Jenis penggunaan lahan

Penggunaan lahan dibedakan menjadi dua jenis menurut penggunaannya yaitu lahan pertanian dan lahan non pertanian. Lahan pertanian dibedakan lagi menjadi lahan sawah dan lahan bukan sawah. Lahan sawah meliputi sawah dengan pengairan irigasi, tadah hujan, pasag surut, dan lain sebagainya. Lahan bukan sawah meliputi tegal/lebun, ladang, perkebunan, hutan rakyat, pengembalaan, lahan tidur, dan lain-lain. (Muzaenah, 2022).

a. Penggunaan Lahan Pertanian

1) Lahan sawah

Merupakan pertanian berpetak-petak yang dibatasi oleh pematang (galengan, saluran untuk menahan atau meyaurkan air, biasanya di tanami padi sawah tanpa memnadang darimana diperolehnya atau status tanah tersebut.

2) Lahan sawah pengairan teknis

Merupakan lahan sawah yang mempunyai jaringan irigasi dimana saluran pemberi terpisah dari saluran pembuangan agar penyediaan dan pembagian air ke lahan sawah tersebut dapat dapat sepenuhnya diatur dengan mudah.

b. Penggunaan lahan Non Pertanian

Menurut Badan pusat Statistis yang dimaksud dengan lahan non pertanian adalah semua lahan yang tidak difungsikan untuk kegiatan pertanian, perkebunan, kolam, tambak, danau, rawa dan lainnya. Pemanfaatan lahan ini tidak berorientasi pada kegiatan- kegiatan pertanian, akan tetapi pengolahan lahannya lebih mengarah bukan pada sektor pertanian seperti perumahan, pabrik ataupun industri penghasil barang dan jasa lainnya.

Secara umum dalam peta Rupa Bumi Indonesia penggunaan lahan di Indonesia meliputi permukiman, sawah irigasi, sawah tadah hujan, kebun/perkebunan, hutan, semak/belukar.

2.3 Urban Sprawl

Urban sprawl, sering disebut *sprawl* atau *suburban sprawl*, merupakan perkembangan yang cepat dan terjadi pada luar batas geografis perkotaan, sering

ditandai dengan perumahan perumahan dengan kepadatan rendah, zonasi sekali pakai, dan peningkatan ketergantungan kendaraan pribadi sebagai transportasi sehari-hari.

Sprawl sebagai bentuk pembangunan yang tidak terencana, menyebar, kepadatan yang rendah, dan tidak terstruktur di kawasan pinggiran yang salah satu bentuk nyatanya dari proses *urban sprawl* di kawasan pinggiran adalah meningkatnya jumlah pembangunan perumahan yang tersebar di kawasan pinggiran, sedangkan pengertian *urban sprawl* atau pemekaran kota menurut Rosul (2008), adalah bentuk pertambahan luas kota secara fisik (Setioko, 2009).

Urban sprawl merupakan salah satu bentuk dari *urban growth* yang cenderung kearah negatif. *Urban sprawl* dapat juga didefinisikan sebagai salah satu bentuk perkembangan kota dari segi fisik dapat dilihat dari bertambahnya gedung secara vertikal maupun horisontal, yang diikuti dengan alih fungsi lahan di sekitar kota (*urban periphery*). Perumahan baru, jalan, dan bangunan komersial menyebabkan daerah perkotaan tumbuh lebih jauh ke pedesaan, dan meningkatkan kepadatan pemukiman di daerah yang sebelumnya bersifat pedesaan. Ukuran kota yang mengalami *sprawl* terus membesar seolah-olah menyatu dengan kota-kota di sekitarnya sehingga menjadikan dua atau lebih kawasan yang secara administrative berbeda (terpisah) namun jadi satu kesatuan kenampakan kekotaan (kota metropolitan) dengan bentuk dan fungsifungsi bangunan yang berkarakteristik kota (Firdaus,2018).

2.3.1 Karakteristik *Urban Sprawl*

Keberadaan *sprawl* ditandai dengan adanya beberapa perubahan pola guna lahan yang terjadi secara serempak, diantaranya: Pertama, *Single-Use Zoning*, Keadaan yang menunjukkan situasi kawasan komersial, perumahan dan area industri saling terpisah antara satu dengan yang lain. Kedua, *Low- Density Zoning, Sprawl* mencirikan adanya pertumbuhan yang terjadi di wilayah yang memiliki tingkat kepadatan penduduk rendah. Ketiga, *Car-Dependent Communities*, Area yang mengalami *urban sprawl* biasa dikenali dengan tingkat penggunaan mobil yang tinggi sebagai alat transportasi, kondisi ini biasa disebut dengan *automobile*

dependency. Kebanyakan aktivitas seperti berbelanja (*commuting to work*), membutuhkan mobil sebagai akibat dari isolasi area dari zona perumahan dengan kawasan industri dan kawasan komersial (Yunus, 2000).

2.3.2 Tipe *Urban Sprawl*

Urban sprawl adalah area hasil perluasan dari konsentras kota melampaui keadaan yang ada sebelumnya Begitu pula menurut Domouchel dalam Yunus menyatakan hal yang sama, namun dengan penekanan terjadinya urban sprawl berada pada daerah urban fringe (Yunus, 2000). Secara garis besar ada tiga macam proses perluasan kekotaan (*urban sprawl*), yaitu :

- a) Tipe 1, Perembetan onsentris (*Concentric Development/Low Density Continous Development*), Tipe pertama ini oleh Harvey Clark (1971) disebut sebagai “*low density, continous development*” dan oleh (Wallace,1980) disebut “*concentric development*”. Jadi ini merupakan jenis perembetan areal kekotaan yang paling lambat.
- b) Tipe 2, Perembetan Memanjang (*Ribbon Development/Linear Development*), Tipe yang menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal kekotaan disemua bagian sisi-sisi luar dari pada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (*radial*) dari pusat kota.
- c) Tipe 3, Perembetan yang Meloncat (*Leap Frog Development/Checkerboard Development*), tipe perkembangan ini oleh kebanyakan pakar lingkungan dianggap paling merugikan, tidak efisien dalam arti ekonomi, tidak mempunyai nilai estetika dan tidak menarik.

2.3.3 Pengukuran *Urban Sprawl*

Terkait dengan pengukuran *sprawl*, banyak peneliti yang telah menjelaskan cara pengukuran *sprawl*. Dari banyak variabel yang digunakan oleh berbagai peneliti dalam meneliti ukuran *sprawl*, kepadatan merupakan variabel utama dalam pengukuran *sprawl* yang telah mengklasifikasikan metrik keruangan yang digunakan dalam studi *urban sprawl* ke dalam 3 kelas, yaitu kepadatan, perbedaan

guna lahan dan pola struktur keruangan, namun ketiga variabel tersebut masih sangat umum untuk menentukan ukuran *sprawl* (Tsai, 2005).

Hasse John and Richard mencoba mengukur *sprawl* pada unit perumahan dengan menggunakan 5 variabel sebagai karakteristik *sprawl*. Penelitian dilakukan dengan melihat perubahan atau penambahan perumahan baru dari tahun yang berbeda, kemudian diukur dengan menggunakan rumus dari masing-masing variabel, yaitu kepadatan bangunan, pola pembangunan lompatan katak (*leapfrog*), penggunaan lahan yang terpisah (*segregated land use*), pembangunan dalam jangkauan jaringan jalan (*highway strip*), dan jarak ke pusat kota (*Node Inaccessibility*) (Apriani, 2015).

2.4 Kawasan Permukiman

Dalam undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu 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 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.

Menurut Vernor C. Vunch dan Glenn T. Trewartha dalam R. Bintaro (1977), menyatakan permukiman tempat kediaman penduduk adalah suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka membangun rumah-rumah, jalan dan sebagainya guna kepentingan mereka.

Pada pasal 1 angka (3) menyatakan 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. Rumah tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus peduli dengan lingkungan sosialnya,

maka perumahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem sosial lingkungannya. Perencanaan perumahan harus dipandang sebagai unit yang menjadi satu kesatuan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga harus terdapat ruang-ruang sosial (ruang bersama) untuk masyarakat berinteraksi satu sama lain. Unit-unit rumah adalah pengorganisasian kebutuhan akan privasi dan kebutuhan untuk berinteraksi sosial.

Permukiman di kota yang ideal dirumuskan secara sederhana bahwa suatu permukiman harus memenuhi sebagai berikut:

1. Lokasinya tidak terganggu oleh kegiatan seperti pabrik, yang biasanya memberikan dampak pada pencemaran udara atau pencemaran lingkungan lainnya;
2. Memiliki akses pusat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan lain-lain;
3. Memiliki fasilitas drainase yang dapat mengalirkan air dan tidak sampai menimbulkan genangan air walaupun hujan lebat;
4. Memiliki fasilitas penyediaan air bersih;
5. Memiliki fasilitas air kotor/tinja yang dapat dibuat baik dengan sistem individual yakni tangki septik dan lapangan rembesan, ataupun tangki septik komunal;
6. Memiliki layanan pembuangan sampah yang teratur;
7. Dilengkapi dengan fasilitas umum seperti taman bermain bagi anak, lapangan atau taman, tempat beribadat, pendidikan, dan kesehatan yang disesuaikan dengan skala permukiman;
8. Pelayanan jaringan listrik dan telepon

2.5 Fungsi Kawasan

Dalam kaitannya dengan penataan ruang berdasarkan fungsi utamanya, wilayah yang ada di permukaan bumi terbagi menjadi tiga, yaitu sebagai berikut

2.5.1 Kawasan lindung

Pembagian kawasan lindung dan kawasan budidaya termuat dalam Undang-Undang No.26 tahun 2007 dan Peraturan Daerah No.15 tahun 2015 tentang

Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Kawasan lindung terdiri atas:

- a. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya bertujuan untuk menciptakan iklim makro, meresapkan air, menciptakan keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kawasan dan mendukung pelestarian keanekaragaman hayati di Indonesia.
- b. Kawasan perlindungan setempat tujuan melindungi keberlangsungan sumber air baku, ekosistem daratan, keseimbangan lingkungan kawasan, menciptakan keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat, serta meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih. Meliputi: kawasan sempadan pantai, kawasan sempadan sungai dan kawasan sekitar danau.
- c. Kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya ditetapkan dengan tujuan untuk melindungi keanekaragaman biota, tipe ekosistem, gejala dan keunikan alam bagi kepentingan plasma nutfah, ilmu pengetahuan, dan pembangunan pada umumnya serta melindungi kekayaan budaya kawasan suaka alam, kawasan pelestarian alam dan kawasan cagar budaya, terdiri atas: kawasan pantai berhutan bakau dan kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan.
- d. Kawasan rawan bencana ditetapkan dengan tujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana, terdiri atas: kawasan rawan banjir, angin puting beliung dan rawan bencana kebakaran.
- e. Kawasan lindung geologi ditetapkan untuk memberikan perlindungan semaksimal mungkin atas kemungkinan terjadinya bencana alam geologi, meliputi: kawasan rawan bencana alam geologi berupa kawasan rawan abrasi, rawan gelombang pasang, dan rawan tsunami.
- f. Kawasan lindung lainnya ditetapkan untuk melindungi kelestarian dan pemanfaatan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil serta ekosistemnya untuk menjamin keberadaan, ketersediaan, dan kesinambungan sumber daya pesisir dan

pulau-pulau kecil dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragamannya.

- g. Ruang Terbuka Hijau (RTH) kota, ditetapkan untuk meningkatkan mutu lingkungan perkotaan yang nyaman, segar, indah, bersih dan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan. Ruang terbuka hijau terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat.

Kawasan yang berfungsi sebagai kawasan lindung:

1. Jalur Hijau, berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 05/PRT/2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan, yang dimaksud jalur hijau adalah jalur penempatan tanaman serta elemen landscape lainnya yang terletak di dalam ruang milik jalan (RUMIJA) maupun di dalam ruang pengawasan jalan (RUWASJA). Sering disebut jalur hijau karena dominasi elemen landscape adalah tanaman yang pada umumnya berwarna hijau. Jalur hijau terdiri dari :

- a. Jalur hijau jalan, RTH dapat disediakan dengan penempatan tanaman antara 20-30% dari ruang milik jalan (rumija) sesuai dengan kelas jalan. Untuk menentukan pemilihan jenis tanaman, perlu memperhatikan dua hal, yaitu fungsi tanaman dan persyaratan penempatannya. Disarankan agar dipilih jenis tanaman khas daerah setempat, yang disukai oleh burung-burung, serta tingkat evapotranspirasi rendah.
- b. Pulau jalan dan median jalan, taman pulau jalan adalah RTH yang terbentuk oleh geometris jalan seperti pada persimpangan tiga atau bundaran jalan. Sedangkan median berupa jalur pemisah yang membagi jalan menjadi dua lajur atau lebih median atau pula jalan dapat berupa taman atau non taman.

Jalur hijau yang memiliki fungsi Khusus adalah :

- a. Jalur hijau sempadan rel kereta api, dapat dimanfaatkan sebagai pengamanan terhadap jalur lalu lintas kereta api. Untuk menjaga keselamatan lalu lintas kereta api maupun masyarakat di sekitarnya.
- b. Jalur hijau jaringan listrik tegangan tinggi, Jaringan listrik tegangan tinggi sangat berbahaya bagi manusia, sehingga RTH pada kawasan ini dimanfaatkan sebagai pengamanan listrik tegangan tinggi dan kawasan jalur

hijau dibebaskan dari berbagai kegiatan masyarakat serta perlu dilengkapi tanda/peringatan untuk masyarakat agar tidak beraktivitas di kawasan tersebut.

2. Hutan Kota, berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 05/PRT/2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan yang dimaksud hutan kota adalah suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik pada tanah negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai hutan kota oleh pejabat yang berwenang.
3. Ruang terbuka hijau, adalah area memanjang / jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
4. Sempadan sungai (riparian zone) adalah zona penyangga antara ekosistem perairan (sungai) dan daratan. Dalam hal lahan sempadan sungai telah telanjur digunakan untuk fasilitas kota, bangunan gedung, jalan, atau fasilitas umum lainnya, Menteri, gubernur, bupati dan/atau walikota sesuai kewenangannya dapat menetapkan peruntukan yang telah ada tersebut sebagai tetap tak akan diubah. Artinya peruntukan yang telah ada saat ini karena alasan historis atau alasan lain yang memberi manfaat lebih besar bagi kepentingan umum tidak diubah, justru dipertahankan sepanjang tidak ditemukan alasan yang lebih penting dari kemanfaatannya saat ini. Dalam hal lahan sempadan terlanjur dimiliki oleh masyarakat, peruntukannya secara bertahap harus dikembalikan sebagai sempadan sungai. Sepanjang hak milik atas lahan tersebut sah kepemilikannya tetap diakui, namun pemilik lahan wajib mematuhi peruntukan lahan tersebut sebagai sempadan sungai dan tidak dibenarkan menggunakan untuk peruntukan lain. Bangunan-bangunan yang telah terlanjur berdiri di sempadan sungai dinyatakan statusnya sebagai *status quo*, artinya tidak boleh diubah, ditambah, dan diperbaiki. Izin membangun yang baru tidak akan dikeluarkan lagi.

Berdasarkan Peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 tentang penetapan garis sempadan

sungai dan danau disebutkan bahwa garis sempadan dalam kawasan perkotaan ditentukan pada :

- a. Garis sempadan pada sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan, ditentukan:
 - 1) Paling sedikit berjarak 10 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 meter.
 - 2) Paling sedikit berjarak 15 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 meter sampai dengan 20 meter.
 - 3) Paling sedikit berjarak 30 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 meter.
 - b. Garis sempadan sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
5. Sempadan danau, adalah luasan lahan yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau. Daerah tangkapan air danau adalah luasan lahan yang mengelilingi danau dan dibatasi oleh tepi sempadan danau sampai dengan punggung bukit pemisah aliran air garis sempadan ditentukan pada:
- a. Danau berada di dalam kawasan hutan, ditentukan paling sedikit berjarak 50 meter dari tepi badan danau.
 - b. Terdapat pulau di tengah danau, seluruh luasan pulau merupakan daerah tangkapan air danau dengan sempadan danau di dalamnya.

2.5.2 Kawasan budidaya

Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan berdasarkan kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Kawasan budidaya meliputi : kawasan peruntukan perumahan, kawasan peruntukan perdagangan dan jasa, kawasan peruntukan perkantoran, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pergudangan, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan peruntukan Ruang Terbuka

Non Hijau (RTNH), kawasan peruntukan ruang evakuasi bencana, kawasan peruntukan ruang bagi kegiatan sektor informal, dan kawasan peruntukan lainnya.

Kenyataan dilapangan kawasan lindung dan kawasan budidaya seringkali sulit untuk ditentukan. Penataan ruang di Indonesia seharusnya sudah mampu mengadopsi sistem yang membagi wilayah secara lebih detail. Misalnya taman nasional atau cagar alam harus juga memperhatikan kelompok masyarakat yang sudah ada di wilayah tersebut jauh sebelum wilayah tersebut dijadikan kawasan lindung.

Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. Adapun yang termasuk dalam kawasan budi daya adalah sebagai berikut:

- a. kawasan peruntukan hutan produksi, yang meliputi hutan produksi tetap, hutan produksi terbatas, dan hutan produksi yang dikonversi.
- b. kawasan peruntukan hutan rakyat,
- c. kawasan peruntukan pertanian, yang meliputi pertanian tanaman pangan dan palawija, perkebunan tanaman keras, peternakan, perikanan air tawar, dan perikanan laut,
- d. kawasan peruntukan perikanan,
- e. kawasan peruntukan pertambangan,
- f. kawasan peruntukan permukiman,
- g. kawasan peruntukan industri,
- h. kawasan peruntukan pariwisata,
- i. kawasan tempat beribadah,
- j. kawasan pendidikan, dan
- k. kawasan pertahanan keamanan.

2.5.3 Kawasan penyangga

Kawasan penyangga merupakan suatu kawasan yang ditetapkan dalam menopang keberadaan kawasan lindung agar fungsi lindungnya tetap terjaga, dimana kawasan

penyangga ini juga berada di batas antara kawasan lindung dan kawasan budidaya (Nugraha dkk, 2006) dalam Ariyani (2020).

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 28 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam dipaparkan bahwa daerah penyangga merupakan daerah yang berbatasan dengan wilayah yang bertujuan untuk menjaga keutuhan kawasan suaka alam (KSA) dan kawasan pelestarian alam (KPA) dari segala bentuk gangguan yang berasal dari luar maupun dari dalam kawasan yang dapat menimbulkan perubahan keutuhan maupun perubahan fungsi kawasan. Dalam Pasal 44 ayat 2 dijelaskan bahwa daerah penyangga dapat berupa kawasan hutan lindung hutan produksi serta hutan hak, tanah negara bebas atau tanah yang dibebani hak.

Adapun fungsi daerah penyangga menurut Basuni (2003) dalam Ariyani (2020), adalah sebagai berikut:

- a. Daerah penyangga berfungsi sebagai perluasan habitat kawasan konservasi.
- b. Daerah penyangga berfungsi sebagai pelindung fisik kawasan konservasi.
- c. Daerah penyangga berfungsi sebagai sumber pendapatan masyarakat.

2.6 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan sebagai referensi untuk menunjang penelitian, baik dari segi tema maupun metode yang digunakan. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang telah dikaji oleh penulis dan dijabarkan pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

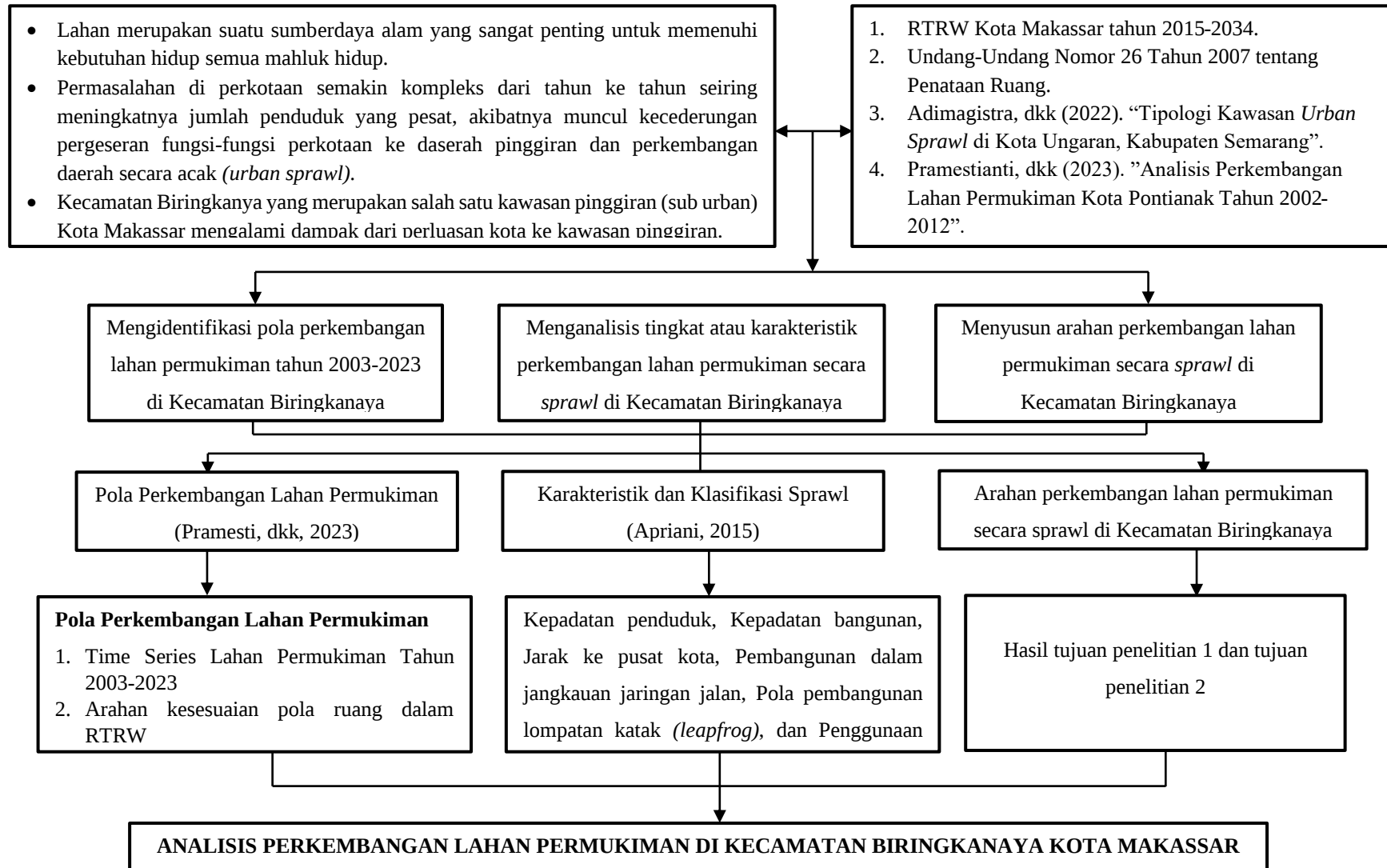
No.	Peneliti/Tahun	Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Persamaan dan Perbedaan	Output	Sumber
1.	Ramadhan, Rahman, dan Rasyidi (2023)	Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Suhu Permukaan Pada Kawasan Sub Urban Kota Makassar.	Melihat Perubahan Penggunaan Lahan dan analisis LST di Kawasan Sub Urban Kota Makassar	Penelitian Kuantitatif	Perbedaan: memberikan dampak dari perubahan penggunaan lahan terhadap suhu permukaan di Kawasan Sub Urban. Persamaan: dari lokasi penelitian yang berada di Kawasan Sub Urban dan terjadi perubahan penggunaan lahan tiap tahunnya.	Pada Kawasan Sub Urban Kota Makassar Telah terjadi berbagai Perubahan penggunaan lahan dalam rentang waktu 5 tahun sejak 2017 hingga 2021 yaitu 4.5% atau 339.6 Ha dan Selama rentang waktu 5 tahun sejak tahun 2017 hingga 2021 telah terjadi perubahan suhu permukaan di Kawasan Sub Urban Kota Makassar dengan rata-rata kenaikan 4.6°C - 5.8°C Kemudian Berdasarkan hasil uji Regresi linear sederhana ada pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap suhu permukaan dengan kategori moderat.	Jurnal of Urban Planning Studies, Vol 3, No, 3, Juli 2023 Doi: https://doi.org/10.35965/jups.v3i3.401
2	Wahyudi, M.E., Munibah, K.,	Perubahan Penggunaan Lahan dan Kebutuhan Lahan Permukiman di Kota Bontang, Kalimantan Timur	1. mengidentifikasi penggunaan lahan di Kota Bontang tahun 2002, 2009 dan 2016 2. menganalisis perubahan dan memprediksi penggunaan lahan	Metode analisis yang digunakan yaitu analisis tumpang susun kesesuaian lahan dan kebutuhan lahan permukiman	Perbedaan dalam penelitian ini salah satu tujuannya memprediksikan penggunaan lahan	Analisis perubahan penggunaan lahan dilakukan dengan metode overlay antara peta penggunaan lahan tahun 2002, 2009 dan 2016. Keluaran dari tahapan ini adalah matriks perubahan penggunaan lahan. Kemudian membuat prediksi penggunaan lahan tahun 2023 dengan pertimbangan pada tahun tersebut merupakan periode 5 tahunan revisi Rencana	Jurnal of Tata Loka volume 21 nomor 2, mei 2019, 267-284. Doi: https://doi.org/10.14710/ataloka.21.2.267-284

No.	Peneliti/Tahun	Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Persamaan dan Perbedaan	Output	Sumber
			lahan tahun 2023 3. menganalisis kesesuaian dan ketersediaan lahan permukiman 4. menganalisis kebutuhan permukiman.			Tata Ruang Wilayah Kota Bontang.	
3.	Sari, Y., Siradjuddin, I., Idham, A. (2021)	Studi Perkembangan Kawasan Permukiman di Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa	1. Menganalisis pertumbuhan permukiman tahun 2009-2019 2. Menganalisis kesesuaian lahan permukiman kecamatan somba opu.	metode kuantitatif dengan bantuan Arcgis 10.8 menggunakan analisis overlay atau tumpang tindih.	Persamaan dalam penelitian ini memiliki tujuan yang sama yaitu menganalisis tingkat kesesuaian lahan permukiman, dan untuk perbedaanya	Dalam kurun waktu 10 tahun terdapat kenaikan perubahan lahan menjadi lahan permukiman sebesar 236,62 Ha serta banyak ditemukan ketidaksesuaian penggunaan lahan permukiman. Kesesuaian lahan permukiman sebesar 1.066,59 Ha (71,29%) dan terdapat 429,61 Ha (28 71%) lahan yang tidak memiliki kesesuaian dengan RTRW Kabupaten Gowa.	Jurnal Penataan Ruang Vol. 16, No. 1, (2021) Issn: 2716-179x Doi: http://dx.doi.org/10.12962/j2716179X.v16i1.8145
4.	Missah, R.E, Rienek, L.E, Takumansang, E.D (2019)	Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman Berdasarkan Rencana Tata Ruang	Mengidentifikasi perkembangan lahan permukiman dan kesesuaian peruntukan lahan permukiman	Metode analisis spasial <i>skoring</i> dan overlay dengan SIG	Persamaan dari penelitian ini menggunakan metode analisis spasial <i>skoring</i> serta tujuannya untuk mengidentifikasi	Perkembangan permukiman permukiman melalui interpretasi citra menunjukkan bahwa perubahan luasan lahan permukiman sepanjang tahun 2003-2019 yaitu sebesar 41,61 ha. Hasil penelitian kesesuaian peruntukan lahan permukiman	Jurnal Spasial Vol. 6 No.2, 2019 ISSN 2442-3262 Doi: https://doi.org/

No.	Peneliti/Tahun	Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Persamaan dan Perbedaan	Output	Sumber
		Wilayah (Rtrw) Di Kabupaten Minahasa Tenggara (Studi Kasus : Kecamatan Ratahan)	terhadap arahan kesesuaian lahan.		perkembangan lahan permukiman dan kesesuaian lahan permukiman dan arahannya perkembangannya. Perbedaanya dari studi kasus	terhadap arahan kesesuaian lahan Kecamatan Ratahan terdapat kriteria sesuai (A) sebesar 127,43 ha atau 2,07%, kriteria sesuai (B) sebesar 2.421,84 ha atau 39,29%, kriteria tidak sesuai (A) sebesar 2,59 ha atau 0,04%, kriteria tidak sesuai (B) sebesar 3.611,62 ha atau 58,60%.	g/10.35793/s p.v6i2.25306
5.	Dewi, Pravitasari, Pribadi, (2023)	C.C, A.E, D.O Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman di Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau	1. Menganalisis pola perubahan penggunaan lahan Kota Tanjungpinang tahun 2010 hingga 2020; 2. Menganalisis kesesuaian lahan untuk permukiman; 3. Menganalisis ketersediaan lahan pengembangan permukiman; Melakukan prediksi penggunaan lahan di Kota	Metode tumpang susun (overlay) peta penggunaan lahan tahun 2010, 2015, dan 2020.	Persamaan dari penelitian ini di tujuan penelitiannya, perbedaan dari penelitian ini itu lokasi yang mana kota memiliki jangkauan yang lebih luas.	Penyusunan arahan pengembangan kawasan permukiman didasari pada kesesuaian lahan, ket ersediaan lahan, prediksi penggunaan lahan dan pola ruang. Hasil analisis diperoleh jenis penggunaan lahan yang mengalami penambahan luas paling besar adalah bangunan permukiman kota. Lahan dengan kelas kesesuaian lahan yang sesuai dan tersedia untuk permukiman diperoleh 6,300.73 ha. Prediksi penggunaan lahan tahun 2030 menunjukkan peningkatan luas terbesar terjadi pada lahan permukiman yaitu 23.97% dari total luas Kota Tanjungpinang. Arahan untuk pengembangan kawasan permukiman difokuskan pada lahan yang termasuk prioritas kategori 1	Jurnal Ilmu.Tan. Lingk., 25 (1) April 2023: 7-18 ISSN 1410-7333 e-ISSN 2549-2853 Doi: http://dx.doi.org/10.29244/jitl.25.1.7-18

No.	Peneliti/Tahun	Judul	Tujuan	Teknik Analisis	Persamaan dan Perbedaan	Output	Sumber
						dan 2, untuk menghindari bencana, kerusakan tanah, dan sengketa tanah	

2.7 Kerangka Konsep



Gambar 1 Kerangka konsep