

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Permukiman Menurut Hadi Sabari Yunus (1987) dalam Wesnawa (2015:2) dapat diartikan sebagai bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya. Sedangkan menurut (Sadana 2014:19) Perumahan dikenal dengan istilah housing. Housing berasal dari bahasa inggris yang memiliki arti kelompok rumah. Perumahan adalah kumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal. Sebagai lingkungan tempat tinggal, perumahan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari tata ruang wilayah dan kota yang perlu untuk ditata dan direncanakan dalam pengembangannya

Peningkatan aktivitas pembangunan perumahan dan permukiman sudah pasti dibarengi oleh bertambahnya kebutuhan lahan yang mawadahi pembangunan tersebut. Aktivitas pembangunan sering kali dibatasi oleh kendala fisik yaitu kualitas lahan. Keterbatasan kemampuan lahan menunjukkan bahwa tidak semua upaya pemanfaatan lahan dapat didukung oleh lahan tersebut. pembangunan kawasan permukiman pada wilayah yang tidak sesuai akan membahayakan lingkungan sekitarnya maupun jiwa manusia sebagai penghuni kawasan permukiman tersebut.

Identifikasi lahan menjadi dibutuhkan saat akan melakukan perubahan atas lahan baik dari struktur maupun fungsi dari lahan itu sendiri. Suatu proses identifikasi potensi dan tata guna lahan terkait peruntukan maupun penggunaannya harus disesuaikan dengan kelas kemampuan dan kesesuaian lahan sehingga dibutuhkan penilaian awal sebagai deskripsi atas suatu lahan. Penilaian kesesuaian lahan dapat dibuat secara mutlak, namun dapat juga dibuat berdasarkan kondisi lahan sekarang atau berdasarkan keadaan lahan setelah diadakan pembenahan besar-besaran, yang dapat mengubah ciri-ciri lahan dengan sangat signifikan.

Menurut Jayadinata, J.T (1999) Dalam pengembangan lahan permukiman baru harus diketahui karakteristik lahan yang sesuai untuk dikembangkan. Tujuannya adalah agar pendirian permukiman dapat memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, serta menjamin kepastian bermukim seperti yang diatur dalam UU No.1 Tahun 2011.

Pada pengembangan permukiman permasalahan yang sering dihadapi yakni adanya faktor-faktor pembatas fisik berupa Topografi, Geologis, dan Hidrologi. Pemilihan lokasi permukiman yang tepat berdasarkan kesesuaian lahan untuk permukiman mempunyai arti penting dalam aspek keruangan, karena ini akan menentukan keawetan dalam sebuah bangunan, nilai ekonomisnya dan mengurangi dampak permukiman terhadap lingkungan di sekitar. Namun jika pemilihan lokasi permukiman yang tidak sesuai dengan kesesuaian lahannya, pengembangan permukimannya akan terhambat dikarenakan lahan tersebut memiliki faktor-faktor pembatas fisik dan jika dibiarkan pengembangan di daerah tersebut maka akan berdampak baik dari keawetan bangunannya ataupun dampak terhadap lingkungan sekitarnya, sebagai contoh jika pengembangannya permukiman dibiarkan di kondisi topografi yang memiliki kelerengan curam. Kelemahan yang sangat menonjol untuk wilayah lereng yaitu dapat menimbulkan kelongsoran tanah. Untuk menghindari bencana kelongsoran sebaiknya dalam pendirian bangunan pada wilayah berlereng untuk keperluan aktifitas social diperlukan pengkajian keamanan terhadap pendirian bangunan di lereng.

Kota Malang yang dikenal dengan julukan Kota Pendidikan membuat perkembangan perumahan dan permukiman sangat pesat terutama pada kawasan kota. Kabupaten Malang pun terkena dampak akibat julukan tersebut mengingat letaknya yang mengelilingi Kota Malang. Imbasnya terjadi penyatuan kawasan antara Kota Malang dengan Kabupaten Malang dibagian lingkaran Kota Malang dalam sektor perumahan dan permukiman. Mulai dilakukannya pengembangan perumahan dan permukiman pada desa-desa di Kabupaten Malang yang berada di lingkaran Kota Malang. Salah satunya yaitu di desa-desa di Kecamatan Dau. Kecamatan Dau merupakan salah satu kecamatan yang berada pada lingkaran Kota Malang. Kecamatan Dau memiliki total 10 desa diantaranya adalah Gadingkulon, Kalisongo, Karangwidoro, Kucur, Landungsari, Mulyoagung, Petungsewu, Selorejo, Sumbersekar, dan Tegalweru. Secara topografi, Kecamatan Dau berada pada perbukitan dan dataran tinggi.

Berdasarkan RPJMD Kabupaten Malang, dalam potensi pengembangan wilayahnya Kecamatan Dau termasuk dalam WP 1 yang dimana salah satu prioritas pengembangan infrastrukturnya ialah pengembangan permukiman. Jika dilihat berdasarkan kerawannya terhadap bencana yang terdapat dalam RTRW Kabupaten Malang, Kecamatan Dau termasuk dalam daerah rawan longsor. Hal itu tentu membuat pengembangan permukiman di Kecamatan Dau terhambat ditambah dengan daerahnya yang berada pada daerah kemiringan.

Pada penelitian ini, lokasi area yang dijadikan deliniasi hanya Sebagian wilayah dari Kecamatan Dau yang dimana memiliki karakteristik lahan, yaitu berada pada daerah ketinggian dan kemiringan lahan. Lokasi penelitian ini berada pada ketinggian lahan 500 – 800 mdpl dengan

kemiringan 0 – 45%. Lokasi penelitian ini juga secara letak astronomis berbatasan langsung dengan Kota Malang yang dimana berada kawasan di lingkaran Kota Malang. Hal itu menunjukkan bahwa pada lokasi penelitian ini terdapat adanya pengembangan permukiman sesuai yang tertera dalam RPJMD Kabupaten Malang tahun 2016-2021. Sebagian wilayah dari Kecamatan Dau yang dimaksud terdapat di Desa Landungsari, Desa Mulyoagung, Desa Tegalweru, sebagian dari Desa Sumbersekar, dan sebagian dari Desa Gadingkulon.

Mengingat wilayahnya yang berada pada daerah kemiringan lereng dan terdapat prioritas pengembangan permukiman membuat lokasi penelitian ini dirasa perlu dikaji lebih lanjut terkait dengan kesesuaian lahan permukiman. Pasalnya pemilihan lokasi pengembangan untuk sebuah permukiman tidak bisa sembarangan terlebih karena lokasinya yang berada pada daerah kemiringan, perlu untuk tau kesesuaian lahannya dan pada kemiringan seperti apa permukiman tersebut dapat dikembangkan.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian terkait arahan pengembangan permukiman berdasarkan kesesuaian lahan di Lokasi Penelitian dirasa perlu mengingat kondisi fisik kawasan yang berada pada kemiringan dan ketinggian. Sehingga mewujudkan pengembangan permukiman yang layak, aman dan sehat bagi kelangsungan hidup masyarakat sekitar.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka rumusan yang dihasilkan adalah:

1. Bagaimana kesesuaian lahan antara lahan permukiman eksisting dengan kesesuaian lahan yang ada?
2. Bagaimana pola persebaran permukiman di Lokasi Penelitian?
3. Bagaimana arahan pengembangan permukiman di Lokasi Penelitian?

1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian

Adapun tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian dengan judul “Arahan Pengembangan Permukiman Berdasarkan Kesesuaian Lahan (Lokasi Fokus: Desa Landungsari, Desa Mulyoagung, Desa Tegalweru, Sebagian dari Desa Sumbersekar, dan Sebagian dari Desa Gadingkulon”, yaitu:

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan dari penelitian ini adalah menentukan arahan pengembangan untuk permukiman pada Lokasi Penelitian yang memiliki karakteristik lahan di kelerengan ditinjau dari kesesuaian lahan.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Berdasarkan tujuan diatas maka sasaran yang didapat adalah:

1. Mengevaluasi tingkat kesesuaian antara lahan untuk permukiman eksisting dengan kesesuaian yang ada di Lokasi Penelitian.

2. Mengetahui pola persebaran permukiman yang terdapat pada Lokasi Penelitian.
3. Menentukan arahan pengembangan untuk permukiman pada Lokasi Penelitian.

1.4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup bertujuan membatasi sebuah penelitian sehingga penelitian tersebut dapat tetap fokus sesuai dengan pertanyaan penelitian. Dalam penelitian ini, terdapat dua ruang lingkup, yaitu ruang lingkup wilayah, dan ruang lingkup materi.

1.4.1. Ruang Lingkup Wilayah

Kawasan permukiman perkotaan adalah kawasan yang dominasi kegiatannya difungsikan untuk kegiatan yang bersifat kota dan merupakan orientasi pergerakan penduduk yang ada pada wilayah sekitarnya.. Mengacu pada RTRW Kabupaten Malang kawasan yang di peruntukkan untuk kawasan permukiman adalah kawasan yang berada di sekitar Kota Malang. Oleh karena itu Lokasi penelitian ini hanya berada di sebagian wilayah di Kecamatan Dau, Kabupaten Malang di karenakan letaknya yang berada disekitar Kota Malang. Desa-desa tersebut ialah Desa Landungsari, Desa Mulyoagung, Desa Tegalweru, sebagian dari Desa Sumbersekar, dan sebagian dari Desa Gadingkulon. (**tertera pada peta 1.1**). Lokasi penelitian ini berada pada ketinggian lahan 500 – 800 mdpl dan kemiringan 0 – 45%. Luas lokasi fokus dalam penelitian ini adalah 1356,88 Ha. . Secara letak geografis ada beberapa daerah yang bersebelahan dan memiliki akses langsung menuju Lokasi Penelitian, diantaranya adalah

- Sebelah Utara : Kota Batu dan Kecamatan Karangploso
- Sebelah Timur : Kota Malang
- Sebelah Selatan : Desa Karangwidoro, Kecamatan Dau
- Sebelah Barat : Desa Gadingkulon dan Desa Selorejo, Kecamatan Dau

1.4.2. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi dalam sebuah penelitian merupakan batasan mengenai materi apa saja yang nantinya akan dibahas didalamnya. Materi yang sifatnya umum nantinya akan dibatasi menjadi materi-materi yang sifatnya lebih spesifik agar isi dari pembahasannya tidak meluas. Batasan – Batasan materi pada penelitian ini adalah:

Pada sasaran satu yaitu mengevaluasi tingkat kesesuaian antara lahan untuk permukiman eksisting dengan kesesuaian yang ada di Lokasi Penelitian dibatasi oleh 3 materi yaitu kesesuaian lahan, evaluasi kesesuaian lahan, dan permukiman. Kesesuaian lahan adalah tingkat kecocokan suatu bidang lahan untuk suatu penggunaan tertentu. Kelas kesesuaian lahan suatu kawasan berbeda-beda, tergantung pada penggunaan lahan yang dikehendaki (Luthfi Rayes, 2007: 174). Evaluasi lahan merupakan suatu pendekatan yang digunakan untuk menilai kemampuan dan potensi yang dimiliki oleh suatu

lahan. Evaluasi lahan pada suatu kawasan atau wilayah sangat berguna dalam usaha penataan kembali penggunaan lahan yang sudah ada. Selain itu, juga dapat membantu untuk mengambil keputusan bagi perencana wilayah dalam suatu perencanaan penggunaan lahan dalam mengatasi kompetisi/persaingan antara kemungkinan penggunaan lahan yang menyebabkan lahan dapat digunakan secara efisien (Mega et al, 2010). Dan permukiman adalah bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupannya yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan menurut Sumaatmadja (1988). Maka kesesuaian lahan permukiman seharusnya berbicara tentang kesesuaian tidak hanya untuk permukiman, melainkan kesesuaian untuk sarana penunjang lainnya. Namun pada metode yang di gunakan yaitu berdasarkan Permen Pu 41/2007, hasil yang di dapat hanya sampai kesesuaian lahan untuk permukiman saja, sehingga pada kesesuaian lahan permukiman ini dibatasi hanya sampai pada kesesuaian lahan untuk permukiman

Pada sasaran dua yaitu mengetahui pola persebaran permukiman yang terdapat pada Lokasi Penelitian dibatasi oleh 2 materi yaitu teori pola permukiman dan persebaran permukiman. Menurut Hagget (1970) yang dimana pola permukiman dibedakan menjadi tiga, yaitu: (a) uniform (seragam), (b) random (acak), dan (c) Clustered (mengelompok). Menurut Dwi Ari dan Antariksa (2005) pola permukiman membicarakan persebaran permukiman dengan kata lain pola permukiman secara umum merupakan persebaran permukiman. Persebaran permukiman membicarakan hal dimana terdapat permukiman dan dimana tidak terdapat permukiman di suatu daerah. Dengan kata lain persebaran permukiman berbicara tentang lokasi permukiman.

Pada sasaran terakhir yaitu menentukan arahan pengembangan permukiman di Lokasi Penelitian dibatasi oleh 1 teori yaitu teori *infill development*. Infill adalah pembangunan bangunan baru pada lahan yang kosong yang berada pada lingkungan terbangun, yang merupakan upaya untuk mengisi “lubang” pada lingkungan tersebut (Downtown Brookings, Inc. 2004).

1.5. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penulisan, ruang lingkup penelitian, sistematika pembahasan, serta keluaran dan manfaat

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan Pustaka ini berisikan teori-teori yang digunakan untuk menjadi dasar atau acuan dalam melakukan penelitian.

BAB III Metode Penelitian

Dalam metode penelitian akan membahas tentang metodologi penelitian yang akan digunakan untuk mengolah data yang telah di dapatkan

BAB IV Gambaran Umum

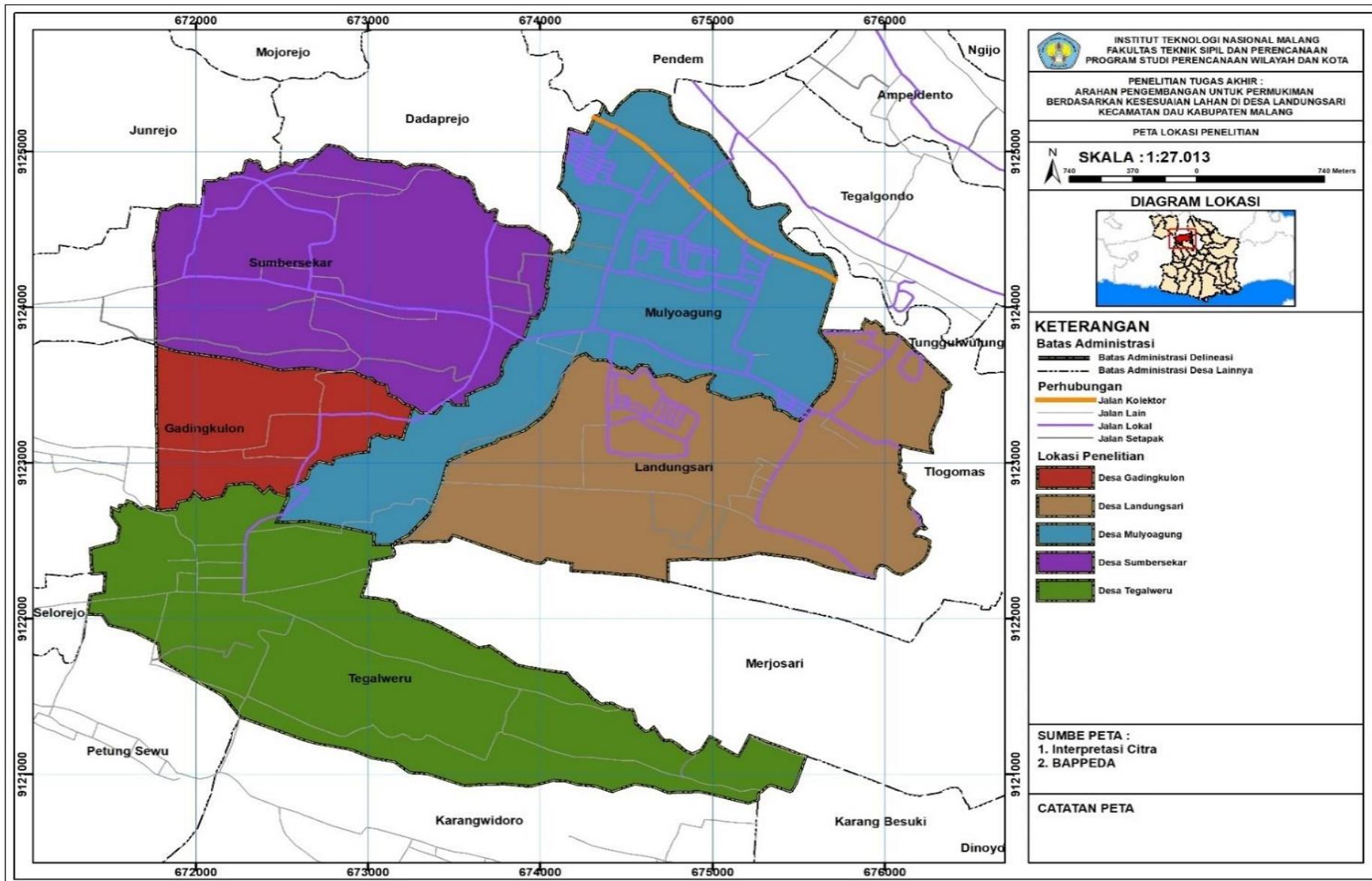
Pada bab gambaran umum ini akan membahas mengenai gambaran wilayah studi penelitian dan juga akan membahas kompilasi data yang akan dilakukan tahapan Analisa pada bab selanjutnya.

BAB V Hasil dan Pembahasan

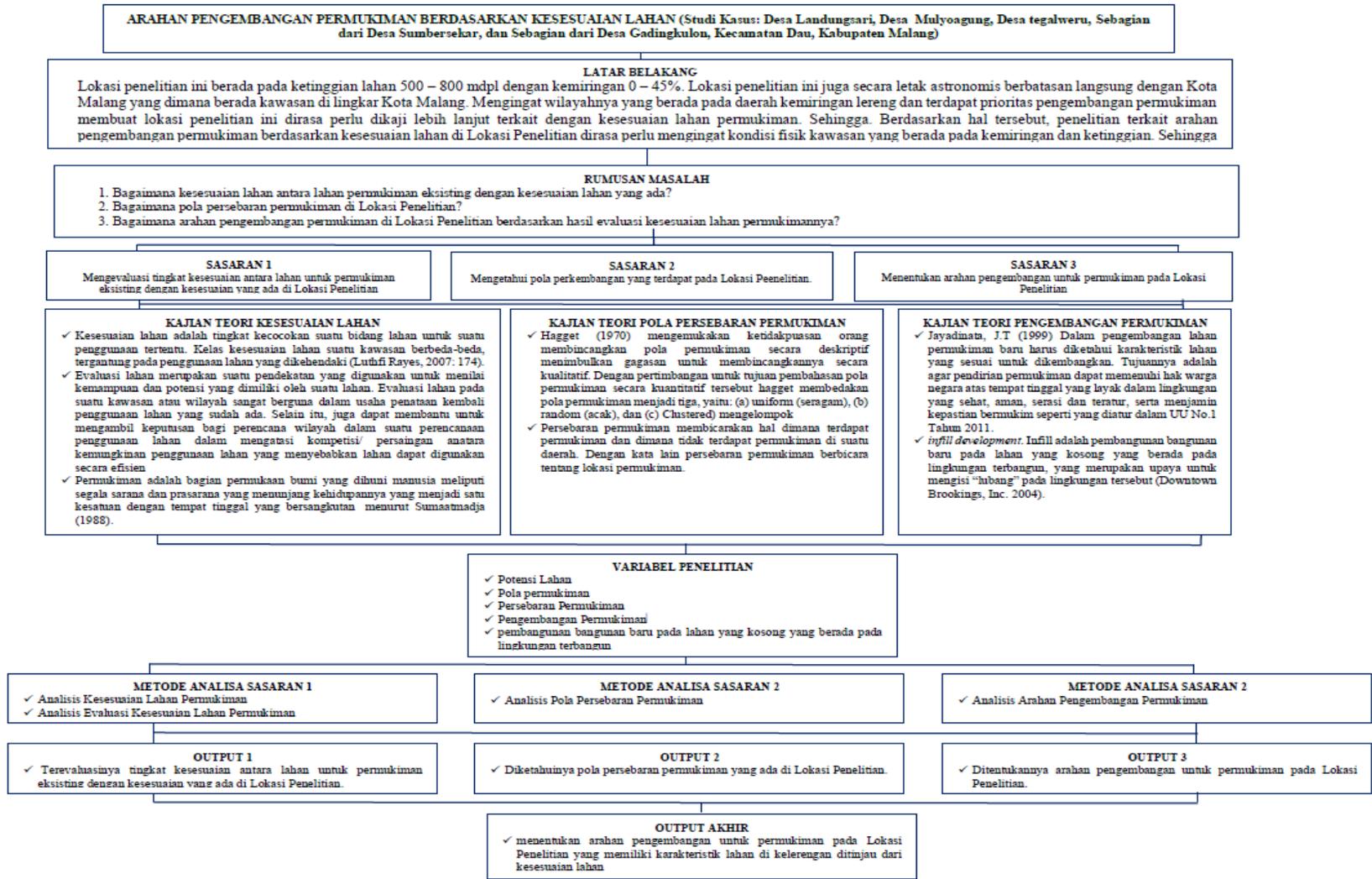
Pada bab ini akan dibahas mengenai tahapan analisa pada sasaran penelitian, dengan metode analisa yang telah ditetapkan. Pada bab ini juga akan dibahas mengenai langkah analisa dan hasil analisa pada setiap sasaran.

BAB VI Penutup

Pada bab ini, akan dibahas mengenai kesimpulan pada masing-masing sasaran dan hasil analisis yang dilakukan, berisi saran yang ditujukan pada pihak yang bersangkutan, rekomendasi untuk peneliti selanjutnya.



Peta 1. 1 Batas Administrasi Lokasi Penelitian



Gambar 1. 1 Kerangka Pikir
Sumber : Rencana Peneliti 2022

1.6. Keluaran

Keluaran yang diharapkan merupakan penjabaran lebih lanjut dari tujuan dan sasaran. Keluaran dari penelitian yang berjudul “Arahan Pengembangan Permukiman Berdasarkan Kesesuaian Lahan (Lokasi Fokus: Desa Landungsari, Desa Mulyoagung, Desa tegalweru, Sebagian dari Desa Sumbersekar, dan Sebagian dari Desa Gadingkulon, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang” berdasarkan sasaran yang telah ditetapkan adalah sebagai berikut:

1. Terevaluasinya tingkat kesesuaian antara lahan untuk permukiman eksisting dengan kesesuaian yang ada di Lokasi Penelitian.
2. Diketuainya pola persebaran permukiman yang ada di Lokasi Penelitian.
3. Ditentukannya arahan pengembangan untuk permukiman pada Lokasi Penelitian.

1.7. Manfaat

Manfaat penelitian adalah kegunaan hasil penelitian nanti, baik bagi kepentingan pengembangan program maupun kepentingan ilmu pengetahuan. Dalam melakukan penelitian ini manfaat penelitian dibagi menjadi 2 (dua), yaitu manfaat secara teoritis dan praktis. Berikut adalah uraian masing-masing manfaat yang dimaksud.

1.7.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang diharapkan dalam penelitian ini adalah dapat memperluas wawasan dalam bidang dalam bidang evaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman sehingga dapat menjadi landasan dalam pengembangan perumahan dan permukiman kedepannya dan dapat menjadi acuan dalam menentukan lokasi untuk permukiman yang sesuai dengan kesesuaian lahannya. Penelitian yang berjudul “Arahan Pengembangan Permukiman Berdasarkan Kesesuaian Lahan (Lokasi Fokus: Desa Landungsari, Desa Mulyoagung, Desa tegalweru, Sebagian dari Desa Sumbersekar, dan Sebagian dari Desa Gadingkulon, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang” ini juga diharapkan mampu menjadi referensi lain dalam penelitian terkait arahan sebuah permukiman yang disesuaikan berdasarkan kesesuaian lahan untuk permukiman.

1.7.2. Manfaat Praktis

1. Bagi Pemerintah
 - a. Sebagai bahan pertimbangan untuk pemerintah terkait dengan kebijakan dari instansi untuk membuat arahan perencanaan pengembangan permukiman ke arah yang lebih baik.
 - b. Dapat digunakan sebagai alternatif referensi bagi Pemerintah Kabupaten Malang dalam pengembangan pengembangan perumahan dan permukiman di lokasi penelitian

- c. Sebagai acuan dalam mengembangkan kawasan-kawasan permukiman di Kabupaten Malang.
 - d. Sebagai bahan dalam evaluasi dokumen tata ruang terkait penentuan untuk pengembangan lokasi permukiman.
2. Bagi Pengembang atau Developer Perumahan
- Teranalisisnya kesesuaian lahan untuk permukiman yang ada di pada Lokasi Penelitian diharapkan mampu membuat pengembang lebih tepat dalam mengembangkan sebuah perumahan sehingga dapat membuat keamanan dan kenyamanan bagi penduduk yang nanitanya tinggal di perumahan tersebut, dan juga agar tidak mengganggu fungsi-fungsi lain seperti pertanian jika mengembangkan perumahannya di lahan yang sesuai dengan kesesuaian lahannya.
3. Bagi Penulis
- a. Penelitian ini diharapkan bisa dijadikan sebagai wahana untuk mengaplikasikan teori – teori yang di dapatkan dari perkuliahan sehingga meningkatkan pemahaman terhadap teori dan realita yang ada pada kehidupan sesungguhnya.
 - b. Peneliti dapat mempelajari lebih dalam dalam terkait evaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman terutama untuk mengetahui lahan-lahan permukiman mana yang tidak sesuai untuk sebuah permukiman, lalu mengevaluasinya agar nanti ketika memilih suatu tempat tinggal dapat mengetahui bahwa kawasan permukiman tersebut sudah sesuai dengan peruntukkan lahannya. Peneliti juga dapat menentukan sebuah arahan pengembangan sebuah permukiman terhadap hasil dari evaluasi.
 - c. Penelitian ini diharapkan mampu membantu peneliti dalam menyusun sebuah tulisan ilmiah dan mengetahui tahapan-tahapan yang dilakukan dalam menyusun tulisan ilmiah tersebut secara komprehensif.
 - d. Produk dalam penelitian ini diharapkan mampu membantu peneliti dalam menyelesaikan salah satu syarat kelulusan dalam menempuh jenjang kuliah S-1 pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Nasional Malang.