

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kecamatan Cipanas berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang merupakan kawasan konservasi tanah dan air bagi kawasan Bopunjur (Bogor, Puncak, Cianjur). Berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, kawasan Bogor-Puncak-Cianjur dikategorikan sebagai kawasan tertentu yang memerlukan penanganan khusus dan merupakan kawasan yang mempunyai nilai strategis sebagai kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahnya, yaitu bagi wilayah Provinsi Jawa Barat dan wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Cianjur dan Kepres RI No. 114 Tahun 1999 Tentang Penataan Ruang Kawasan Bogor-Puncak-Cianjur, dikatakan bahwa penetapan kawasan Bopunjur sebagai kawasan konservasi air dan tanah bertujuan untuk menjamin tetap berlangsungnya konservasi air dan tanah, menjamin ketersediaan air permukaan dan tanah, dan penanggulangan banjir bagi kawasan hilir.

Berdasarkan ketentuan dan peraturan tersebut maka sudah seharusnya Kecamatan Cipanas yang merupakan bagian dari kawasan Bopunjur tidak dijadikan sebagai pusat pertumbuhan permukiman. Tetapi pada **Neng Asri Lelasari, 2012**

**EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR**

kenyataannya kepadatan dan laju pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi di Kecamatan Cipanas, menyebabkan pengembangan permukiman menjadi prioritas utama. Dari data hasil analisis dan rekapitulasi Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Cianjur tahun 2012, laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Cipanas terus meningkat, dengan rata-rata pertumbuhan penduduk dari tahun 2005 sampai tahun 2010 sebesar 2,94 persen.

Selain karena pertumbuhan penduduk, banyaknya permukiman baru di Kabupaten Cianjur juga disebabkan karena adanya penduduk pendatang terutama dari kota seperti Jakarta. Mereka berdatangan ke wilayah Cianjur untuk mendirikan permukiman, terutama di kawasan Cianjur Utara yaitu di Kecamatan Cipanas. Ketersediaan lahan yang cukup luas, udara yang sejuk, dan panorama alam yang indah karena berada di kaki Gunung Gede, inilah yang mendasari para pengembang untuk memilih kawasan Cianjur Utara sebagai kawasan lokasi pembangunan perumahan khususnya di Kecamatan Cipanas. Dari data Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tahun 2010, terdapat kurang lebih 62 pengembang perumahan.

Perkembangan tersebut telah meningkatkan luas lahan terbangun dan sebaliknya telah menyebabkan luas kawasan resapan air semakin berkurang, sehingga mengancam kelestarian kawasan resapan air. Hal ini tentu merupakan dilema, di satu sisi pembangunan permukiman begitu penting, tapi di sisi lain pembangunan permukiman ini menimbulkan bencana bagi lingkungan. Dari data hasil analisis dan rekapitulasi BPS, penggunaan lahan

yang selalu meningkat dari tahun ke tahun adalah permukiman. Selain data **Neng Asri Lelasari, 2012**

EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR

BPS, data hasil penelitian tahun 2008 yang meneliti tentang perkembangan permukiman di Kecamatan Cipanas menunjukkan bahwa penggunaan lahan untuk permukiman dari tahun 1993-2004 naik sekitar 38%, sedangkan penggunaan lahan hutan menurun sekitar 10,41%.

Selain itu, berdasarkan pengamatan langsung di lapangan terdapat banyak permukiman yang berada pada kawasan yang berlereng terjal serta rawan longsor. Dalam surat kabar Pikiran Rakyat (tanggal 6 November 2011) dikabarkan bahwa permukiman yang terdapat di salah satu desa di Kecamatan Cipanas yaitu Desa Batulawang terancam longsor dan tanah amblas. Melihat gambaran tersebut, maka terdapat masalah yang menarik untuk dikaji yaitu mengenai evaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman melihat kondisi lahan yang ada sekarang.

Mengingat pentingnya makna permukiman bagi manusia sebagai salah satu kebutuhan dasar, maka peneliti tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul “Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman di Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur”. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul berkaitan dengan permasalahan kesesuaian lahan permukiman di Kecamatan Cipanas.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan bahwa terdapat permasalahan yaitu adanya perubahan fungsi lahan yang seharusnya sebagai
Neng Asri Lelasari, 2012

**EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR**

kawasan konservasi menjadi kawasan untuk permukiman. Dengan permasalahan tersebut penulis merumuskan masalah yaitu “Apakah penggunaan lahan untuk permukiman yang ada sekarang sesuai sebagai lahan untuk permukiman?”.

Untuk memperjelas dan membatasi rumusan masalah, penulis mengajukan pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi permukiman aktual yang ada di Kecamatan Cipanas?
2. Bagaimana kondisi kesesuaian lahan untuk permukiman di Kecamatan Cipanas?
3. Bagaimana kesesuaian antara penggunaan lahan untuk permukiman aktual di Kecamatan Cipanas dengan RTRW Kabupaten Cianjur?

C. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini merupakan penjabaran dari jawaban yang diharapkan dari rumusan masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kondisi permukiman aktual di Kecamatan Cipanas.
2. Mengevaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman di Kecamatan Cipanas.
3. Mengidentifikasi kesesuaian antara penggunaan lahan untuk permukiman aktual di Kecamatan Cipanas dengan RTRW Kabupaten Cianjur.

Neng Asri Lelasari, 2012

**EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu

D. Manfaat

1. Sebagai bahan masukan bagi pengambil kebijakan khususnya dalam memberikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Cipanas.
2. Sebagai bahan masukan bagi pengembangan penelitian yang berkaitan dengan evaluasi kesesuaian lahan permukiman, baik wilayah setempat maupun wilayah lain yang memiliki permasalahan sama.
3. Sebagai bahan masukan bagi peneliti sebagai bahan pengayaan dalam memperdalam pengetahuan untuk mata kuliah Geografi Sumberdaya Lahan khususnya mengenai kesesuaian lahan.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional dimaksudkan untuk memudahkan dan memberikan pengertian yang sama antara penulis dan pembaca mengenai konsep-konsep yang ada dalam penelitian ini sehingga tidak menimbulkan kesalahan penafsiran. Selan itu, definisi operasional juga memberikan penjelasan mengenai batasan-batasan dalam penelitian yang dilakukan.

1. Evaluasi Kesesuaian Lahan

Definisi kesesuaian lahan menurut Hardjowigeno (2001:15) dikatakan bahwa “Evaluasi kesesuaian lahan adalah membandingkan persyaratan yang diminta oleh tipe penggunaan lahan yang akan diterapkan, dengan sifat-sifat atau kualitas lahan yang dimiliki oleh lahan yang akan digunakan”.

Neng Asri Lelasari, 2012

**EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu

Dalam penelitian ini persyaratan yang akan dibandingkan adalah persyaratan yang di keluarkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), seperti : kemiringan lereng, ketinggian tempat, jenis tanah, ketersediaan air bersih, aksesibilitas, dan daerah rawan bencana, kemudian dibandingkan dengan persyaratan kesesuaian lahan untuk permukiman yang pada akhirnya parameter tersebut diberi skor dan bobot untuk mendapatkan kelas-kelas kesesuaian lahan.

a. Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng yang sesuai untuk permukiman berdasarkan persyaratan yang dikeluarkan oleh BAPPEDA Kabupaten Cianjur adalah lahan dengan kemiringan $<15\%$.

b. Ketinggian Tempat

Dalam penelitian ini kriteria ketinggian tempat yang sesuai untuk permukiman berdasarkan persyaratan yang dikeluarkan oleh BAPPEDA Kabupaten Cianjur adalah lahan dengan ketinggian <1000 mdpl. Hal ini didasarkan bahwa lahan dengan ketinggian lebih dari 1000 mdpl diperuntukan untuk lahan konservasi yang menjaga keseimbangan lingkungan dibawahnya.

c. Jenis Tanah

Jenis tanah yang sesuai untuk permukiman adalah jenis tanah yang tidak peka terhadap erosi, sehingga tidak menyebabkan bencana. Oleh karena itu dalam penelitian ini jenis tanah yang sesuai untuk permukiman adalah jenis tanah yang tidak peka terhadap erosi.

Neng Asri Lelasari, 2012

**EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu

Persyaratan ini didasarkan pada peraturan yang dikeluarkan oleh BAPPEDA Kabupaten Cianjur.

d. Ketersediaan Air Bersih

Dalam penelitian ini permukiman yang sesuai dilihat dari variabel ketersediaan air bersih adalah permukiman yang berada dalam pelayanan PDAM atau permukiman yang telah dialiri oleh air dari PDAM. Hal ini didasarkan karena air yang berasal dari PDAM baik kualitas maupun kuantitas sudah terjamin. Karena berdasarkan persyaratan menurut BAPPEDA Kabupaten Cianjur, syarat permukiman yang layak salah satunya adalah ketersediaan terjamin. Namun walaupun demikian, bukan berarti sumber air lain yang digunakan oleh penduduk tidak sesuai, namun ada batasan dalam penelitian ini bahwa ketersediaan air bersih yang paling sesuai adalah yang sudah terlayani oleh PDAM. Adapun pemberian penilaian terhadap ketersediaan air bersih yang sesuai untuk permukiman dapat dilihat dari tabel 1.1 berikut.

Tabel 1.1
Kriteria Kesesuaian Air Bersih untuk Permukiman

Area Pelayanan	Kesesuaian	Pertimbangan Pemberian Nilai
Area Pelayanan Eksisting PDAM	Sangat Sesuai	Ketersediaan sumber air bersih sudah dijamin oleh PDAM dan mengalir ke setiap rumah
Area Rencana Pengembangan PDAM	Sesuai	Sumber air bukan berasal dari PDAM melainkan dari mata air, sumur gali, dan lainnya yang sewaktu-waktu mengalami gangguan yang menyebabkan penduduk kekurangan air bersih
Area Yang Belum	Sedang	Pada area ini kebutuhan penduduk

Neng Asri Lelasari, 2012

**EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR**

Terlayani		akan air bersih sulit dipenuhi
-----------	--	--------------------------------

Sumber : DPU Kota Cimahi dalam Widodo, 2011

e. Aksesibilitas

Dalam penelitian ini aksesibilitas yang dimaksud adalah kemudahan penduduk dalam menjangkau jalan lokal. Menurut Setiawan (2007:4) kecepatan pedestrian dalam waktu dua menit manusia berjalan menempuh jarak 75m, pertimbangan waktu dua menit sampai dengan 4 menit menuju jalan sekunder dari suatu kawasan permukiman menunjukkan sangat sesuai aksesibilitas wilayah tersebut. Sehingga dalam penelitian ini dilakukan pemetaan aksesibilitas berdasarkan *buffering* jarak permukiman dalam mengakses jalan lokal.

f. Daerah Rawan Bencana

Dalam penelitian ini, permukiman yang sesuai adalah permukiman yang tidak menempati daerah rawan bencana. Hal ini sesuai dengan PerMen PU No.41 tahun 2007 juga berdasarkan RTRW Kabupaten Cianjur tentang persyaratan permukiman yang layak bahwa lahan yang sesuai untuk permukiman adalah tidak berada pada daerah yang rawan bencana. Dalam penelitian ini pemetaan terhadap daerah rawan bencana adalah pemetaan berdasarkan data dan peta rawan bencana yang berasal dari BAPPEDA Kabupaten Cianjur.

2. Permukiman

Neng Asri Lelasari, 2012

EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu

Menurut Undang-undang Perumahan dan permukiman No. 4 tahun 1992, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa berwawasan perkotaan ataupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan. Dalam penelitian ini diartikan sebagai salah satu penutup lahan yang terdiri atas bangunan rumah sebagai tempat tinggal manusia.

Dalam penelitian ini permukiman yang dimaksudkan adalah semua permukiman baik yang dikembangkan oleh *developer* maupun permukiman yang tidak teratur yang dibangun oleh masyarakat.

3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan seperangkat hasil perencanaan tata ruang yang diwujudkan dalam pengaturan pemanfaatan wilayah berdasarkan potensi wilayah tersebut dan tujuan yang ingin dicapai. Dalam penelitian ini penulis ingin membandingkan antara penggunaan lahan untuk permukiman aktual dengan arahan pemanfaatan lahan berdasarkan RTRW.

Neng Asri Lelasari, 2012

**EVALUASI KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN CIPANAS KABUPATEN CIANJUR**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu