

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Lahan merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Lahan diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, air, flora dan fauna, serta bentukan hasil budidaya manusia (Arsyad, 2010). Lingkungan fisik yaitu berupa relief atau topografi, geologi atau batuan, tanah, atmosfer, dan air. Lingkungan biotik mencakup seluruh makhluk hidup yang terdapat didalamnya dan hasil dari aktivitas manusia di masa lampau maupun masa sekarang. Berdasarkan pengertian tersebut, lahan adalah lingkungan yang terdiri dari aspek fisik dan biotik yang saling mempengaruhi satu sama lain dan dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia.

Karakteristik lahan dalam suatu bidang lahan memiliki kondisi yang berbeda, sehingga berpengaruh pada tingkat kesesuaian penggunaan lahan yang akan diterapkan. Yuniarto dan Woro (1991) menyatakan bahwa kesesuaian lahan adalah kecocokan suatu bidang lahan untuk jenis tanaman tertentu, spesies pohon tertentu, dan tipe bangunan tertentu. Senada dengan yang disampaikan Hardjowigeno dan Widiatmaka (2015) bahwa kesesuaian lahan terbentuk berdasarkan data fisik atau biotik yang berhubungan dengan persyaratan penggunaan lahan tertentu. Karakteristik lahan sangat penting untuk dipelajari sebelum melakukan proses perencanaan penggunaan lahan.

Evaluasi lahan merupakan salah satu komponen yang penting dalam proses perencanaan penggunaan lahan. Proses perencanaan penggunaan lahan meliputi pelaksanaan, interpretasi survei dan studi bentuk lahan, tanah, vegetasi, iklim, dan aspek lainnya (Arsyad, 2010). Hardjowigeno dan Widiatmaka (2015, hlm. 15) menyatakan bahwa “evaluasi lahan adalah membandingkan persyaratan penggunaan lahan yang akan diterapkan dengan kualitas lahan yang dimiliki oleh lahan yang akan digunakan”. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa evaluasi lahan merupakan proses penilaian kesesuaian dari suatu lahan untuk penggunaan lahan tertentu.

Hasil dari upaya manusia terhadap lahan yang sifatnya terus menerus disebut dengan penggunaan lahan. Penggunaan lahan oleh manusia akan selalu

berubah seiring dengan berjalannya waktu. Sebagaimana yang disampaikan Sitorus (2016, hlm. 13) bahwa “penggunaan lahan sifatnya dinamis, mengikuti perkembangan kehidupan manusia dan budayanya”. Berkembangnya penduduk akan berdampak pula pada perkembangan wilayahnya, yaitu dicirikan dengan pembangunan pada wilayah tersebut.

Kota Cimahi yang dalam perkembangannya menjadi bagian dari Kawasan Bandung Raya yang ditetapkan sebagai PKN (Pusat Kegiatan Nasional) dengan peran sebagai pusat koleksi dan distribusi skala internasional, nasional atau beberapa provinsi (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional). Selain itu, Kota Cimahi diarahkan sebagai kota inti dari PKN dengan kegiatan utama perdagangan dan jasa, industri kreatif dan teknologi tinggi. Dengan adanya penetapan sebagai penunjang Kota Bandung, saat ini Kota Cimahi mengalami peningkatan perkembangan yang cukup pesat.

Kecamatan Cimahi Selatan merupakan salah satu kecamatan di Kota Cimahi dengan jumlah penduduk terbanyak dan memiliki pertumbuhan penduduk yang terbilang pesat. Jumlah penduduk di Kecamatan Cimahi Selatan pada tahun 2016 sebanyak 257.649 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk 1,61% dibandingkan dengan tahun sebelumnya dengan jumlah penduduk 250.337 jiwa (BPS Kecamatan Cimahi Selatan, 2018 dan 2016). Pertumbuhan penduduk yang pesat di Kecamatan Cimahi Selatan membuat kecamatan ini memiliki potensi yang tinggi terhadap sumber daya manusia.

Pertumbuhan penduduk yang pesat salah satunya disebabkan oleh potensi kawasan industri pada Kecamatan Cimahi Selatan, sehingga menjadi faktor penarik pekerja di luar daerah untuk datang dan menetap. Hal ini dicirikan dengan kedatangan penduduk luar daerah yang meningkat, begitu puladengan peningkatan jumlah penduduk dengan matapencapaian pada bidang industri. Pada tahun 2011 jumlah pendatang di Kecamatan Cimahi Selatan yang tercatat sebanyak 1.890 jiwa dengan jumlah penduduk bermatapencapaian di bidang industri sebanyak 49.684 jiwa. Pada tahun 2016 jumlah penduduk pendatang sebanyak 2.221 jiwa dan jumlah penduduk bermatapencapaian di bidang industri sebanyak 55.572 jiwa.

Pertumbuhan penduduk yang pesat juga membawa dampak terhadap kebutuhan lahan khususnya lahan permukiman. Hal ini dibuktikan dengan peningkatan luas penggunaan lahan permukiman dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2019, seluas 0,5 km<sup>2</sup>. Berdasarkan pada Peta Penggunaan Lahan Kota Cimahi 2010, pada tahun 2010 penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan seluas 10,2 km<sup>2</sup>, sedangkan pada tahun 2019 penggunaan lahan permukiman menjadi seluas 10,7 km<sup>2</sup>. Perubahan luas penggunaan lahan permukiman ini menandakan bahwa pertumbuhan penduduk mengakibatkan kebutuhan lahan permukiman meningkat. Sebagaimana yang dikatakan oleh Yunus (dalam Umar, dkk. 2017) bahwa “peningkatan pertumbuhan penduduk dari waktu ke waktu berdampak terhadap peningkatan pembangunan”.

Tingkat kebutuhan lahan yang tidak sebanding dengan ketersediaan lahan akan memunculkan permasalahan kebutuhan permukiman. Sebagaimana yang terdapat pada data BPS Kecamatan Cimahi Selatan pada tahun 2016, terdapatnya sebanyak 306 keluarga yang mendirikan rumah di sempadan sungai. Hal ini tidak tepat, karena idealnya untuk mendirikan permukiman dilarang menggunakan wilayah sempadan sungai karena akan menyebabkan bahaya jika terjadi luapan air sungai. Churchill (dalam Taufiqurrahman, 2015, hlm. 30) menegaskan bahwa “pembangunan kawasan permukiman pada wilayah yang tidak sesuai akan membahayakan lingkungan sekitarnya bahkan juga jiwa manusia sebagai penghuni kawasan permukiman tersebut”.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032, beberapa wilayah di Kecamatan Cimahi Selatan termasuk kawasan rawan tanah longsor yaitu wilayah dengan kelerengan diatas 15% dan beberapa wilayah juga termasuk wilayah rawan banjir. Karakteristik lahan tersebut seharusnya dijadikan pertimbangan yang serius sebelum mendirikan permukiman agar tidak memberikan dampak negatif dikemudian hari. UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa dalam penyusunan rencana tata ruang, terutama untuk kawasan permukiman, harus memperhatikan dan menghindari kawasan rawan bencana.

Permukiman idealnya harus memperhatikan sumberdaya lahan atau karakteristik lahan, karena setiap bidang lahan memiliki kondisi yang berbeda.

Karakteristik pada lahan inilah yang akan mempengaruhi tingkat kesesuaian penggunaan lahan yang diterapkan. Hastungkara (2015) mengemukakan bahwa untuk membangun suatu permukiman yang optimal, diperlukan proses pertimbangan dan perencanaan lokasi permukiman agar mendapatkan lokasi permukiman yang layak.

Penilaian lahan permukiman dalam penelitian ini memiliki peranan untuk menganalisis tingkat kesesuaian lahan untuk permukiman pada lahan di Kecamatan Cimahi Selatan, agar nantinya dapat dijadikan bahan pertimbangan dan evaluasi mengenai tingkat kesesuaian lahan permukiman yang diharapkan. Arah pengembangan permukiman ditujukan untuk memberikan rekomendasi terhadap pengembangan kawasan permukiman yang sesuai dengan arahan pemerintah setempat yaitu arahan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032.

Melihat gambaran tersebut, maka terdapat masalah yang perlu dikaji mengingat pentingnya makna permukiman sebagai kebutuhan yang mendasar bagi manusia. Penelitian ini mengevaluasi kesesuaian lahan untuk penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan dengan tahapan yang digunakan untuk mencapai tujuan tersebut adalah dengan melakukan analisis kondisi karakteristik lahan, menganalisis kesesuaian lahan untuk permukiman, dan arahan pengembangan permukiman sehingga dapat diketahui apakah pembangunan permukiman telah memperhatikan dan memperhitungkan kesesuaian lahan dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032 atau tidak.

Penelitian dengan judul “EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN CIMAHI SELATAN KOTA CIMAHI” diharapkan dapat memberikan rekomendasi dan solusi berkaitan dengan permasalahan kesesuaian lahan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan.

## **B. Rumusan Masalah**

Penggunaan lahan permukiman di perkotaan banyak ditemui yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan tidak terpenuhinya kriteria-kriteria kesesuaian lahan permukiman. Karena lahan yang terbatas, pembangunan permukiman terkadang dilakukan tanpa memperhatikan potensi lahan dan faktor pembatas. Penggunaan lahan yang tidak sesuai kriteria akan mempengaruhi kualitas lahan

sehingga memberikan manfaat yang tidak optimal dan cenderung menurunkan kualitas lingkungan.

Berdasarkan hal tersebut, maka dibutuhkan suatu penelitian mengenai kesesuaian lahan permukiman dengan menggunakan SIG untuk mengevaluasi penggunaan lahan untuk penggunaan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi. Evaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman dalam penelitian ini menggunakan SIG, agar dapat menghasilkan analisis yang lebih akurat.

Penelitian ini diberikan judul: “Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan”. Untuk itu, peneliti merumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik lahan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi?
2. Bagaimana tingkat kesesuaian lahan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi?
3. Bagaimana arah pengembangan kawasan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi karakteristik lahan untuk permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi.
2. Menganalisis tingkat kesesuaian lahan untuk permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi.
3. Menganalisis arah pengembangan kawasan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi instansi, memberikan informasi terkait dalam memberikan kebijakan dalam pembangunan kawasan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi.

2. Bagi masyarakat, memberikan gambaran Kecamatan Cimahi Selatan mengenai pentingnya memperhatikan keadaan lahan sebelum mendirikan rumah (permukiman).
3. Bagi peneliti lain, sebagai sumber data yang dapat dipertanggung jawabkan dan sebagai rujukan untuk pengembangan penelitian lainnya.
4. Bagi peneliti, menambah pengalaman, wawasan dan pemahaman dalam penerapan konsep dan teori geografi di lapangan perencanaan khususnya terkait dengan proses perencanaan dengan mengintegrasikan SIG di dalamnya.

#### **E. Struktur Organisasi Skripsi**

Untuk memudahkan dalam memahami isi penulisan dari penelitian ini, maka pembahasan akan diuraikan dalam lima bab, dengan struktur organisasi sebagai berikut :

##### **BAB I Pendahuluan**

Pendahuluan berisi latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, struktur organisasi skripsi dan keaslian penelitian.

##### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka mempunyai peran yang sangat penting. Dalam tinjauan pustaka terdapat uraian tentang konsep lahan, konsep penggunaan lahan, konsep tata ruang, konsep kawasan lindung dan budidaya, konsep permukiman, kesesuaian lahan, konsep evaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman serta sistem informasi geografis.

##### **BAB III Metode Penelitian**

Bab III berisi penjabaran yang rinci mengenai desain penelitian, dimulai dari metode penelitian, pendekatan geografi, lokasi penelitian, populasi dan sampel penelitian, desain penelitian, variabel penelitian, definisi operasional, instrumen penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis penelitian, dan alur penelitian.

##### **BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab IV hasil penelitian dan pembahasan terdiri atas letak dan luas lokasi penelitian, karakteristik umum lokasi penelitian, hasil penelitian, karakteristik

lahan permukiman, tingkat kesesuaian lahan permukiman, faktor pembatas kesesuaian permukiman, dan arah pengembangan kawasan permukiman.

### **BAB V Kesimpulan dan Rekomendasi**

Bab V kesimpulan dan rekomendasi menyajikan penafsiran dan pemaknaan peneliti terhadap analisis temuan pada Bab IV. Kesimpulan keseluruhan pada penelitian serta rekomendasi yang berguna untuk pengembangan kawasan permukiman di Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi.

#### **F. Keaslian Penelitian**

Keaslian penelitian ini mencakup penelitian terdahulu yang relevan, baik yang memiliki kesamaan tema, masalah, metode penelitian, ataupun lokasi penelitian. Penelitian mengenai evaluasi kesesuaian lahan permukiman telah banyak dilakukan, tetapi penelitian ini memiliki perbedaan dari penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian ini difokuskan kepada tingkat kesesuaian lahan permukiman dan arah pengembangan kawasan permukiman yang diintegrasikan pemetaan.

**Tabel 1.1**  
**Penelitian Terdahulu**

| No. | Nama   | Tahun | Judul  | Masalah   | Metode   | Tujuan   | Hasil   |
|-----|--|-------|--|---|--|--|---|
| 1.  | Defrina Bahar  | 2018  | Evaluasi Kesesuaian Lahan untuk Permukiman di Kecamatan Sungai Pua Kabupaten Agam                                | Permukiman harus memperhatikan karakteristik fisik lahan agar tidak menimbulkan permasalahan degradasi lingkungan.  | Metode penelitian yang digunakan menggunakan SIG (Sistem Informasi Geografis). Metode analisa penelitian ini adalah scoring dan overlay.   | Mengidentifikasi karakteristik lahan dan mengetahui tingkat kesesuaian lahan untuk permukiman di Kecamatan Sungai Pua.   | Hasil dari penelitian ini yaitu berupa peta kesesuaian lahan untuk permukiman di Kecamatan Sungai Pua   |
| 2.  | Dewi Liesnoor Setyowati                                    | 2007  | Kajian Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman dengan Teknik Sistem Informasi Geografis (SIG)                       | Perkembangan kawasan permukiman yang tidak sesuai akan membahayakan lingkungan sekitarnya maupun jiwa manusia sebagai penghuni. Kawasan permukiman di kota Semarang yang menempati kawasan dengan resiko bencana akan mengakibatkan kerugian. | Metode penelitian menggunakan SIG (Sistem Informasi Geografis) dengan teknik analisis data meliputi teknik perbandingan ( <i>matching</i> ) dan metode tumpang susun peta ( <i>overlay</i> peta).            | Mengevaluasi kesesuaian lahan untuk kawasan permukiman di Kota Semarang, dan mengevaluasi tingkat kerawanan bencana pada wilayah pengembangan permukiman di Kota Semarang. | Hasil dari penelitian ini yaitu peta kesesuaian lahan untuk permukiman dan peta tingkat kerawanan bencana pada wilayah pengembangan permukiman di Kota Semarang. Tingkat kerawanan bencana memberikan gambaran untuk rekomendasi pembangunan selanjutnya. |
| 3.  | Mitra Satria dan Sri Rahayu                                | 2013  | Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman di Kota Semarang Bagian Selatan   | Perkembangan Kota Semarang mengakibatkan perluasan ke daerah pinggiran karena lahan dipusat kota tidak mampu lagi untuk menampung berbagai kebutuhan masyarakat.  | Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan pendekatan analisis spasial dengan bantuan alat analisis GIS ( <i>Geography Information System</i> ) dan analisis <i>skoring</i>                    | Mengevaluasi kesesuaian lahan dan penggunaan lahan untuk permukiman di Kota Semarang bagian selatan.   | Hasil dari penelitian ini yaitu peta tingkat kesesuaian lahan permukiman eksiting dan rekomendasi untuk arahan pembangunan permukiman, selanjutnya berupa peta kesesuaian lahan untuk permukiman.   |
| 4.  | Iswandi Umar, Widiatmaka, Bambang Pramudya, dan Baba Barus | 2017  | Evaluasi Kesesuaian Lahan untuk Kawasan Permukiman dengan Metode <i>Multi Criteria Evaluation</i> di Kota Padang | Pengembangan kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan penggunaannya akan berdampak terhadap penurunan kualitas lingkungan dan mengakibatkan bencana alam.  | Metode penelitian yang digunakan yaitu <i>Multi Criteria Evaluation</i> (MCE) atau analisis kesesuaian lahan dengan beberapa kriteria dan penentuan nilai bobot dari kriteria yang disepakati secara bersama | Penelitian ini mengidentifikasi, menganalisis dan menggambarkan kesesuaian lahan untuk permukiman di Kota Padang.  | Hasil dari penelitian ini yaitu peta zonasi kesesuaian lahan untuk permukiman dan peta tingkat kesesuaian lahan permukiman pada penggunaan lahan permukiman.  |

|    |   |      |  |   |  |   |  |
|----|---|------|--|---|--|---|--|
| 5. | Riski Kadriansari, Sawitri Subiyanto, Bambang Sudarsono | 2017 | Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman dengan Data Citra Resolusi Menengah menggunakan Sistem Informasi Geografis                                      | Perkembangan Kota Semarang itu sendiri mengakibatkan perluasan ke daerah pinggiran karena lahan dipusat kota tidak mampu lagi untuk menampung berbagai kebutuhan masyarakat. Kebutuhan lahan yang semakin besar ini memicu alih fungsi lahan yang sudah sering terlihat saat ini. | Metode yang digunakan adalah dengan metode <i>Analytical Hierarki Process</i> (AHP) dan Sistem Informasi Geografis (SIG). Teknik analisis menggunakan teknik <i>matching</i> . | Menganalisis dan menggambarkan kesesuaian lahan untuk permukiman dan hubungannya dengan RTRW Kota Semarang.   | Hasil dari penelitian ini yaitu peta kesesuaian lahan permukiman dan peta kesesuaian lahan permukiman dengan RTRW. Dari penelitian tersebut dapat memberikan informasi mengenai hubungan pembangunan permukiman dengan rancangan yang tercantum dalam RTRW |
| 6. | Andi Irwan Benardi                                      | 2015 | Analisis Kesesuaian Permukiman terhadap Bahaya Longsoran dengan Menggunakan Teknologi Sistem Informasi Geografi di Kecamatan Tembalang Kota Semarang | Terbatasnya lahan untuk perumahan menyebabkan banyak bangunan tempat tinggal dan fasilitas yang didirikan terdapat pada lokasi tidak menguntungkan dan bahkan dapat membahayakan keselamatan penghuninya, karena terletak pada daerah yang berpotensi bencana.                    | Metode analisis data yaitu melalui metode tumpang susun ( <i>overlay</i> ) peta-peta dan metode pengharkatan ( <i>skoring</i> ) dengan GIS.                                    | Penelitian ini mengevaluasi kesesuaian lahan untuk kawasan permukiman di Kecamatan Tembalang dan menetapkan daerah pengembangan permukiman dengan mengkorelasikan fisik lahan dengan tingkat bahaya longsoran di Kecamatan Tembalang. | Hasil dari penelitian ini yaitu gambaran mengenai tingkat bahaya longsoran terhadap penggunaan lahan permukiman serta rekomendasi untuk pengembangan permukiman pada daerah dengan memerhatikan tingkat bahaya longsoran.                                  |

