LAPORAN AKHIR

KAJIAN POTENSI PENGEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

KABUPATEN
Bandung Barat



2022 | JANUARI

PT. CITRAWEES SALAWASNA
Jl. Sanggar Kencana III No. 1 Bandung 40286
Telpon (022) 7322902, Fax. (022) 73514617
E-mail : citrawees@yahoo.co.id

Komplek Perkantoran Pemkab, Mekarsari, Ngamprah
Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, 40522

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI..... I

DAFTAR TABEL..... III

DAFTAR GAMBAR..... IV

BAB 1. PENDAHULUAN..... 1

1.1. Latar Belakang..... 1

1.2. Maksud dan Tujuan Kegiatan..... 3

1.3. Sasaran Kegiatan..... 3

1.4. Dasar Hukum..... 4

1.5. Ruang Lingkup Kegiatan..... 5

1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah..... 5

1.5.2. Ruang Lingkup Materi/Substansi..... 7

1.5. Kerangka Berpikir..... 7

1.6. Rencana Kerja/Timeline Kegiatan..... 8

1.7. Output Kegiatan..... 9

1.8. Sistematika Laporan..... 9

BAB 2. KAJIAN LITERATUR..... 11

2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 11

2.1.1. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 11

2.1.2. Definisi Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 13

2.1.3. Ketentuan Umum dan Standar Teknis Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 14

2.2. Konsep Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 16

2.3. Pendekatan Teori Kesesuaian Lahan, Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan untuk Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 19

BAB 3. METODOLOGI PEKERJAAN..... 27

3.1. Tahapan Pekerjaan Penyusunan Kajian..... 27

3.1.1. Tahap Persiapan Pekerjaan..... 27

3.1.2. Tahap Penyusunan Laporan Pendahuluan..... 28

3.1.3. Tahap Penyusunan Laporan Akhir..... 28

bappelitbangda

3.2. Konseptualisasi Kajian....28
3.3. Metodologi Pengumpulan Data....29
3.4. Metodologi Analisis Data....31
4.3.1. Analisis Kuantitatif....31
4.3.2. Analisis Spasial/Keruangan....32
BAB 4. ANALISIS KAJIAN....38
4. 1 Identifikasi Kondisi Eksisting Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Bandung Barat....38
4. 2 Identifikasi Isu-isu Strategis pada Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Bandung Barat....39
4.2.1 Isu Strategis....39
4. 3 Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Permukiman....46
4.3.1 Identifikasi Jumlah dan ProyeksiPenduduk....46
4.3.2 Analisis Kemampuan Lahan....48
4.3.3 Analisis Neraca Pemanfaatan Lahan....52
4.3.4 Daya Dukung Lahan Permukiman....56
4.3.5 Analisis Daya Tampung Lahan....59
4. 4 Analisis Strategi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman....1
4.4.1 Strategi Pengembangan Kawasan Permukiman dengan Mitigasi Bencana....1
4.4.2 Strategi Pengembangan Kawasan Permukiman dengan Pertimbangan Dampak Lingkungan....7
4.4.3 Strategi Pembangunan Perumahan di Kawasan Permukiman Potensial....10
4.4.4 Ketentuan Peruntukan Kawasan Permukiman di Kabupaten Bandung Barat....14
4.4.5 Strategi Peruntukan Kawasan Permukiman di Kawasan Bandung Utara....16
BAB 5. SARAN/ REKOMENDASI....18
5.1 Kesimpulan....18
5.2 Saran/Rekomendasi....19
DAFTAR PUSTAKA....22

bappelitbangda

DAFTAR TABEL

Tabel. 1 Rencana Kerja (*Timeline*) Kegiatan..... 9
Tabel. 2 Klasifikasi Kemampuan untuk Lahan Permukiman.....21
Tabel. 4 Luasan Guna Lahan Permukiman di Kab. Bandung Barat Tahun 2007..... 38
Tabel. 5 Jumlah Penduduk Kabupaten Bandung Barat Tahun 2018 dan Penduduk Proyeksi Tahun 2028.....47
Tabel. 6 Tabel Luas Berdasarkan Kelas Kemampuan Lahan (Ha) 49
Tabel. 7 Neraca Pemanfaatan Lahan Kelas D dan E.....53
Tabel. 8 Tabel Perhitungan Nilai DDPm per-Kecamatan 58
Tabel. 9 Daya Tampung Perumahan dan Daya Tampung Penduduk.....1
Tabel. 10 Perbandingan Daya Tampung dan Proyeksi Penduduk Yang Harus Ditampung di Lahan Perumahan Baru..... 1
Tabel. 11 Perbandingan Kebutuhan Air Domestik dan SKL Ketersediaan Air..... 8
Tabel. 12 Perbandingan Produksi Limbah Sampah.....9
Tabel. 13 Kepadatan Penduduk Kabupaten Bandung Barat Tahun 2018..... 11
Tabel. 14 Rumusan Strategi Pengembangan.....17

bappelitbangda

DAFTAR GAMBAR

Gambar. 1 Peta Administratif Kabupaten Bandung Barat..... 6
Gambar. 2 Kerangka Berpikir..... 8
Gambar. 3 Bagan Konseptualisasi Kajian..... 29
Gambar. 4 Penentuan Bobot Kemampuan Lahan..... 35
Gambar. 5 Penentuan Kelas Kemampuan Lahan..... 35
Gambar. 7 Peta Guna Lahan Eksisting Kawasan Permukiman 39
Gambar. 8 Grafik Konversi Lahan Pertanian Non-Sawah dan Lahan 40
Gambar. 9 Kawasan Bandung Utara (KBU)..... 42
Gambar. 10 Grafik Gambaran Umum Kondisi Kab. Bandung Barat 43
Gambar. 11 Grafik Kondisi Pengadaan Rumah Layak Huni (Unit) 43
Gambar. 12 Grafik Luas Kawasan Kumuh di 44
Gambar. 13 Peta Kelas Kemampuan Lahan Kab. Bandung Barat..... 48
Gambar. 14 Peta Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B)..... 51
Gambar. 15 Peta Lahan Prioritas Pengembangan 52
Gambar. 16 Kawasan Permukiman Eksisting dan Lahan yang Belum Dimanfaatkan untuk Perumahan dan Kawasan Permukiman 54
Gambar. 17 Grafik Neraca Pemanfaatan Lahan Kelas D dan E..... 55
Gambar. 18 Neraca Pemanfaatan Lahan..... 56
Gambar. 19 Peta Daya Tampung Perumahan Baru di Kab. Bandung Barat..... 1
Gambar. 20 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kawasan 2
Gambar. 21 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kawasan 3
Gambar. 22 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kawasan 5
Gambar. 23 Tahapan Penanggulangan Bencana..... 6
Gambar. 24 Peta *Overlay* Lahan Potensial dan SKL Ketersediaan Air..... 7
Gambar. 25 Peta *Overlay* Lahan Potensial dan SKL Pembuangan Limbah..... 9
Gambar. 26 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan..... 12
Gambar. 27 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan..... 13
Gambar. 28 Wilayah Kab. Bandung Barat yang Termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU)..... 16

bappelitbangda

BAB 1. PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dijelaskan latar belakang yang menjadi dasar dilakukannya kajian terhadap potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, maksud dan tujuan kegiatan, sasaran kegiatan, dasar hukum sebagai acuan dalam melakukan analisis, ruang lingkup kegiatan, kerangka berpikir, rencana kerja/*timeline*, output kegiatan yang diharapkan serta sistematika penulisan laporan. .

1.1. Latar Belakang

Perencanaan pembangunan wilayah di Kabupaten Bandung Barat pada masa yang akan datang sangat diperlukan dalam rangka pengembangan kabupaten sesuai dengan potensi daerah. Pelaksanaan proses pembangunan Kabupaten Bandung Barat Tahun 2018-2023 mengacu pada visi Kabupaten Bandung Barat Tahun 2018-2023 yaitu "Bandung Barat yang AKUR (Aspiratif, Kreatif, Unggul dan Religius) dan berbasis pada pengembangan ekonomi, optimalisasi sumber daya alam dan kualitas sumber daya manusia". Menanggapi hal ini, **proses pengembangan perumahan dan kawasan permukiman menjadi salah satu faktor penting** yang erat kaitannya dalam mendukung pembangunan sumber daya manusia yang berkualitas, pemenuhan mobilitas masyarakat dan pengembangan ekonomi, sosial dan budaya masyarakat yang berkelanjutan.

Kondisi perumahan dan permukiman di Kabupaten Bandung Barat memiliki keterkaitan yang erat dengan pesatnya pembangunan dan perkembangan wilayah yang mengarah pada kegiatan perdagangan, hotel dan restoran serta sektor jasa. Hal ini meningkatkan daya tarik bagi penduduk di wilayah Kabupaten Bandung Barat maupun wilayah sekitarnya yang menyebabkan terjadinya peningkatan permintaan terhadap perumahan dan kawasan permukiman. Tingginya permintaan kebutuhan perumahan dan permukiman di kawasan perkotaan Kabupaten Bandung Barat membawa dampak

bappelitbangda

tumbuhnya kawasan-kawasan permukiman kumuh. Meningkatnya jumlah penduduk membawa konsekuensi logis berupa meningkatnya kebutuhan akan ruang. Fenomena ini akan berdampak pada peningkatan tekanan terhadap lahan misalkan berupa degradasi dan konversi lahan. Adanya potensi konflik penggunaan lahan Peningkatan pembangunan disegala sektor dapat meningkatkan persaingan penggunaan ruang (lahan). Dalam proses penyediaan perumahan di kawasan perkotaan, keterbatasan lahan juga menjadi salah satu kendala yang harus dihadapi. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah resapan air Kabupaten Bandung Barat menyebabkan terjadinya kerusakan daya dukung lingkungan yang pada akhirnya menciptakan kawasan rawan banjir di wilayah sepanjang tepi Sungai Citarum. Lahan-lahan yang berfungsi sebagai resapan air, banyak yang beralih fungsi menjadi perumahan dan kawasan permukiman sehingga menyebabkan pasokan air permukaan maupun air tanah semakin berkurang.

Dalam upaya penyediaan perumahan serta sarana dan prasarana di kawasan permukiman, target secara kuantitatif (banyaknya rumah yang tersedia) bukan menjadi satu-satunya target yang harus dicapai. Pencapaian sasaran secara kualitatif (kualitas dan kelayakan perumahan dan permukiman) juga harus dipertimbangkan karena berkaitan langsung dengan kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Peran pemerintah Kabupaten Bandung Barat sangat diharapkan dalam penyediaan lahan yang memenuhi daya dukung dan daya tampung, perbaikan penyediaan infrastruktur, sarana dan prasarana untuk meningkatan kualitas lingkungan permukiman. Selain itu, pengembangan perumahan dan permukiman di Kabupaten Bandung Barat juga selayaknya mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan agar dapat sejalan dengan konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).

Menindaklanjuti penjabaran kondisi eksisting dan potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah dan semua pihak yang terlibat dalam

bappelitbangda

upaya pembangunan Kabupaten Bandung Barat memerlukan sebuah kajian rencana pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang nantinya dapat digunakan sebagai dasar kebijakan dalam melaksanakan proses pengembangan di masa kini dan masa depan.

1.2. Maksud dan Tujuan Kegiatan

Maksud dari kegiatan ini adalah tersusunnya kajian potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat yang dapat merepresentasikan kondisi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman agar dapat terintegrasi dengan potensi pengembangannya di masa depan

Kajian potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman ini bertujuan sebagai bahan kegiatan Bappelitbangda Kabupaten Bandung Barat sebagai dasar kebijakan pemerintah dalam mewujudkan tercapainya target pembangunan kawasan perumahan dan kawasan permukiman yang aman, nyaman dan berkelanjutan.

1.3. Sasaran Kegiatan

Sasaran Kegiatan Kajian Potensi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman KBB ini adalah:

1. Terindentifikasinya kondisi eksisting dalam upaya pengembangan perumahan dan kawasan permukiman
2. Teridentifikasinya isu-isu strategis pada pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat
3. Teridentifikasinya daya dukung dan daya tampung lahan terhadap perumahan dan kawasan permukiman

bappelitbangda

4. Tersusunnya strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat untuk masa mendatang

1.4. Dasar Hukum

Referensi hukum dalam Kegiatan Kajian Potensi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman KBB adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
4. Permen PU Nomor 1 Tahun 2014 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
5. Permen PUPR Nomor 2 Tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
6. Peraturan Daerah Kab. Bandung Barat No. 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029 dan Materi Teknis RTRW
7. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat No. 13 Tahun 2013 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman
8. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat No. 6 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

bappelitbangda

1.5. Ruang Lingkup Kegiatan

Ruang lingkup dalam pekerjaan ini bermaksud untuk memfokuskan lingkup kajian. Ruang lingkup akan mencakup ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi/substansi. Ruang lingkup materi merupakan batasan-batasan materi yang digunakan dalam kajian, sedangkan ruang lingkup wilayah merupakan batasan wilayah studi sehingga dengan mudah diketahui lokasi yang menjadi fokus pelaksanaan kegiatan kajian.

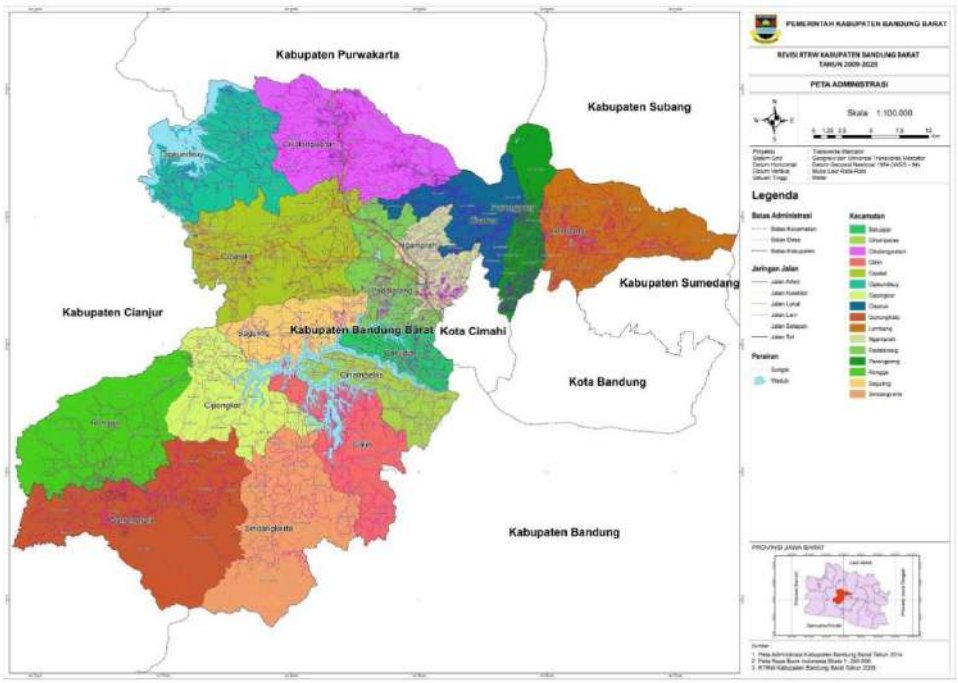
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah yang menjadi objek dalam pekerjaan/kegiatan kajian ini adalah Kabupaten Bandung Barat. Kabupaten Bandung Barat terdiri atas 16 kecamatan, yaitu: Kecamatan Rongga, Kecamatan Gununghalu, Kecamatan Sindangkerta, Kecamatan Cililin, Kecamatan Cihampelas, Kecamatan Cipongkor, Kecamatan Batujajar, Kecamatan Saguling, Kecamatan Cipatat, Kecamatan Padalarang, Kecamatan Ngamprah, Kecamatan Parongpong, Kecamatan Lembang, Kecamatan Cisarua, Kecamatan Cikalongwetan dan Kecamatan Cipeundeuy. Kecamatan terluas di Kabupaten Bandung Barat adalah Kecamatan Gununghalu dan kecamatan yang memiliki luas terkecil adalah Kecamatan Batujajar.

Dalam kajian ini, seluruh wilayah kecamatan di Kabupaten Bandung Barat menjadi bagian dari lingkup wilayah. Luas Kabupaten Barat secara keseluruhan adalah 1.305,77 km^2 dan memiliki jumlah penduduk pada tahun 2020 sebanyak 1.788.336 jiwa (Kabupaten Bandung Barat Dalam Angka, 2021). Kabupaten Bandung Barat memiliki kemiringan wilayah yang bervariasi antara 0-8%, 8-15% hingga diatas 45%. Berikut ini adalah gambar yang menunjukkan peta administratif Kabupaten Bandung Barat

bappelitbangda

Gambar. 1 Peta Administratif Kabupaten Bandung Barat



Sumber: Lampiran RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2029

Pada posisi geografis, Kabupaten Bandung Barat terletak antara 60° 41’ sampai dengan 70° 19’ Lintang Selatan dan 107° 22’ sampai dengan 108° 05’ Bujur Timur. Secara administratif, Kabupaten Bandung Barat sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang; sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bandung dan Kabupaten Cianjur; sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bandung, Kota Bandung dan Kota Cimahi; serta sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Cianjur. Dilihat dari sisi penggunaan lahan di wilayah Kabupaten Bandung Barat, penggunaan lahan untuk budidaya pertanian merupakan penggunaan lahan terbesar yaitu 66.500,294 Ha, sedangkan yang termasuk kawasan lindung seluas 50.150,928 Ha, budidaya non-pertanian seluas 12.159,151 Ha dan lainnya seluas 1.768,654 Ha.

Berdasarkan RTRW Kabupaten Bandung Barat Tahun 2009-2029, seluruh kecamatan di Kabupaten Bandung Barat merupakan bagian dari wilayah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, dengan kawasan peruntukan permukiman

bappelitbangda

perdesaan tersebar di seluruh kecamatan sementara kawasan peruntukan permukiman perkotaan meliputi: Kecamatan Batujajar, Kecamatan Cihampelas, Kecamatan Cikalongwetan, Kecamatan Cililin, Kecamatan Lembang, Kecamatan Ngamprah dan Kecamatan Padalarang.

1.5.2. Ruang Lingkup Materi/Substansi

Ruang lingkup substansi kegiatan penyusunan Kajian Potensi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bandung Barat ini secara umum mengenai konsep perencanaan perumahan dan kawasan permukiman untuk mewujudkan potensi pengembangannya di masa mendatang. Batasan materi yang akan dibahas dalam kegiatan kajian ini, yaitu:

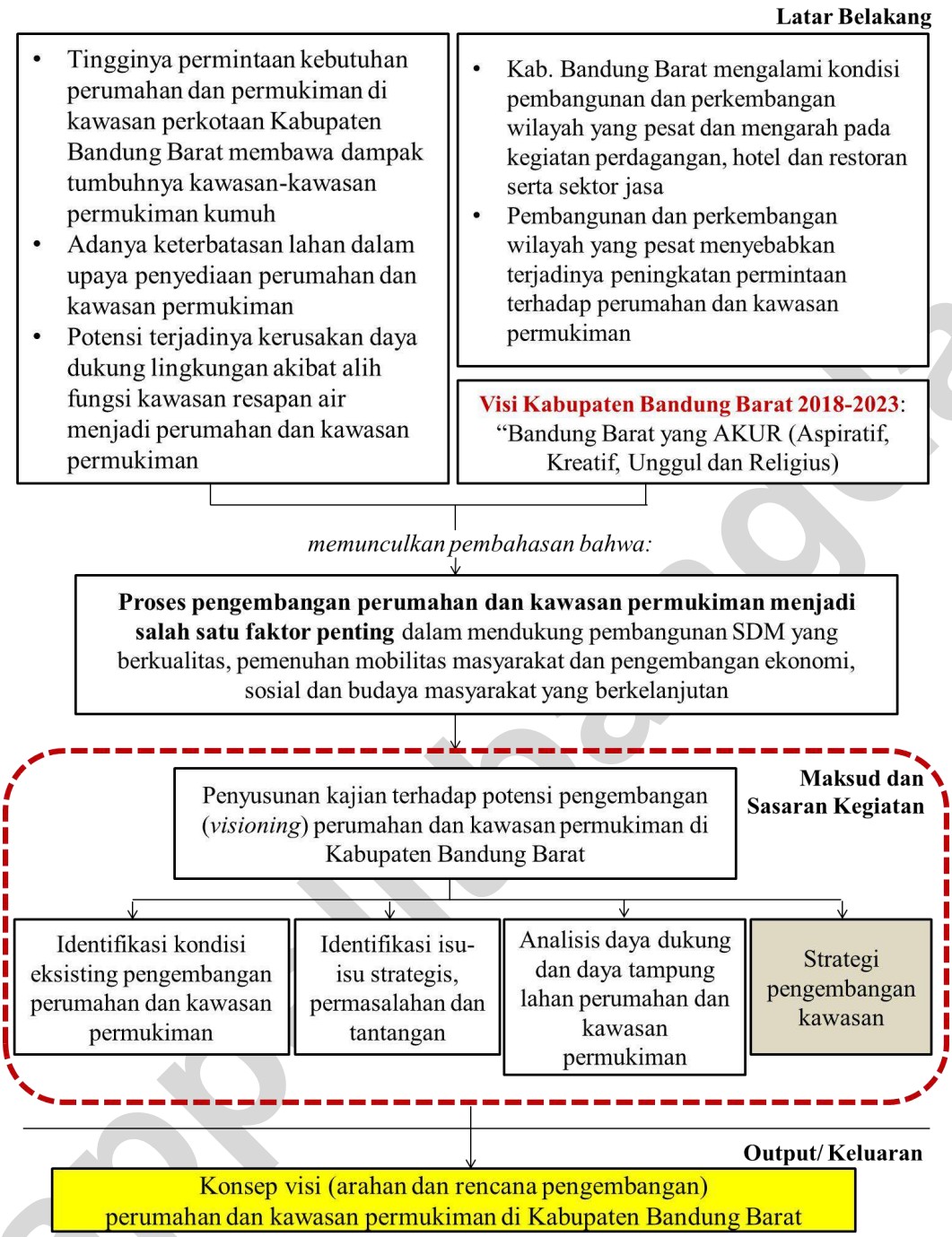
1. Konsep perencanaan perumahan dan kawasan permukiman
2. Konsep penerapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam perencanaan perumahan dan kawasan permukiman
3. Konsep daya dukung dan daya tampung lahan terhadap perumahan dan kawasan permukiman

1.5. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir dalam kegiatan kajian ini menjelaskan tahapan berpikir yang dilakukan. Kerangka berpikir menggambarkan bagan yang menjelaskan secara singkat latar belakang, tujuan dan sasaran dan *output* (keluaran).

bappelitbangda

Gambar. 2 Kerangka Berpikir



Sumber: Hasil Analisis, 2021

1.6. Rencana Kerja/Timeline Kegiatan

Rencana kerja (*timeline*) kegiatan akan memuat rincian kegiatan beserta waktu pelaksanaan kegiatan yang berlangsung selama 4 (empat) minggu atau dalam rentang waktu 1 (satu) bulan.

bappeda bandung barat

Tabel. 1 Rencana Kerja (*Timeline*) Kegiatan

No	Kegiatan	Pelaksanaan			
		Bulan I			
		Minggu-1	Minggu-2	Minggu-3	Minggu-4
		18 - 24 Nov	*25 Nov - 2 Des*	*3 - 9 Des*	*10 - 16 Des*
1	Pengumpulan Data				
2	Penetapan Metode Analisis Data				
3	*Compiling*dan Pengolahan Data				
4	Pengumpulan Laporan Pendahuluan				
5	Analisis Data				
6	Pemaparan Hasil Analisis dan Finalisasi *Draft* Laporan Akhir				
7	Pengumpulan Laporan Akhir				

Sumber: Hasil Analisis, 2021

1.7. Output Kegiatan

Dari hasil Kegiatan Kajian Potensi Pengembangan Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Bandung Barat ini diharapkan tersedianya dokumen kajian perencanaan dan potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Bandung Barat sebagai dasar pembangunan wilayah Kab. Bandung Barat, yang mampu menjawab tantangan pembangunan kawasan pada masa yang akan dating.

1.8. Sistematika Laporan

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri atas lima bab yang saling berkaitan, yaitu pendahuluan, tinjauan literatur, metodologi pekerjaan, analisis kajian, serta kesimpulan dan saran.

bappelitbangda

Bab 1 Pendahuluan: Bab ini menjabarkan mengenai dasar penelitian yang terdiri dari latar belakang, maksud dan tujuan, sasaran, ruang lingkup kajian, metodologi, kerangka berpikir, rencana kerja, *output* kegiatan dan sistematika penulisan laporan.

Bab 2 Tinjauan Literatur: Bab ini menguraikan mengenai teori-teori yang dapat digunakan dan memiliki keterkaitan dengan topik kajian, yaitu terkait dengan konsep perumahan dan kawasan permukiman, konsep Rencana Tata Ruang Wilayah dalam pengembangan perumahan dan kawasan permukiman serta pendekatan teori daya dukung dan daya tampung lahan perumahan dan permukiman.

Bab 3 Metodologi Kegiatan: Dalam bab ini akan diuraikan metodologi pekerjaan yang meliputi tahapan pekerjaan penyusunan kajian, konseptualisasi kajian, metodologi pengambilan data serta metodologi analisis data.

Bab 4 Analisis: Dalam bab ini diuraikan analisis terhadap kondisi eksisting pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, isu-isu strategis, analisis daya dukung, daya tampung, neraca penggunaan lahan serta strategi untuk mewujudkan potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman masa mendatang

Bab 5 Penutup: Bab ini berisi rekomendasi sebagai pertimbangan tindak lanjut atas kajian yang telah tersusun.

bappelitbangda

BAB 2. KAJIAN LITERATUR

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai teori-teori yang berkaitan dengan kajian, dimulai dari teori-teori tentang konsep perumahan dan kawasan permukiman, konsep Rencana Tata Ruang Wilayah dalam pengembangan perumahan dan kawasan permukiman serta pendekatan teori daya dukung dan daya tampung lahan.

2.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman

2.1.1. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. 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, penyediaan tanah dan sistem pembiayaan serta peran masyarakat.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen,

bappelitbangda

jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 juga menjelaskan bahwa pengembangan wajib dilakukan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang arah pengembangannya meliputi:

- Hubungan antarkawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung
- Keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
- Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
- Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dan pengembangan kawasan perdesaan;
- Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
- Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang

bappelitbangda

sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan.

2.1.2. Definisi Perumahan dan Kawasan Permukiman

Merujuk pada peraturan di atas (Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman), **kawasan permukiman** diartikan sebagai 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. Permukiman terdiri dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Adapun **perumahan** merupakan 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.

- Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat dan nyaman
- Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi
- Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian

bappelitbangda

Perbedaan antara perumahan dan permukiman menurut Sadana (2014:20) secara nyata adalah terletak pada fungsinya. Pada kawasan permukiman, lingkungan tersebut memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan sekaligus tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuninya. Pada perumahan, lingkungan tersebut hanya berupa sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninnya. Fungsi perumahan hanya sebagai tempat tinggal dan tidak merangkap sebagai tempat mencari nafkah.

2.1.3. Ketentuan Umum dan Standar Teknis Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021, ketentuan umum dalam perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman paling sedikit memenuhi kriteria: kebutuhan daya tampung perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan serta terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*. Adapun standar teknis dalam perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- Standar prasarana paling sedikit meliputi: (a) jaringan jalan; (b) saluran pembuangan air hujan atau drainase; (c) penyediaan air minum; (d) saluran pembuangan air limbah atau sanitasi serta (e) tempat pembuangan sampah.
- Standar sarana paling sedikit meliputi: (a) ruang terbuka hijau; dan (b) sarana umum
- Standar Utilitas Umum paling sedikit tersedianya jaringan listrik

<u>Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan:</u>

- Topografi datar sampai bergelombang (kelerengan lahan 0 - 25%);

bappelitbangda

- 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;
- Tidak berada pada daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, abrasi);
- Drainase baik sampai sedang;
- Tidak berada pada wilayah sempadan sungai/pantai/waduk/danau/mata air/saluran pengairan/rel kereta api dan daerah aman penerbangan;
- Tidak berada pada kawasan lindung;
- Tidak terletak pada kawasan budi daya pertanian/penyangga;
- Menghindari sawah irigasi teknis.

Kriteria dan batasan teknis:

- Penggunaan lahan untuk pengembangan perumahan baru 40% - 60% dari luas lahan yang ada, dan untuk kawasan-kawasan tertentu disesuaikan dengan karakteristik serta daya dukung lingkungan;
- Kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 50 bangunan rumah/ha dan dilengkapi dengan utilitas umum yang memadai;
- Memanfaatkan ruang yang sesuai untuk tempat bermukim di kawasan peruntukan permukiman di perdesaan dengan menyediakan lingkungan yang sehat dan aman dari bencana alam serta dapat memberikan lingkungan hidup yang sesuai bagi pengembangan masyarakat, dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup. Kawasan perumahan harus dilengkapi dengan:
    - Sistem pembuangan air limbah yang memenuhi SNI 03 - 1733 - 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan;

bappelitbangda

- Sistem pembuangan air hujan yang mempunyai kapasitas tampung yang cukup sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan. Saluran pembuangan air hujan harus direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 5 tahunan dan daya resap tanah.
- Prasarana air bersih yang memenuhi syarat, baik kuantitas maupun kualitasnya. Kapasitas minimum sambungan rumah tangga 60 liter/orang/hari dan sambungan kran umum 30 liter/orang/hari;
- Sistem pembuangan sampah mengikuti ketentuan SNI 03 - 3242 - 1994 tentang Tata Cara Pengelolaan Sampah di Permukiman.

- Penyediaan kebutuhan sarana pendidikan di kawasan peruntukan permukiman yang berkaitan dengan jenis sarana yang disediakan, jumlah penduduk pendukung, luas lantai dan luas lahan minimal, radius pencapaian, serta lokasi.
- Penyediaan kebutuhan sarana kesehatan di kawasan peruntukan permukiman yang berkaitan dengan jenis sarana yang disediakan, jumlah penduduk pendukung, luas lantai dan luas lahan minimal, radius pencapaian, serta lokasi
- Penyediaan kebutuhan sarana ruang terbuka, taman, dan lapangan olahraga di kawasan peruntukan permukiman yang berkaitan dengan jenis sarana yang disediakan, jumlah penduduk pendukung, luas lahan minimal, radius pencapaian, dan kriteria lokasi.

2.2. Konsep Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan

bappelitbangda

ruang, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan kawasan strategis, arahan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota. Adapun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten/Kota adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.

Penetapan peruntukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus merujuk pada RTRW Kabupaten/Kota dalam rangka mewujudkan pembangunan yang sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Kawasan peruntukan permukiman terdiri atas kawasan permukiman perkotaan dan kawasan permukiman perdesaan dengan penjelasan berikut:

- Kawasan Peruntukan Permukiman Perkotaan
    - Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
    - Kawasan perkotaan terbagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu: (1) kawasan perkotaan besar dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 500.000 jiwa; (2) kawasan perkotaan sedang dengan jumlah penduduk yang dilayani lebih dari 100.000 jiwa dan kurang dari 500.000 jiwa; serta (3) kawasan perkotaan kecil dengan jumlah penduduk yang dilayani paling banyak 100.000 jiwa
    - Pengembangan permukiman perkotaan ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - Pengembangan permukiman perkotaan di kawasan rawan bencana alam dan bencana alam geologi, dilaksanakan dengan persyaratan teknis;

bappelitbangda

- Berada di luar kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana gunung api;
- Memiliki akses menuju pusat kegiatan masyarakat di luar kawasan;
- Memiliki kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas pendukung;
- Sesuai kriteria teknis kawasan peruntukan permukiman yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan

- <u>Kawasan Peruntukan Permukiman Perdesaan</u>
  - Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
  - Pengembangan kawasan peruntukan permukiman perdesaan, meliputi pengembangan permukiman perdesaan di kawasan rawan bencana alam dan bencana alam geologi, dilaksanakan dengan persyaratan teknis;
  - Berada di luar kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana gunung api;
  - Pengembangan permukiman horizontal yang mempertimbangkan kegiatan dalam kawasan perdesaan, mencakup kegiatan pertanian, perkebunan, kehutanan, peternakan, perikanan, pengelolaan sumberdaya alam, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi; dan
  - Peningkatan sarana dan prasarana permukiman perdesaan

bappelitbangda

2.3. Pendekatan Teori Kesesuaian Lahan, Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan untuk Perumahan dan Kawasan Permukiman

a. Kesesuaian Lahan

Adanya pertumbuhan permukiman juga akan berdampak pada kondisi lingkungan yang juga turut berubah seiring dengan adanya konversi lahan menjadi kawasan permukiman. Oleh kerena itu sebaiknya jika akan dilakukan pengembangan penggunaan lahan permukiman, terlebih dahulu harus diketahui karakteristik lahan yang sesuai untuk dikembangkan dan yang tidak sesuai untuk di kembangkan (Luhukay, M.R., 2019). Lahan merupakan bagian dari bentang alam yang mencakup pengertian fisik termasuk iklim, topografi/relief, hidrologi, bahkan keadaan vegetasi yang secara potensial akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan (FAO, 1976)[1]

Kesesuaian lahan pada dasarnya merupakan penggambaran tingkat kecocokan sebidang lahan untuk penggunaan tertentu (FAO, 1976)[2]. Penggambaran ini dapat dilakukan untuk menilai kondisi saat ini (kesesuaian lahan aktual) atau setelah dilakukan perbaikan (kesesuaian lahan potensial). Kesesuaian lahan aktual merupakan kesesuaian lahan berdasarkan data fisik tanah sebelum lahan tersebut diberikan masukan-masukan untuk mengatasi kendala yang ada. Data fisik tersebut berupa karakteristik tanah dan iklim yang berhubungan dengan persyaratan penggunaan. Menurut Notohadiprawiro (1991), kesesuaian lahan adalah gambaran kemanfaatan lahan yang pada intinya akan dapat mempengaruhi kemampuan lahan.

bappelitbangda

[1] FAO (1976). A Framework for Land Evaluation. FAO Soils Bulletin 52, FAO, Rome, 79p. [Outlines the basic principles of the FAO approach to land evaluation and land use planning].
[2] *Ibid.*

Adapun kriteria penentuan kelayakan lahan untuk permukiman berdasarkan pedoman kriteria teknis kawasan budidaya diantaranya adalah sebagai berikut[3]:

- Topografi datar sampai bergelombang (kelerengan lahan 0 - 25%);
- Tersedianya 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;
- Tidak berada pada daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, abrasi);
- Drainase baik sampai sedang;
- Tidak berada pada wilayah sempadan sungai/pantai/waduk/danau/mata air/saluran pengairan/rel kereta api dan daerah aman penerbangan;
- Tidak berada pada kawasan lindung;
- Tidak terletak pada kawasan budi daya pertanian/penyangga;

Kemampuan lahan menurut Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 17 tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup Dalam Penataan Ruang Wilayah adalah karakteristik lahan yang mencakup sifat-sifat tanah, topografi, drainase, dan kondisi lingkungan hidup lain untuk mendukung kehidupan atau kegiatan pada suatu hamparan lahan. Sedangkan daya dukung lingkungan adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lain. Klasifikasi kemampuan lahan (*Land Capability Classification*) adalah penilaian lahan (komponen-komponen lahan) secara sistematik dan pengelompokannya ke dalam beberapa kategori berdasarkan atas sifat-sifat yang merupakan potensi dan

[3] Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya Modul Terapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.41/Prt/M/2007.

penghambat dalam penggunaannya secara lestari. Kemampuan lahan dipandang sebagai kapasitas lahan itu sendiri untuk suatu macam atau tingkat penggunaan umum.

Tabel. 2 Klasifikasi Kemampuan untuk Lahan Permukiman

Kelas	Klasifikasi Pengembangan
Kelas A	Kemampuan pengembangan sangat rendah
Kelas B	Kemampuan pengembangan rendah
Kelas C	Kemampuan pengembangan sedang
Kelas D	Kemampuan pengembangan tinggi
Kelas E	Kemampuan pengembangan sangat tinggi

Sumber: Permen PU No. 20 Tahun 2007

Berdasarkan Peraturan Mentri Penataan Ruang No 20. Tahun 2007 tentang Pedoman Analisis Aspek Fisik & Lingkungan, Ekonomi Serta Sosial Budaya Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang, dijelaskan bahwa Satuan Kemampuan Lahan (SKL) terdiri dari beberapa SKL, yaitu sebagai berikut:

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Morfologi

Analisis Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Morfologi Tujuan analisis SKL Morfologi adalah memilah bentuk bentang alam/morfologi pada wilayah dan/atau kawasan perencanaan yang mampu untuk dikembangkan sesuai dengan fungsinya.

No	Peta Kemiringan (%)	Nilai	Peta Morfologi	Nilai	SKL Morfologi (Nilai)	Nilai
1	0-2	5	Dataran	5	Tinggi (9-10)	5
2	2-5	4	Landai	4	Cukup (7-8)	4
3	5-15	3	Perbukitan Sedang	3	Sedang (5-6)	3
4	15-40	2	Pegunungan/ Perbukitan Terjal	2	Kurang (3-4)	2
5	>40	1	Pegunungan/ Perbukitan Sangat Terjal	1	Rendah (1-2)	1

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Kemudahan Dikerjakan

Tujuan analisis SKL Kemudahan Dikerjakan adalah untuk mengetahui tingkat kemudahan lahan di wilayah atau kawasan untuk digali/dimatangkan dalam proses pembangunan/ pengembangan kawasan.

balitbangda

Peta Ketinggian	Nilai	Peta Kemiringan (%)	Nilai	Jenis Tanah	Nilai	SKL Kemudahan Di Kerjakan	Nilai
<500	5	0 - 2 %	5	Alluvial	5	11-15 Tinggi	5
		2 - 5 %	4	Latosol	4	10-7Sedang	4
500-1500	4	5 - 15 %	3	Brown Forest, Mediteran	3	6-3Kurang	3
		15 - 40 %	2				
1500-2500	3	>40%	1	Podsol Merah Kuning	2	0-3Rendah	2

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Kestabilan Lereng

Tujuan analisis SKL Kestabilan Lereng adalah untuk mengetahui tingkat kemantapan lereng di wilayah pengembangan dalam menerima beban.

Ketinggian	Nilai	Kemiringan	Nilai	Morfologi	Nilai	SKL Kestabilan Lereng	Nilai
< 500	5	0 - 2 %	5	Dataran	5	Tinggi (14-15)	5
		2 - 5 %	4	Landai	4	Cukup (12-13)	4
500 -1500	4	5 -15 %	3	Perbukitan Sedang	3	Sedang(9-11)	3
1500 – 2500	3	15 - 40 %	2	Pegunungan/Perbukitan Terjal	2	Kurang (6-8)	2
		> 40 %	1	Pegunungan/Perbukitan Sangat Terjal	1	Rendah (4-5)	1

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Kestabilan Pondasi

Tujuan analisis SKL Kestabilan Pondasi adalah untuk mengetahui tingkat kemampuan lahan untuk mendukung bangunan berat dalam pengembangan perkotaan, serta jenis-jenis pondasi yang sesuai untuk masing-masing tingkatan.

SKL Kestabilan Lereng						Jenis Tanah	Nilai	SKL Kestabilan Lereng	Nilai
Ketinggian	Nilai	Kemiringan	Nilai	Morfologi	Nilai				
< 500	5	0 - 2 %	5	Dataran	5	Alluvial	5	Tinggi (18-20)	5
		2 - 5 %	4	Landai	4	Latosol	4	Cukup (15-17)	4
500 -1500	4	5 -15 %	3	Perbukitan Sedang	3	Mediteran, Brown Forest	3	Sedang (11-14)	3
1500 – 2500	3	15 - 40 %	2	Pegunungan/Perbukitan Terjal	2	Podsol Merah Kuning	2	Kurang (8-10)	2
		> 40 %	1	Pegunungan/Perbukitan Sangat Terjal	1			Rendah (5-7)	1

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Ketersediaan Air

Tujuan analisis SKL Ketersediaan Air adalah untuk mengetahui tingkat ketersediaan air dan kemampuan penyediaan air pada masingmasing tingkatan, guna pengembangan kawasan.

bapelitbangda

Peta DAS	Nilai	Peta Curah Hujan	Nilai	Peta Guna Lahan	Nilai	SKL Ketersediaan Air	Nilai
Baik merata	5	4000-4500 mm	5	Terbangun	2	Tinggi (11-12)	5
		3500-4000 mm	4			Cukup (9-10)	4
Baik tidak merata	4	3000-3500 mm	3	Non Terbangun	1	Sedang (7-8)	3
Setempat terbatas	3	2500-3000 mm	2			Kurang (5-6)	2

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Drainase

Tujuan analisis SKL untuk Drainase adalah untuk mengetahui tingkat kemampuan lahan dalam mengalirkan air hujan secara alami, sehingga kemungkinan genangan baik bersifat lokal maupun meluas dapat dihindari.

Peta Ketinggian	Nilai	Peta Kemiringan (%)	Nilai	Peta Curah Hujan	Nilai	SKL Drainase	Nilai
<500	5	0 - 2 %	5	2500-3000 mm	2	Tinggi (12-14)	3
		2 - 5 %	4	3000-3500 mm	3	Cukup (6-11)	2
500-1500	4	5 - 15 %	3	3500-4000 mm	4		
1500-2500	3	15 - 40 %	2	4000-4500 mm	5	Kurang (3-5)	1
		>40%	1				

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Terhadap Erosi

Tujuan analisis SKL Terhadap Erosi adalah untuk mengetahui daerah-daerah yang mengalami keterkikisan tanah, sehingga dapat diketahui tingkat ketahanan lahan terhadap erosi serta antispasi dampaknya pada daerah yang lebih hilir.

Curah Hujan	Nilai	Jenis Tanah	Nilai	Morfologi	Nilai	Kemiringan	Nilai	SKL Erosi	Nilai
2500 - 3000	1	Podsol Merah Kuning	2	perbukitan sangat terjal	1	0 -2 %	5	Tinggi (7-10)	5
3000 - 3500	2	Mediteran, Brown Forest	3	perbukitan terjal	2	2 -5 %	4	Cukup (11-15)	4
		Latosol	4			5 - 15 %	3	Kurang (16-20)	3
3500-4000	3	Alluvial	5	Perbukitan Sedang	3	15 -40 %	2	Rendah (21-24)	2
						> 40 %	1		

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Terhadap Pembuangan Limbah

Tujuan analisis SKL Pembuangan Limbah adalah untuk mengetahui mengetahui daerah-daerah yang mampu untuk ditempati sebagai lokasi penampungan akhir dan pengeolahan limbah, baik limbah padat maupun cair.

Perpustakaan Universitas Bengkulu

Ketinggian	Nilai	Kemiringan (%)	Nilai	Curah Hujan	Nilai	Guna Lahan	Nilai	SKL Pembuangan Limbah	Nilai
<500	5	0 - 2 %	5	2500-3000 mm	2	Non Terbangun	1	Tinggi (4-6)	5
		2 - 5 %	4	3000-3500 mm	3			Cukup (7-8)	4
500-1500	4	5 - 15 %	3	3500-4000 mm	4	Terbangun	2	Sedang (9-10)	3
1500-2500	3	15 - 40 %	2	4000-4500 mm	5			Kurang (11-12)	2
		>40%	1					Rendah (13-14)	1

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Terhadap Bencana Alam

Tujuan analisis SKL terhadap Bencana Alam adalah untuk mengetahui tingkat kemampuan lahan dalam menerima bencana alam khususnya dari sisi geologi, untuk menghindari/mengurangi kerugian dari korban akibat bencana tersebut.

Gerakan Tanah	Nilai	Rawan Gempa	Nilai	SKL Bencana Alam	Nilai
Tinggi	5	Zona Tinggi >0,4 g	5	Tinggi (10-9)	5
Menengah	4	Zona Sedang 0,3-0,4 g	4	Sedang (8-7)	4
Rendah	3	Zona Rendah 0,1-0,2	3	Rendah (5-6)	3
Sangat Rendah	2				

b. Daya Dukung Lahan

Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Daya Dukung Lingkungan Hidup Dalam Penataan Ruang membahas penentuan daya dukung lingkungan hidup yang dilakukan dengan cara mengetahui kapasitas ataupun daya tampung lingkungan alam dan sumber daya untuk mendukung kegiatan manusia/penduduk yang menggunakan ruang bagi kelangsungan hidup. Besarnya kapasitas tersebut di suatu tempat dipengaruhi oleh keadaan dan karakteristik sumber daya yang ada di hamparan ruang yang bersangkutan. Kapasitas lingkungan hidup dan sumber daya akan menjadi faktor pembatas dalam penentuan pemanfaatan ruang yang sesuai.

Berdasarkan Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, daya dukung lingkungan hidup adalah kemampuan

bappelitbangda

lingkungan hidup untuk mendukung kehidupan manusia, makhluk hidup lain dan keseimbangan antar keduanya. Konsep dan metode pengukuran daya dukung lingkungan memiliki banyak definisi, namun kesamaannya adalah bahwa daya dukung selalu memerhatikan perbandingan dan keseimbangan antara ketersediaan (*supply*) dan permintaan (*demand*), sedangkan daya tampung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi dan/atau komponen lain yang masuk atau dimasukkan ke dalamnya.

Daya dukung lingkungan permukiman adalah kemampuan suatu wilayah dalam menyediakan lahan permukiman guna menampung jumlah penduduk tertentu untuk bertempat tinggal secara layak (Muta'ali, 2015). Daya dukung wilayah untuk permukiman dapat diartikan sebagai kemampuan suatu wilayah dalam menyediakan lahan permukiman guna menampung jumlah penduduk tertentu untuk bertempat tinggal secara layak. Dalam menyusun formulasi daya dukung wilayah untuk permukiman, selain diperlukan besaran luas lahan yang cocok dan layak untuk permukiman tetapi juga dibutuhkan standar dan kriteria kebutuhan lahan tiap penduduk.

c. Daya Tampung Lahan

Carrying Capacity/CC (kapasitas daya tampung) merupakan kemampuan optimum lingkungan untuk memberikan kehidupan yang baik dan memenuhi syarat kehidupan terhadap penduduk yang mendiami lingkungan tersebut. Apabila kemampuan optimum telah terpenuhi, sedangkan populasi cenderung meningkat maka akan terjadi persaingan dalam memperebutkan sumberdaya. Untuk mengurangi disparitas pemenuhan kebutuhan masing-masing individu akan sumberdaya maka diperlukan sebuah teknologi yag dapat membantu memperbesar kapasitas sumberdaya.

bappe litbangda

Dalam menyusun formula untuk lahan permukiman, dalam analisis daya tampung lahan permukiman akan dilakukan perbandingan antara pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan lahan yang ada.

d. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan merupakan aktivitas manusia pada dan dalam kaitannya dengan lahan, yang biasanya tidak secara langsung tampak dari citra. Penggunaan lahan telah dikaji dari beberapa sudut pandang yang berlainan, sehingga tidak ada satu defenisi yang benar-benar tepat di dalam keseluruhan konteks yang berbeda[4].

.

bappelitbangda

[4] FAO (1976). A Framework for Land Evaluation. FAO Soils Bulletin 52, FAO, Rome, 79p. [Outlines the basic principles of the FAO approach to land evaluation and land use planning].

BAB 3. METODOLOGI PEKERJAAN

Bab ini merupakan deskripsi dari metodologi pekerjaan yang meliputi tahapan pekerjaan penyusunan kajian, konseptualisasi kajian, metodologi pengambilan data serta metodologi analisis data.

3.1. Tahapan Pekerjaan Penyusunan Kajian

3.1.1. Tahap Persiapan Pekerjaan

Agar proses kajian ini dapat dilaksanakan dengan optimal serta mencakup aspek-aspek yang diharapkan, diperlukan perencanaan serta persiapan pekerjaan yang matang. Tahapan persiapan dilakukan pada minggu ke-1 proses kajian. Tahapan ini meliputi koordinasi, kajian literatur dan kebijakan, serta pengumpulan data dan informasi.

1. Melakukan koordinasi

   Koordinasi dilakukan antar tim pelaksana kajian untuk pembagian tugas, penyamaan persepsi, serta komitmen tenggat waktu pengerjaan. Selain itu, koordinasi juga dilakukan antara konsultan dengan petugas kajian/tenaga ahli yang dikoordinasikan dengan pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat.

2. Kajian literatur dan kebijakan

   Sebelum melakukan kajian, diperlukan dasar kebijakan dan literatur yang sesuai mengenai konsep pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan literatur yang dikaji mencakup antara lain: konsep penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, teori perumahan dan kawasan permukiman, ketentuan umum dan standar teknis perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, konsep perencanaan tata ruang wilayah dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman serta teori daya dukung dan daya tampung lingkungan.

bappelitbangda

3. Pengumpulan data dan informasi

   Data dan informasi yang dikumpulkan dalam penyusunan Kajian Potensi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bandung Barat mencakup kondisi eksisting, literatur ilmiah dan kebijakan-kebijakan terkait sebagai pedoman pengembangan studi untuk menyusun perencanaan dan konsep pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kab. Bandung Barat.

3.1.2. Tahap Penyusunan Laporan Pendahuluan

Penyusunan laporan pendahuluan akan menghasilkan *draft* laporan yang memuat analisis secara singkat. Laporan pendahuluan akan diserahkan sebanyak 5 (lima) buku laporan pendahuluan dan *softcopy*. Penyelesaian Laporan Pendahuluan dilakukan maksimal pada minggu ke-2.

3.1.3. Tahap Penyusunan Laporan Akhir

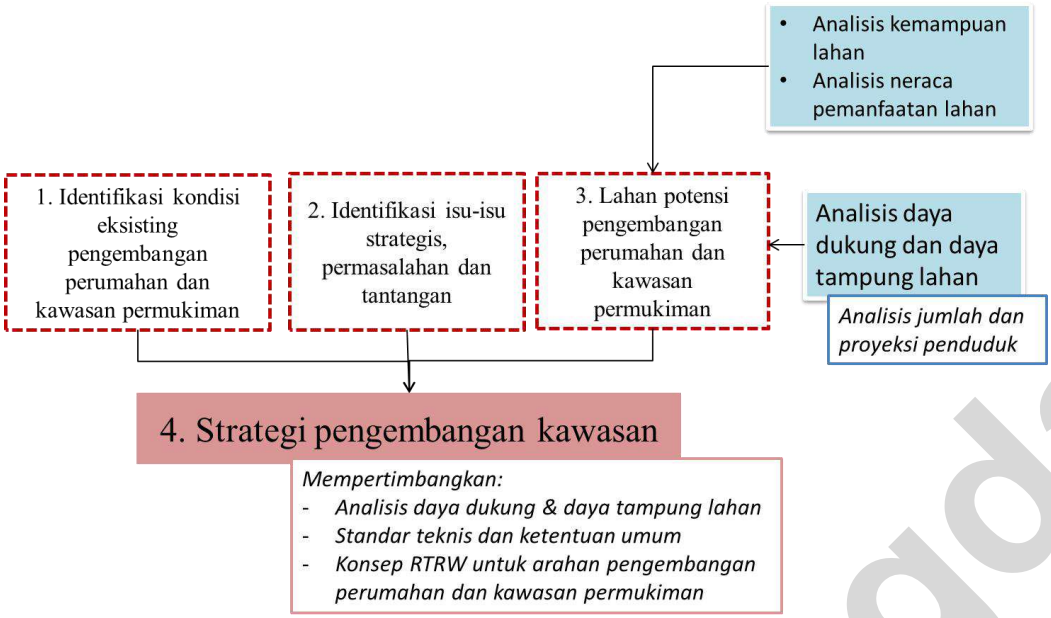
Tahap penyusunan laporan akhir akan menghasilkan laporan akhir final hasil pekerjaan penyusunan Kajian Potensi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Bandung Barat. Laporan akhir yang akan diserahkan sebanyak 5 (lima) buku laporan dan file *soft copy* pada minggu ke- 4.

3.2. Konseptualisasi Kajian

Konseptualisasi kajian menjelaskan bagaimana hubungan analisis dari masing-masing sasaran kajian. Sasaran ke-1 (satu), sasaran ke-2 (dua) dan sasaran ke-3 (tiga) pada kajian ini akan menjadi pertimbangan dalam merumuskan sasaran 4. Perumusan sasaran ke-4 juga akan mempertimbangkan standar teknis dan ketentuan umum serta konsep RTRW untuk arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

bappelitbangda

Gambar. 3 Bagan Konseptualisasi Kajian



Sumber: Hasil Analisis, 2021

3.3. Metodologi Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan untuk menganalisis kajian potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat ini adalah data sekunder. Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kawasan lain dan studi dokumen/literatur.

1. Studi Kawasan Lain

   Pengumpulan data berdasarkan metode studi kawasan lain dilakukan dengan mempelajari studi-studi perumahan dan kawasan permukiman lain yang memiliki rencana pengembangan dan karakteristik wilayah yang serupa/mirip untuk memperoleh gambaran tentang arahan pengembangan kawasan berdasarkan fungsinya.

2. Studi Dokumen/Literatur

   Dokumen yang ditinjau dan dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi dokumen statistik dan liteatur yang telah terpublikasikan seperti buku, jurnal, artikel dan sebagainya. Pengumpulan semua data yang ada berkaitan dengan kondisi fisik,

bappelitbangda

sosial, ekonomi, dan kebijakan pemerintah untuk selanjutnya dianalisis guna memperoleh gambaran tentang arah pengembangan kawasan. Analisis data ini meliputi, namun tidak terbatas pada:

a. Kebijakan meliputi RTRW, RPJP dan RPJM Kabupaten Bandung Barat serta dokumen kebijakan lain yang terkait
b. Kondisi fisik, menyangkut kondisi geologi/tatanan tektonik, morfologi kawasan (permukaan, evolusi, dan bentuk dan tipe tanah), hidrooceanografi, dan lokasi/posisi kawasan sebagai bahan untuk mitigasi bencana kawasan pembangunan
c. Kondisi sosial budaya, menyangkut sebaran dan jumlah penduduk serta data proyeksi jumlah dan kepadatan penduduk
d. Kondisi pemanfaatan ruang eksisting, menyangkut penggunaan ruang wilayah kota pada masing-masing sektor serta aspek permasalahannya.
e. Kondisi ekologi/lingkungan, menyangkut sebaran biota, jenis dan sebaran ekosistem, serta kondisi dan ketersediaan sumber daya alam berupa lahan/tanah
f. Data keberadaan hunian horizontal, vertikal dan kawasan permukiman kumuh eksisting di Kabupaten Bandung Barat
g. Data statistik dan kondisi ketersediaan dan kelengkapan infrastruktur serta sarana prasarana umum di perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Bandung Barat
h. Data program pengembangan perumahan dan permukiman perdesaan di Kabupaten Bandung Barat, seperti pada wilayah Pengembangan Kawasan Terpilih Pusat Pengembangan Desa (KTP2D), Pengembangan Kawasan Agropolitan (memuat integrasi sistem permukiman dan sistem agribisnis)

bappelitbangda

serta *Community Action Plan* Rencana Perumahan Permukiman (*CAP*-RPP) dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir.

3.4. Metodologi Analisis Data

Analisis yang digunakan pada kegiatan kajian ini adalah analisis kuantitatif dan analisis keruangan (spasial).

4.3.1. Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber lain terkumpul (Sugiyono, 2010). Berikut tahapan analisis dalam analisis kuantitatif (Sugiyono, 2010):

- Mengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden
- Mentabulasi data berdasarkan variabel dari seluruh responden, menyajikan data setiap variabel yang diteliti
- Melakukan reduksi data yang diperoleh untuk memilih hal pokok dari data berdasarkan operasionalisasi penenlitian yang telah diukur dengan indikator dan tolak ukur
- Melakukan analisis data yang telah melalui proses pengolahan berdasarkan sasaran dari penelitian ini.

Adapun teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan **statistik deskriptif**. Statistik deskriptif adalah menganalisis data dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah ada tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum (Sugiyono, 2010). Penyajian data pada statistik deskriptif melalui tabel, grafik, piktogram, diagram lingkaran, perhitungan modus, *mean*, desil, persentik dan persentase. Tahapan analisis kuantitatif dengan menggunakan statistik deskriptif

bappelitbangda

pada penelitian ini berdasarkan sasaran penelitian dilakukan dengan pendekatan deduktif yaitu menggunakan studi literatur sebagai kerangka dalam menentukan aspek analisis (Creswell, 2010). Rincian tahapan kegiatan kajian ini dimulai dari kajian literatur pendapat beberapa ahli yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman. Kriteria-kriteria ini kemudian dijabarkan kembali ke dalam beberapa indikator yang menggambarkan kondisi yang perlu diidentifikasi untuk menentukan konsep pembangunannya di masa mendatang.

Teknik analisis deskriptif kuantitatif juga digunakan untuk menjabarkan maksud dari hasil perhitungan menggunakan rumus/formula. Analisis *daya dukung* dan *daya tampung* perumahan pada kawasan permukiman akan diketahui melalui perhitungan daya dukung dan daya tampung lahan. Hasil perhitungan ini kemudian akan dijelaskan secara deskriptif tentang bagaimana kondisi daya dukung dan daya tampung perumahan pada kawasan permukiman baru yang akan dikembangkan di Kabupaten Bandung Barat.

4.3.2. Analisis Spasial/Keruangan

Analisis spasial adalah teknik ataupun proses yang melibatkan beberapa atau sejumlah fungsi perhitungan serta evaluasi logika matematis yang dapat dilakukan pada data spasial, dalam rangka untuk memperoleh nilai tambah, ekstraksi serta informasi baru yang beraspek spasial. Analisis spasial cukup luas ruang lingkupnya. Pada pelaksanaannya, analisis spasial dapat dilakukan dengan jenis-jenis tertentu. Masing-masing jenis memiliki fungsi dan juga penggunaan yang berbeda-beda. Jenis-jenis dari analisis spasial berupa *query* basis data, pengukuran, fungsi kedekatan, model permukaan digital, klasifikasi, *overlay* dan juga pengubahan unsur-unsur spasial *query* basis data.

bappelitbangda

Alat bantu analisis yang digunakan untuk analisis spasial (keruangan) akan menggunakan Sistem Informasi Geografis/SIG (*Geographic Information System/GIS*). Sistem Informasi Geografi adalah suatu sistem di dalam komputer yang digunakan untuk memasukan atau *capturing*, menyimpan, memeriksa, mengintegrasikan, memanipulasi, menganalisis dan juga menampilkan data-data yang memiliki hubungan dengan posisi di permukaan bumi. Selain itu, Sistem Informasi Geografis juga mempunyai arti sebagai sebuah sistem informasi yang dibuat untuk bekerja dengan menggunakan data yang bereferensi spasial atau memiliki koordinat geografi. Penggunaan aplikasi *GIS* akan membantu menganalisis kesesuaian dan neraca penggunaan lahan secara spasial.

a. Metode Analisis Kesesuaian/Kemampuan Lahan

Kesesuaian lahan adalah tingkat kecocokan sebidang lahan untuk penggunaan tertentu. Kesesuaian lahan tersebut dapat dinilai untuk kondisi saat ini (kesesuaian lahan aktual) atau setelah diadakan perbaikan (kesesuaian lahan potensial). Kesesuaian lahan aktual merupakan kesesuaian lahan berdasarkan data sifat biofisik, data biofisik tersebut berupa karakteristik tanah dan iklim yang berhubungan dengan persyaratan penggunaan sebuah lahan tersebut, misalkan untuk permukiman maka karakteristik tanah seperti apa yang cocok untuk membangun sebuah permukiman. Evaluasi kesesuaian lahan adalah **proses menaksir kemampuan lahan** untuk berbagai pilihan penggunaan tertentu, kerangka dasar evaluasi lahan adalah untuk mencocokkan *(matching)* kualitas suatu lahan dengan syarat yang diperlukan untuk suatu penggunaan tertentu (FAO, 1976)[5]. Berdasarkan pengertian tersebut, maka secara umum evaluasi kesesuaian lahan

[5] FAO (1976). A Framework for Land Evaluation. FAO Soils Bulletin 52, FAO, Rome, 79p. [Outlines the basic principles of the FAO approach to land evaluation and land use planning].

bappelitbangda

permukiman merupakan **proses penggambaran tingkat kemampuan lahan** untuk kegiatan permukiman.

Lahan sendiri merupakan sumber daya alam yang memiliki keterbatasan dalam menampung kegiatan manusia dalam pemanfaatan sumber daya alam tersebut. Dengan adanya analisis terdahap kesesuaian/kemampuan lahan yang dilakukan dengan mengenali karakteristik fisik dan lingkungan dari lahan tersebut, penggunaan lahan dalam pengembangan wilayah dan/atau kawasan dapat dilakukan secara optimal dengan tetap memperhatikan keseimbangan ekosistem. Metode perhitungan analisis kemampuan lahan akan merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2007. Secara umum, teknik analisis yang digunakan pada analisis kemampuan lahan adalah dengan ***Analytical Hierarki Process (*AHP)** pada Sistem Informasi Geografis (SIG). AHP berguna untuk menunjukan besar bobot yang memengaruhi masing-masing parameter dan SIG memiliki peran dalam menganalisis proses evaluasi kesesuaian lahan yang sesuai dengan parameter yang telah ditentukan. Analisis pembobotan yang dikembangkan akan mengusulkan lokasi yang sesuai berdasarkan pada jumlah lapisan tematik. Model tersebut akan digunakan untuk menerapkan skala pengukuran umum dari nilai-nilai untuk masukan beragam dan berbeda dalam rangka menciptakan analisis terpadu (Raid, et, 2011). Pada kajian ini, hasil analisis kemampuan lahan yang sudah tersedia dan sudah dianalisis pada penyusunan revisi RTRW Kabupaten Bandung Barat 2009-2029 akan digunakan sebagai acuan dasar untuk analisis selanjutnya.

Analisis **kesesuaian dan kemampuan lahan** akan menggunakan variabel analisis berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2007, yaitu: SKL Morfologi, SKL Kemudahan Dikerjakan, SKL Kestabilan Lereng, SKL Kestabilan Pondasi, SKL Ketersediaan Air, SKL Terhadap Erosi, SKL Untuk Drainase, SKL Pembuangan Limbah dan SKL Bencana Alam. Adapun untuk penentuan bobot

bappelitbangda

kemampuan lahan yang digunakan pada analisis kemampuan lahan ditunjukkan oleh Gambar. 4 berikut ini.

Gambar. 4 Penentuan Bobot Kemampuan Lahan

	SKL Morfologi	SKL Kemudahan Dikerjakan	SKL Kestabilan lereng	SKL Kestabilan Pondasi	SKL Ketersedia-an Air	SKL Terhadap Erosi	SKL untuk Drainase	SKL Pembua-ngan Limbah	SKL Bencana Alam	KEMAMPUAN LAHAN
	Bobot : 5	Bobot : 1	Bobot : 5	Bobot : 3	Bobot : 5	Bobot : 3	Bobot : 5	Bobot : 0	Bobot : 5	Total nilai
Bobot x nilai	5	1	5	3	5	3	25	0	25	
	10	2	10	6	10	6	20	0	20	
	15	3	15	9	15	9	15	0	15	
	20	4	20	12	20	12	10	0	10	
	25	5	25	15	25	15	5	0	5	

Sumber: Permen PU No. 20/PRT/M/2007 dalam KLHS Kab. Bandung Barat

Total nilai/bobot tersebut menghasilkan beberapa kelas kemampuan yang memperhatikan nilai minimum dan maksimum total nilai. Dari angka yang terdapat pada tabel di atas, maka nilai minimum yang mungkin diperoleh adalah 32, sedangkan nilai maksimum yang mungkin diperoleh adalah 160.

- Kelas A dengan nilai 32-58
- Kelas B dengan nilai 59-83
- Kelas C dengan nilai 84-109
- Kelas D dengan nilai 110-134
- Kelas E dengan nilai 135-160

Setiap kelas lahan tersebut memiliki kemampuan yang berbeda-beda yang memuat berbagai klasifikasi untuk pengembangan lahan seperti terlihat pada Gambar. 5 berikut.

Gambar. 5 Penentuan Kelas Kemampuan Lahan

TOTAL NILAI	KELAS KEMAMPUAN LAHAN	KLASIFIKASI PENGEMBANGAN
32 – 58	Kelas a	Kemampuan Pengembangan Sangat rendah
59 – 83	Kelas b	Kemampuan Pengembangan Rendah
84 – 109	Kelas c	Kemampuan Pengembangan Sedang
110 – 134	Kelas d	Kemampuan Pengembangan Agak tinggi
135 – 160	Kelas e	Kemampuan Pengembangan Sangat tinggi

Sumber: Dokumen KLHS Revisi RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2029

bappelitbangda

Analisis terhadap kemampuan lahan di Kab. Bandung Barat akan menghasilkan 5 (lima) kelas kemampuan lahan, yaitu:

- **Kelas A**: non bangunan
- **Kelas B**: rasio tutupan lahan maksimal 10%
- **Kelas C**: rasio tutupan lahan maksimal 20%
- **Kelas D**: rasio tutupan lahan maksimal 30%
- **Kelas E**: rasio tutupan lahan maksimal 50%

b. Analisis Daya Dukung Permukiman

Daya dukung lingkungan permukiman menurut Muta'ali, L. 2015 mempertimbangkan 3 (tiga) variabel perhitungan yaitu jumlah penduduk, standar luas kebutuhan ruang/kapita serta luas lahan yang layak untuk permukiman.

- Jumlah Penduduk

  Jumlah penduduk merupakan indikator pertama yang digunakan untuk menentukan luas lahan kebutuhan lahan. Adapun jumlah penduduk proyeksi akan membantu melihat seberapa besar daya tampung penduduk pada kawasan permukiman.

- Luas Kebutuhan Ruang

  Indikator Kedua yang digunakan untuk menetukan luas lahan untuk daya dukung lingkungan permukiman yaitu kebutuhan ruang. Luas kebutuhan mengacu pada Standar Nasional Indonesia (SNI) Nomor 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan lingkungan perumahan. Standard luas kebutuhan ruang/kapita (m^2/kapita) yaitu 26 m^2.

- Luas Lahan Permukiman

bappelitbangda

Luas lahan permukiman yang layak diperoleh dari hasil hasil analisis kemampuan lahan yang telah terbagi dalam kelas-kelas untuk pengembangan kawasan permukiman.

Daya dukung lingkungan permukiman dihitung menggunakan formula dari Muta'ali, L. Yaitu sebagai berikut: DDPm = $\frac{LPm/JP}{\propto}$

Rumus di atas menjelaskan indikator, yakni sebagai berikut:

- DDPm : Daya Dukung Permukiman
- JP : Jumlah Penduduk
- $\propto$: koefisien luas kebutuhan ruang/kapita (m^2/kapita). Menurut SNI 03-1733-2004 sebesar 26 m^2
- LPm : luas lahan yang layak untuk permukiman (m^2), dapat menggunakan batasan kelas kemampuan lahan, dimana diasumsikan kelas kemampuan lahan S1-S3 dapat dan layak digunakan untuk permukiman
- Perolehan nilai DDP akan menghasilkan kelompok penilaian sebagai berikut:
  - DDP > 1, mampu menampung penduduk untuk bermukim
  - DDP = 1, terjadi keseimbangan antara penduduk yang bermukim (membangun rumah) dengan luas wilayah yang ada
  - DDP < 1, tidak mampu menampung penduduk untuk bermukim (membangun rumah) dalam wilayah tersebut

bappelitbangda

BAB 4. ANALISIS KAJIAN

Dalam bab ini diuraikan analisis terhadap kondisi eksisting pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, isu-isu strategis, analisis daya dukung, daya tampung, neraca penggunaan lahan serta strategi untuk mewujudkan potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman masa mendatang

4. 1 Identifikasi Kondisi Eksisting Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Bandung Barat

Identifikasi kondisi eksisting perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat akan memuat kondisi nyata perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat pada saat ini. Penjabaran terhadap kondisi eksisting perumahan dan kawasan permukiman akan membantu melihat dan menganalisis kondisi aktual pengembangan permukiman, baik di perkotaan maupun di perdesaan demi mewujudkan kawasan yang sehat dan layak huni (*liveble*), aman, nyaman, damai dan berkelanjutan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Merujuk pada RTRW Kabupaten Bandung Barat, penjabaran luasan guna lahan untuk kawasan permukiman ditunjukkan oleh Tabel 4.1 di bawah ini.

Tabel. 4 Luasan Guna Lahan Permukiman di Kab. Bandung Barat Tahun 2007

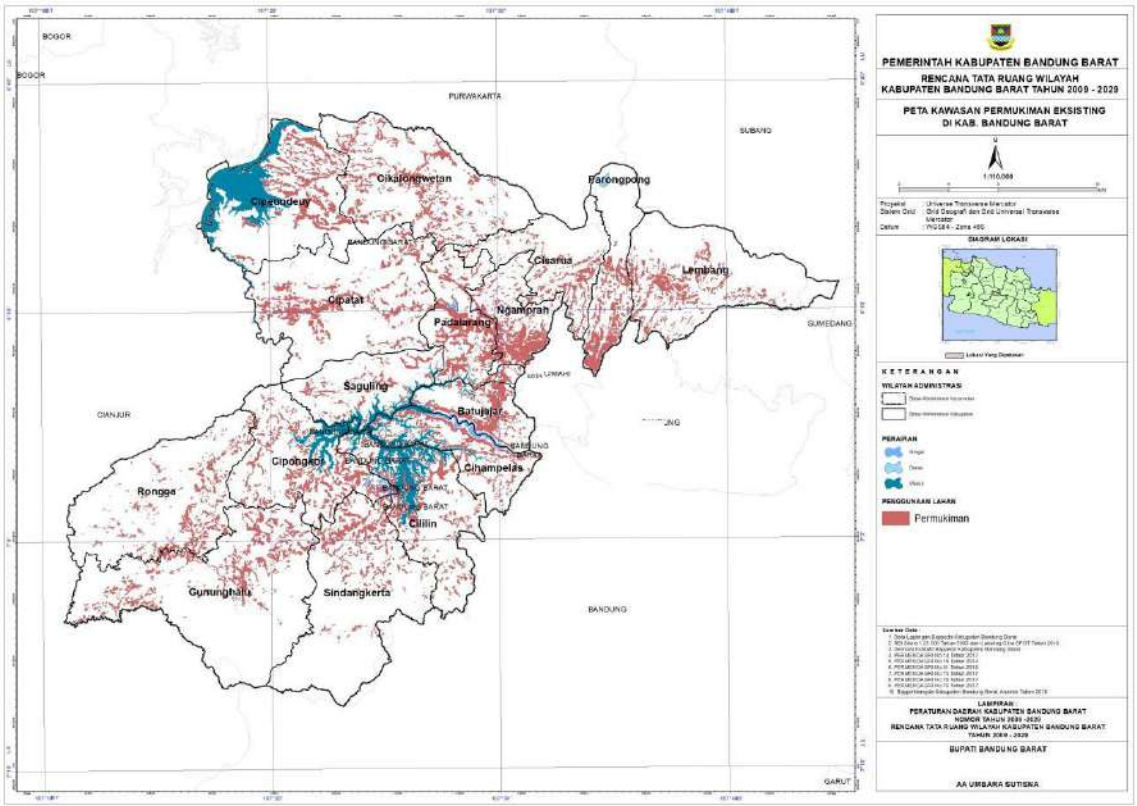
Jenis Guna Lahan	Total Luas (Ha)	Persentase (%)
Permukiman	20.538,00	15,56

Sumber: Materi Teknis Revisi RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2029

Penggunaan lahan untuk perumahan dan kawasan permukiman di Kab. Bandung Barat menghabiskan 15,56% dari total luas lahan kabupaten. Visualisasi penggunaan lahan perumahan dan kawasan permukiman eksisting ditunjukkan oleh Gambar 4.1 di bawah ini. Gambar peta tersebut menunjukkan bahwa Kabupaten Bandung Barat yang mempunyai pemusatan permukiman kota yang terpencar di seluruh kecamatan.

bappelitbangda

Gambar. 7 Peta Guna Lahan Eksisting Kawasan Permukiman di Kab. Bandung Barat



Sumber: Revisi RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2009

4. 2 Identifikasi Isu-isu Strategis pada Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Bandung Barat

4.2.1 Isu Strategis

a. <u>Alih Fungsi (Konversi) Guna Lahan</u>

Perkembangan kawasan dan pertambahan jumlah penduduk di Kabupaten Bandung Barat diiringi dengan konsekuensi peningkatan kebutuhan lahan untuk mendukung kegiatan masyarakat di dalamnya. Banyak **lahan-lahan yang dikonversi menjadi pemukiman** merupakan lahan pertanian sawah, dikarenakan lahan pertanian sawah identik dengan dataran rendah. Dalam perspektif ini lahan mengakomodasi pertumbuhan kawasan yang didorong oleh pertumbuhan penduduk dan ekspansi ekonomi.

bappelitbang

Gambar. 8 Grafik Konversi Lahan Pertanian Non-Sawah dan Lahan Pertanian Sawah Kab. Bandung Barat 2015-2035



	2015	2020	2025	2030	2035
Konversi non-sawah (Ha)	107,65	108,29	108,73	109,16	109,6
Konversi lahan sawah (Ha)	8.768,22	8.820,83	8.856,11	8.891,54	8.927,10

Sumber: Dinas Pertanian dan Kehutanan Kab. Bandung Barat

Grafik. di atas menunjukkan konversi lahan sawah yang sangat tinggi di Kabupaten Bandung Barat, yakni pada tahun 2015 mencapai 8.768,22 Ha. Angka tersebut **akan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya** dan pada tahun 2035 mencapai 8.927,10 Ha. Hasil dari penelitian Nuraeni (2014) juga menganalisis perubahan fungsi lahan dalam kurun waktu 2002-2014 pada wilayah kabupaten Bandung barat.

Perubahan fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian yang sangat cepat dan tidak terkendali menyebabkan berkurangnya daerah hutan sebagai kawasan konservasi/resapan air. Saat ini, banyak lahan-lahan yang berfungsi sebagai resapan air beralih fungsi menjadi kawasan permukiman, industri dan budidaya pertanian sehingga menyebabkan pasokan air permukaan maupun air tanah semakin berkurang dan menyebabkan terjadinya penurunan kemampuan tanah menyimpan air (resapan) (Materi Teknis RTRW Kabupaten Bandung Barat 2009-2029).

Kecenderungan penggunaan lahan di Kabupaten Bandung Barat telah berimplikasi terhadap terjadinya peningkatan fungsi perubahan lahan (yang

bappelitbangda

tadinya diperuntukkan sebagai areal RTH atau taman daerah, daerah resapan air dan pertanian subur, **berubah fungsi** menjadi kawasan perumahan, industri dan jasa serta kegiatan usaha non pertanian lainnya. Hal ini akan memberikan dampak terhadap kerusakan lingkungan, penyusutan potensi keanekaragaman hayati serta kemampuan daya dukung dan daya tampung lahan dimasa mendatang (*Dokumen KLHS Rev. RTRW KBB 2009-2029*)

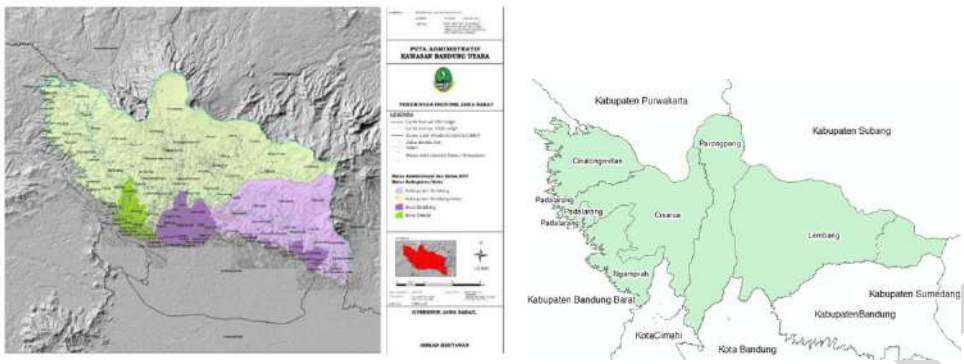
b. Pembangunan Kawasan Permukiman di Kawasan Bandung Utara (KBU)

Salah satu sasaran penataan ruang Kabupaten Bandung Barat adalah tersedianya ruang perumahan dan kawasan permukiman di perkotaan dan perdesaan yang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan . Kawasan Cekungan Bandung yang merupakan salah satu kawasan andalan dan Pusat Kegiatan Nasional (PKN) di Jawa Barat mempunyai arti penting bagi keutuhan ekosistem Jawa Barat dalam mendukung kehidupan, pelestarian fungsi lingkungan hidup dan menjamin pembangunan berkelanjutan. Kawasan Bandung Utara (KBU) sebagai kawasan konservasi air di Cekungan Bandung pada dasarnya diharapkan dapat mendukung kualitas lingkungan Kawasan Cekungan Bandung. Dalam perkembangannya hingga saat ini, pertumbuhan dan perkembangan penggunaan lahan di Kawasan Bandung Utara (KBU) **masih belum terkendali** sehingga menimbulkan gangguan fungsi lindung baik di kawasan itu sendiri maupun kawasan di bawahnya (Pergub Jawa Barat No. 58 Tahun 2011 Lampiran VI tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara).

Adapun wilayah Kabupaten Bandung Barat yang berada di KBU terdiri dari Kecamatan Lembang, Parongpong, Cisarua, Ngamprah, Padalarang dan Cikalongwetan.

bappelitbangda

Gambar. 9 Kawasan Bandung Utara (KBU)
di Wilayah Kabupaten Bandung Barat



Sumber: Perda Provinsi Jawa Barat No. 2 Tahun 2016

Berdasarkan RPJMD Kab. Bandung Barat 2018-2023, **kantung-kantung permukiman yang mayoritas dibangun di dalam Kawasan Bandung Utara** yang memiliki fungsi lindung yang cukup signifikan terhadap Metropolitan Bandung Raya juga menjadi salah satu permasalahan tertulis dalam pengembangan perumahan dan permukiman.

c. <u>Kualitas Sarana dan Prasarana Pendukung Kawasan Permukiman</u>

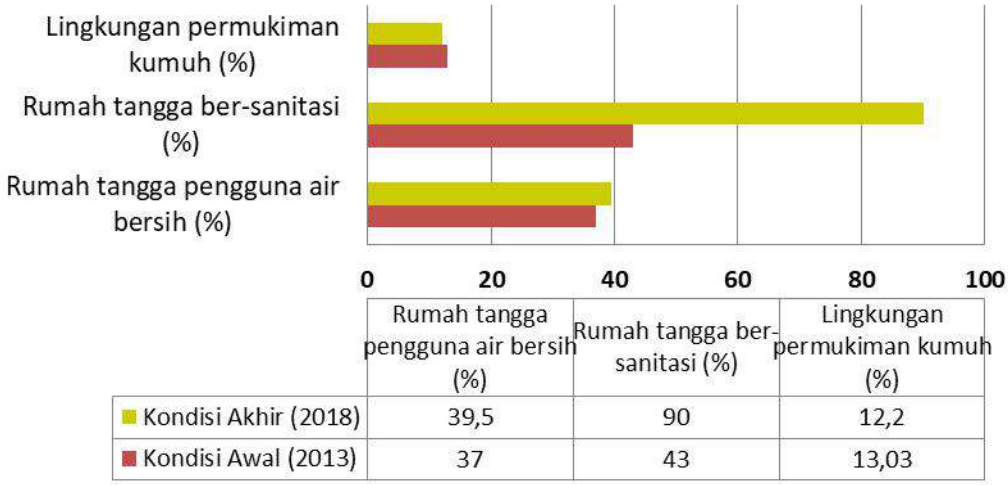
Penjaminan ketersediaan serta kualitas sarana dan prasarana perumahan dan permukiman yang memadai menjadi salah satu strategi pengembangan wilayah Kabupaten Bandung Barat. Namun, berdasarkan RPJMD Kabupaten Bandung Barat 2018-2023, perwujudan penyediaan sarana dan prasarana pendukung pengembangan kawasan permukiman masih **belum memadai.** Hal ini ditunjukkan oleh beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut:

- Ketersediaan sanitasi yang belum mencukupi dan kondisinya yang relatif belum baik

bappelitbangda

- Masih terdapat rumah tidak layak huni dan dalam kondisi fisik yang mendesak untuk diperbaiki
- Tingkat serah terima fasilitas umum perumahan formal masih rendah
- Sistem persampahan yang belum optimal
- Cakupan pelayanan listrik belum optimal

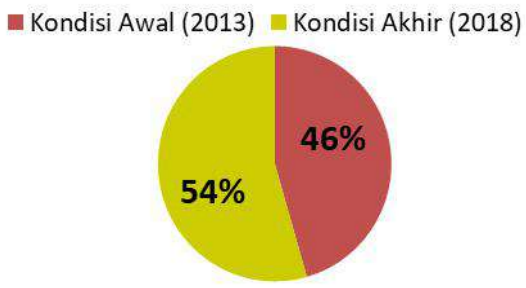
Gambar. 10 Grafik Gambaran Umum Kondisi Kab. Bandung Barat Bidang Urusan/Indikator Perumahan



	Rumah tangga pengguna air bersih (%)	Rumah tangga ber-sanitasi (%)	Lingkungan permukiman kumuh (%)
Kondisi Akhir (2018)	39,5	90	12,2
Kondisi Awal (2013)	37	43	13,03

Sumber: RPJMD Kabupaten Bandung Barat 2018-2023

Gambar. 11 Grafik Kondisi Pengadaan Rumah Layak Huni (Unit) di Kab. Bandung Barat



Sumber: RPJMD Kabupaten Bandung Barat 2018-2023

bapperida

d. Keberadaan Kawasan Kumuh

Berdasarkan Laporan RPIJM (Rencana Program Investasi Jangka Menengah) Kab. Bandung Barat Tahun 2014-2019, kondisi permukiman perkotaan di Kabupaten Bandung Barat sangat erat dengan pesatnya pembangunan dan perkembangan kota yang mengarah pada kegiatan perdagangan, hotel dan restoran serta sektor jasa yang pada akhirnya meningkatkan daya tarik bagi para penduduk dan kebutuhan perumahan di Kabupaten Bandung Barat.

Gambar. 12 Grafik Luas Kawasan Kumuh di Kab. Bandung Barat Tahun 2020 (Ha)



	Lembang	Parongpong	Ngamprah	Padalarang	Cililin	Cihampelas
Luas Kawasan (Ha)	2.039,14	53,86	71,47	39,88	15,79	22,20

Sumber: Pengolahan Data dari Dokumen RP2KPKP (Rencana Pencegahan & Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan 2020)

Berdasarkan grafik di atas, luas kawasan kumuh di Kabupaten Bandung Barat tersebar di 6 (enam) kecamatan, yakni Kecamatan Lembang, Parongpong, Ngamprah, Padalarang, Cililin dan Cihampelas. Total luas

kawasan kumuh di Kabupaten Bandung Barat sampai dengan tahun 2020 tercatat seluas 2.242,34 Ha, dengan kawasan kumuh terluas tersebar di Kecamatan Lembang dengan total luas 2.039,14 Ha.

Untuk mencukupi kebutuhan permukiman penduduk di Kab. Bandung Barat, pemerintah pada dasarnya telah mengupayakan penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rusunawa yang ada di Kabupaten Bandung Barat terdapat di Desa Laksanamekar Kecamatan Padalarang, Desa Cikole Kecamatan Lembang dan Desa Pangauban Kecamatan Batujajar.

e. Pembangunan Permukiman di Kawasan Rawan Bencana

Keberadaan kawasan rawan bencana maupun kawasan lindung memerlukan pertimbangan dalam menentukan kawasan yang layak dibangun, baik untuk kegiatan perkotaan maupun permukiman, sehingga fungsi-fungsi lindung tetap terjaga. Kegiatan **pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah resapan air** menjadi salah satu penyebab terjadinya banjir di sepanjang tepi Sungai Citarum (Materi Teknis RTRW Kabupaten Bandung Barat 2007).

f. Potensi Pengembangan *Real Estate*

Real estate menjadi salah satu kontributor PDRB yang tidak begitu signifikan, namun memberikan turunan yang cukup banyak dan dengan laju pertumbuhan PDRB yang cukup besar, 5-6% per tahun (2012 – 2016). Potensi pengembangan *real estate* di masa mendatang ditunjukkan oleh adanya prakarsa upaya swasta yang membangun perumahan terorganisasikan

bappelitbangda

skala kota yang eksklusif di Padalarang dan perumahan bagi lapisan menengah di Ngamprah. Prakarsa ini antara lain didorong oleh pembangunan jalan bebas hambatan yang melintas Kecamatan Padalarang, Ngamprah dan Cpendeuy. Pembangunan perumahan terorganisasikan tersebut ditujukan bagi penduduk Bandung dan karena itu dapat disebut sebagai urbanisasi oleh perambahan wilayah urban (RPJMD Kab. Bandung Barat 2018-2023).

4. 3 Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Permukiman

Analisis daya dukung lahan berdasarkan Pedoman Teknik Analisis Aspek Fisik & Lingkungan, Ekonomi Serta Sosial Budaya dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang (*Permen PU No.20/PRT/M/2007*) dilakukan dengan menggunakan analisis kemampuan lahan. Analisis kemampuan lahan akan menghasilkan SKL (Satuan Kemampuan Lahan) yang diperoleh melalui metode *overlay,* pembobotan serta skoring.

Satuan Kemampuan Lahan (SKL) terdiri dari SKL Morfologi, SKL Kemudahan Dikerjakan, SKL Kestabilan Lereng, SKL Kestabilan Pondasi, SKL Ketersediaan Air, SKL Untuk Drainase, SKL Terhadap Erosi, SKL Pembuangan Limbah dan SKL Terhadap Bencana Alam. *Overlay,* pembobotan dan skoring dari seluruh SKL tersebut akan memunculkan nilai dari kemampuan lahan.

4.3.1 Identifikasi Jumlah dan ProyeksiPenduduk

Penduduk merupakan salah satu elemen penting dari sebuah wilayah dalam memberikan ciri kehidupan di dalamnya. Kegiatan penduduk yang bermukim di dalam suatu wilayah dapat menentukan dinamika kehidupan wilayah tersebut. Identifkasi jumlah penduduk akan menjabarkan jumlah

bappelitbangda

penduduk Kabupaten Bandung Barat pada tahun 2018 serta proyeksi penduduk pada tahun 2028.

Tabel. 5 Jumlah Penduduk Kabupaten Bandung Barat Tahun 2018 dan Penduduk Proyeksi Tahun 2028

KECAMATAN	Jumlah Penduduk 2018 (Jiwa)	Jumlah Penduduk 2028 Proyeksi (Jiwa)
Batujajar	99.570	112.887
Cihampelas	117.788	131.630
Cikalongwetan	126.264	144.352
Cililin	92.530	105.348
Cipatat	134.802	150.871
Cipeundeuy	83.842	92.652
Cipongkor	92.276	102.496
Cisarua	76.895	82.808
Gununghalu	77.872	88.088
Lembang	200.214	228.915
Ngamprah	180.161	207.425
Padalarang	182.437	211.229
Parongpong	115.686	136.604
Rongga	56.610	61.606
Saguling	31.516	35.432
Sindangkerta	71.167	82.209
JUMLAH	**1.739.630**	**1.974.552**

Sumber: Dokumen KLHS Revisi RTRW, 2020

Tabel. 9 di atas menujukkan jumlah penduduk Kabupaten Bandung Barat pada tahun 2018 dan jumlah penduduk proyeksi pada tahun 2028. Berdasarkan tabel proyeksi jumlah penduduk menurut KLHS Revisi RTRW Kab. Bandung Barat tahun 2009-2029 dengan jumlah penduduk di tahun 2018 sebanyak 1.739.630 jiwa, pada 10 tahun kedepan di proyeksikan bahwa jumlah penduduk Kab. Bandung Barat sebesar 1.974.552 jiwa di tahun 2028. Kecamatan Lembang menjadi kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak di Kabupaten Bandung Barat, diikuti oleh Kecamatan Padalarang, Ngamprah, Cipatat dan Cikalongwetan. Sementara untuk

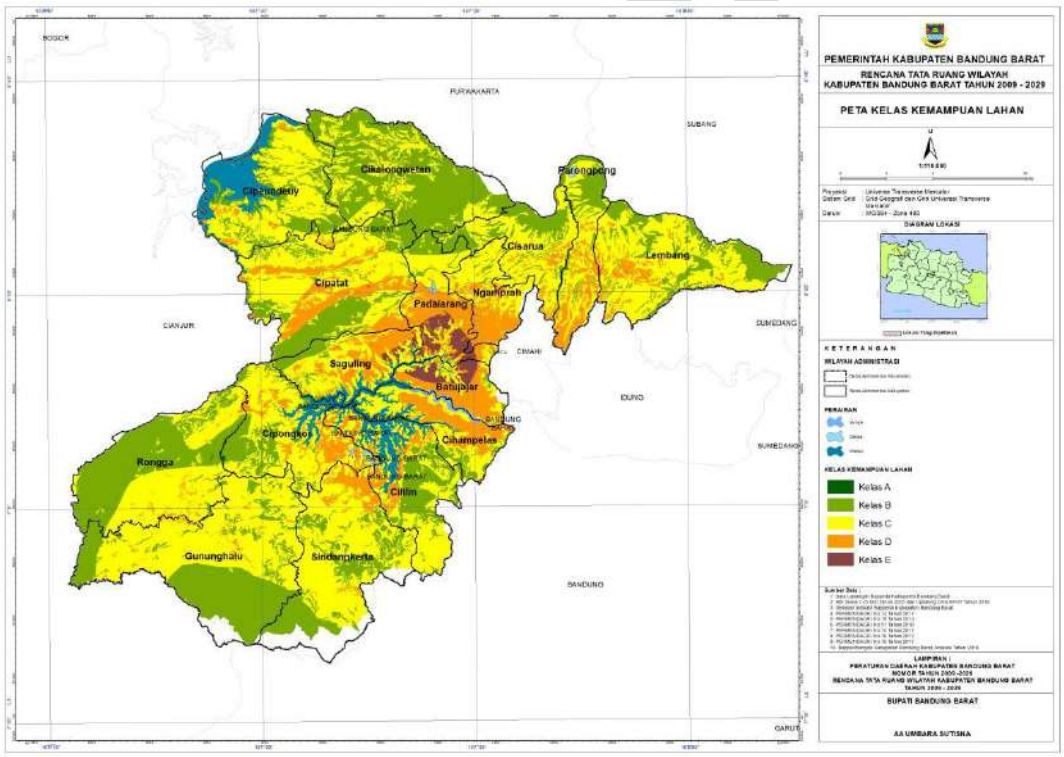
bappeda

kecamatan dengan penduduk paling sedikit di Kabupaten Bandung Barat adalah Kecamatan Saguling.

4.3.2 Analisis Kemampuan Lahan

Analisis kemampuan lahan yang diperoleh melalui tumpang tindih SKL Morfologi, SKL Kemudahan Dikerjakan, SKL Kestabilan Lereng, SKL Kestabilan Pondasi, SKL Ketersediaan Air, SKL Untuk Drainase, SKL Terhadap Erosi, SKL Pembuangan Limbah dan SKL Terhadap Bencana Alam menghasilkan sebaran kemampuan lahan di Kabupaten Bandung Barat yang ditunjukkan oleh peta berikut ini.

Gambar. 13 Peta Kelas Kemampuan Lahan Kab. Bandung Barat



Sumber: Revisi RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2009

Gambar. 10 di atas menunjukkan kelas kemampuan lahan yang tersebar di Kabupaten Bandung Barat yang terdiri atas 5 (lima) kelas, yaitu: (1) **Kelas A**

dengan kemampuan lahan untuk non-bangunan; (2) **Kelas B** yang mampu mendukung rasio tutupan lahan maksimal 10%; (3) **Kelas C** yang mampu mendukung rasio tutupan lahan maksimal 20%; (4) **Kelas D** yang mampu mendukung rasio tutupan lahan maksimal 30% serta (5) **Kelas E** yang mampu mendukung rasio tutupan lahan maksimal 50%.

Penjabaran kelas kemampuan lahan yang berdasarkan luas (Ha) pada masing-masing kecamatan di Kabupaten Bandung Barat akan ditunjukkan oleh Tabel. 6 berikut.

Tabel. 6 Tabel Luas Berdasarkan Kelas Kemampuan Lahan (Ha) di Kabupaten Bandung Barat

NO	KECAMATAN	Luas Berdasarkan Kelas Kemampuan Lahan (Ha)				
		A	B	C	D	E
1	Batujajar	-	92	724	1.620	657
2	Cihampelas	1	645	1.965	2.013	63
3	Cikalongwetan	21	8.023	3.000	3	-
4	Cililin	1	2.401	3.534	1.661	63
5	Cipatat	10	3.817	6.074	2.663	4
6	Cipeundeuy	123	2.949	4.879	1.459	522
7	Cipongkor	22	2.055	4.371	1.516	32
8	Cisarua	7	1.947	3.002	529	-
9	Gununghalu	-	6.268	8.979	253	-
10	Lembang	30	2.741	5.956	878	-
11	Ngamprah	-	151	1.889	1.448	49
12	Padalarang	-	675	1.715	1.897	854
13	Parongpong	38	1.206	2.033	1.187	31
14	Rongga	14	5.953	5.002	262	-
15	Saguling	-	739	2.357	1.846	203
16	Sindangkerta	1	3.044	6.441	917	-
	Luas Total	**268**	**42.706**	**61.921**	**20.152**	**2.478**

Sumber: Hasil Sintesis dari Peta Kemampuan Lahan RTRW 2009-2029

Kemampuan lahan dengan kelas C mendominasi lahan di Kabupaten Bandung Barat dengan total luas sebesar **61.921 Ha**, diikuti oleh kelas B, D, E dan A. Pada kajian potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman ini, lahan pengembangan akan diprioritaskan pada lahan dengan kemampuan

bappelitbangda

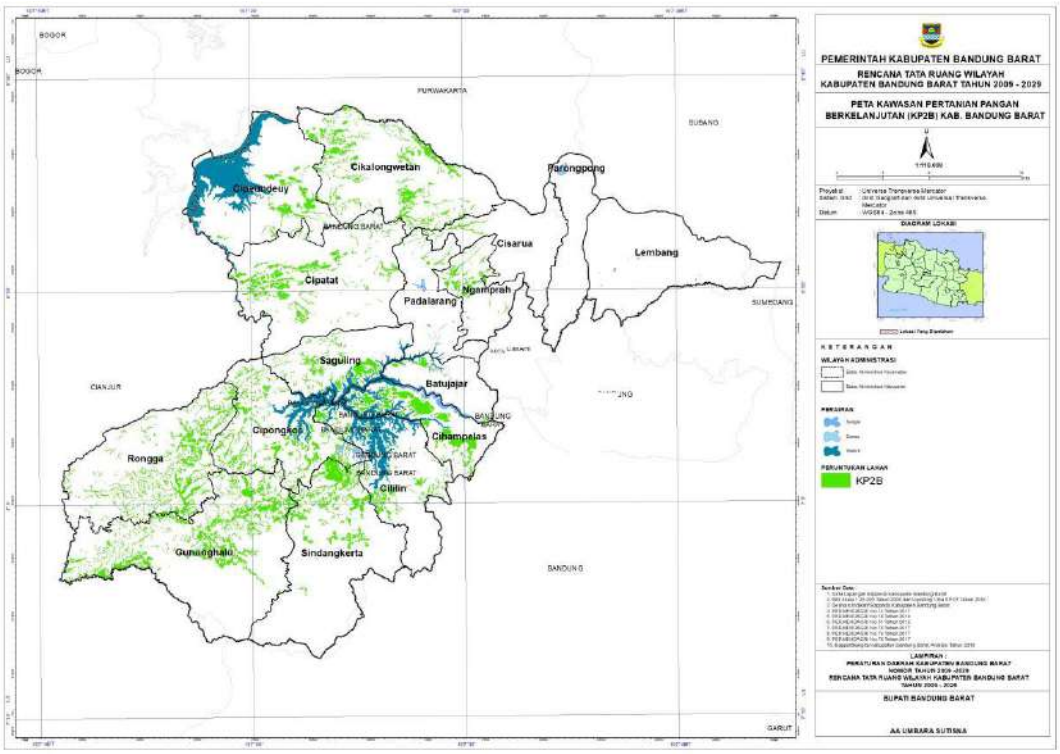
lahan **Kelas D** dan **Kelas E.** Hal ini dilakukan dengan mempertimbangkan karakteristik kelas D dan E yang mampu menampung intensitas pembangunan yang tinggi di atasnya dengan rasio tutupan lahan berturut-turut sebesar 30% dan 50%. Karakteristik tersebut mengindikasikan bahwa Kelas D dan Kelas E memiliki sumber daya geologi yang tinggi serta memiliki kendala geologi yang rendah. Keberadaan lahan Kelas D dan Kelas E ini akan mempermudah proses pembangunan perumahan dan perencanaan kawasan permukiman di atas lahan tersebut.

Penataan ruang di kabupaten/kota pada dasarnya harus selaras dengan UU No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk mewujudkan ketahanan, kemandirian dan kedaulatan pangan. Upaya perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dilakukan melalui pembentukan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B) yang terdiri dari LP2B dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LCP2B) dan berbagai unsur pendukungnya. Dalam kajian ini, KP2B di Kabupaten Bandung Barat akan dikeluarkan dari kategori lahan yang dijadikan prioritas untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat dengan tujuan untuk melindungi keberadaan kawasan ini. KP2B memiliki karakteristik lahan yang mampu mendukung pembangunan namun hal ini tidak bisa dibiarkan karena KP2B harus dilindungi untuk kepentingan ketahanan pangan. Hal ini sesuai dengan amanat yang tertulis pada Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat No. 7 Tahun 2019 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan untuk melindungi KP2B di Kabupaten Bandung Barat. Berikut ini adalah peta yang menunjukkan KP2B (Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan) seluas **11.375 Ha** yang ada di Kabupaten Bandung Barat.

bappelitbangda

Gambar. 14 Peta Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B)

di Kabupaten Bandung Barat



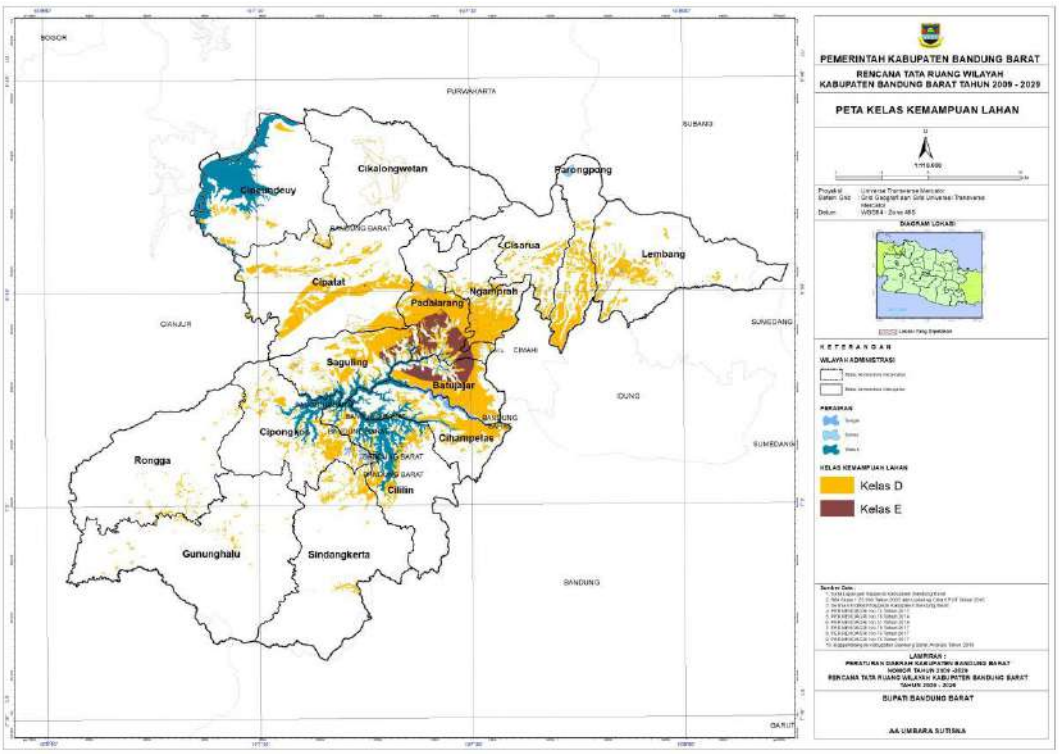
Sumber: Revisi RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2009

Lahan prioritas untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat setelah mengeluarkan lahan KP2B menjadi seluas **22.450 Ha**. Lahan prioritas ini terdiri dari lahan dengan kemampuan Kelas D dan Kelas E untuk mendukung pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di atasnya. Lahan "Kelas D" dan "Kelas E" menjadi **lahan prioritas pengembangan kawasan permukiman** karena mempertimbangkan adanya sumberdaya geologi yang tinggi pada lahan tersebut, namun memiliki faktor kendala geologi yang rendah. Gambar. 15 berikut ini akan menunjukkan peta lahan prioritas pengembangan berdasarkan kelas kemampuan lahan yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat.

bappelitbang

Gambar. 15 Peta Lahan Prioritas Pengembangan

Berdasarkan Kelas Kemampuan Lahan



Sumber: Revisi RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2009

4.3.3 Analisis Neraca Pemanfaatan Lahan

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat selalu berhubungan dengan daya tampung lahan. Hal ini untuk mengetahui seberapa besar kapasitas lahan yang ada sehingga dapat menampung jumlah penduduk yang ada di wilayah tersebut. Neraca pemanfaatan lahan merupakan analisis perbandingan lahan eksisting yang sudah dimanfaatkan dan lahan yang belum dimanfaatkan sebagai lahan terbangun dengan memperhitungkan kelas dari daya dukung lahan yang telah diketahui sehingga dapat digunakan sebagai acuan untuk mengetahui kawasan mana saja yang masih dapat dimanfaatkan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan sebaliknya. Hasil perbandingan lahan yang sudah termanfaatkan dan belum termanfaatkan dapat dilihat pada Tabel. 11

bappelitbang

Tabel. 7 Neraca Pemanfaatan Lahan Kelas D dan E

No	Kecamatan	Kelas	Kawasan Permukiman Eksisting	Lahan Potensial Pengembangan Kawasan Permukiman (Belum Termanfaatkan)	Total Per-Kecamatan
1	Batujajar	Kelas D	673	654	1.084
		Kelas E	148	430	
2	Cihampelas	Kelas D	474	1038	1.038
		Kelas E	1	-	
3	Cikalongwetan	Kelas D	2	-	-
		Kelas E	-	-	
4	Cililin	Kelas D	397	509	510
		Kelas E	-	1	
5	Cipatat	Kelas D	640	1451	1.451
		Kelas E	4	-	
6	Cipeundeuy	Kelas D	75	96	96
		Kelas E	-	-	
7	Cipongkor	Kelas D	510	666	666
		Kelas E	-	-	
8	Cisarua	Kelas D	419	98	98
		Kelas E	-	-	
9	Gununghalu	Kelas D	235	17	17
		Kelas E	-	-	
10	Lembang	Kelas D	685	154	154
		Kelas E	-	-	
11	Ngamprah	Kelas D	926	418	462
		Kelas E	2	44	
12	Padalarang	Kelas D	919	814	1.259
		Kelas E	381	445	
13	Parongpong	Kelas D	797	300	300
		Kelas E	-	-	
14	Rongga	Kelas D	213	37	37
		Kelas E	-	-	
15	Saguling	Kelas D	324	1197	1.346
		Kelas E	12	149	
16	Sindangkerta	Kelas D	287	587	587
		Kelas E	-	-	
Luas Total			**8.124**	**9.105**	**9.105**

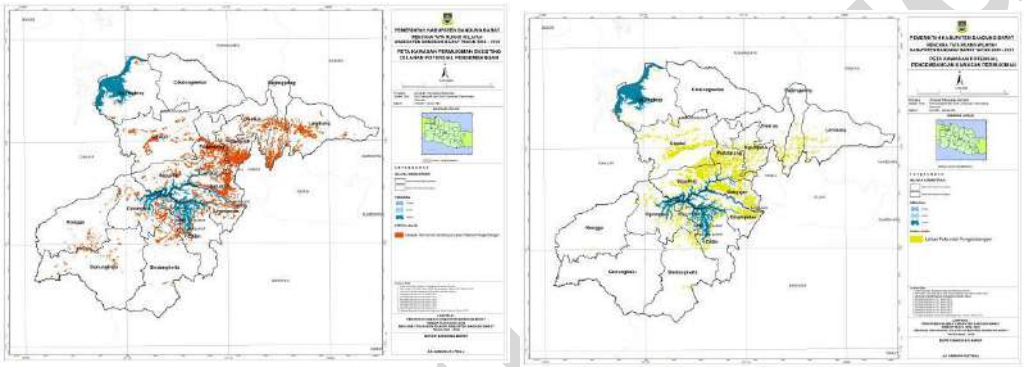
Sumber: Hasil Analisis, 2021

Berdasarkan Tabel. 11 di atas, hasil *overlay* neraca lahan menunjukkan bahwa terdapat lahan seluas **8.124 Ha** yang sudah tidak dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru. Hal ini

bappelitbangda

dikarenakan secara eksisting, lahan-lahan tersebut sudah dimanfaatkan untuk kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat. Berikut ini peta yang menunjukkan lahan yang sudah dimanfaatkan menjadi kawasan permukiman eksisting dan lahan potensial yang belum dimanfaatkan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat yang termasuk dalam kemampuan lahan Kelas D dan E.

Gambar. 16 Kawasan Permukiman Eksisting dan Lahan yang Belum Dimanfaatkan untuk Perumahan dan Kawasan Permukiman



Sumber: Revisi RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2009

Adapun lahan potensial pengembangan yang belum dan masih bisa dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan dan kawasan permukiman terdiri atas jenis penggunaan lahan sebagai ladang, rawa, rumput, sawah non-KP2B, semak belukar, taman, tanah kosong serta vegetasi non-budidaya. Lahan-lahan tersebut masih bisa dimanfaatkan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru karena berada di luar kawasan permukiman eksisting.

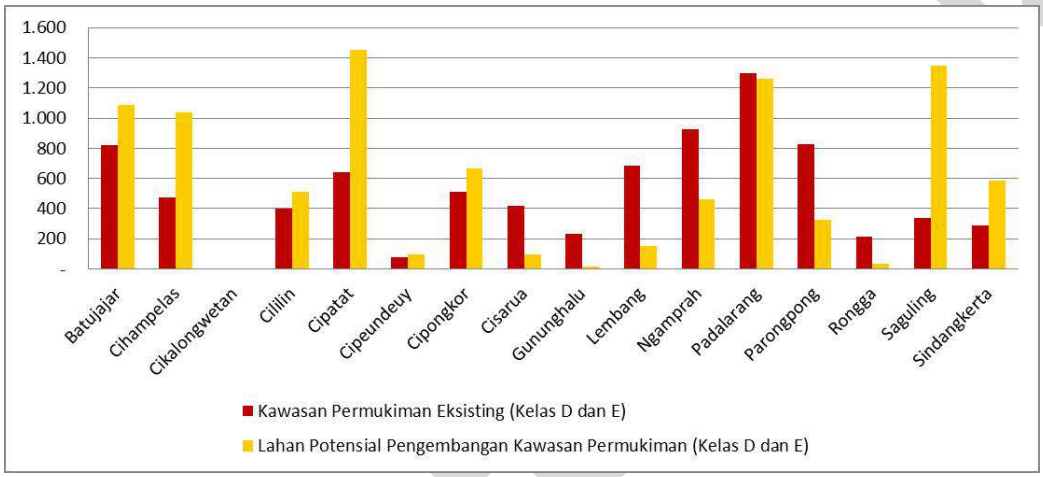
Berdasarkan hasil analisis neraca pemanfaatan lahan tersebut, terdapat **9.105 Ha** lahan yang dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat. Dari luasan lahan yang belum termanfaatkan tersebut, Kecamatan Cipatat, Padalarang dan Saguling adalah 3 (tiga) kecamatan yang memiliki lahan pengembangan potensial terluas

bappelitbangda

dibandingkan kecamatan-kecamatan lainnya, dengan luas lahan berturut-turut sebesar **1.451 Ha, 1.259 Ha** dan **1.346 Ha**. Lahan dengan kemampuan Kelas D masih mendominasi lahan yang dapat dikembangkan sebagai lahan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat.

Berikut ini adalah grafik neraca pemanfaatan lahan kawasan permukiman yang ada di Kabupaten Bandung Barat.

Gambar. 17 Grafik Neraca Pemanfaatan Lahan Kelas D dan E



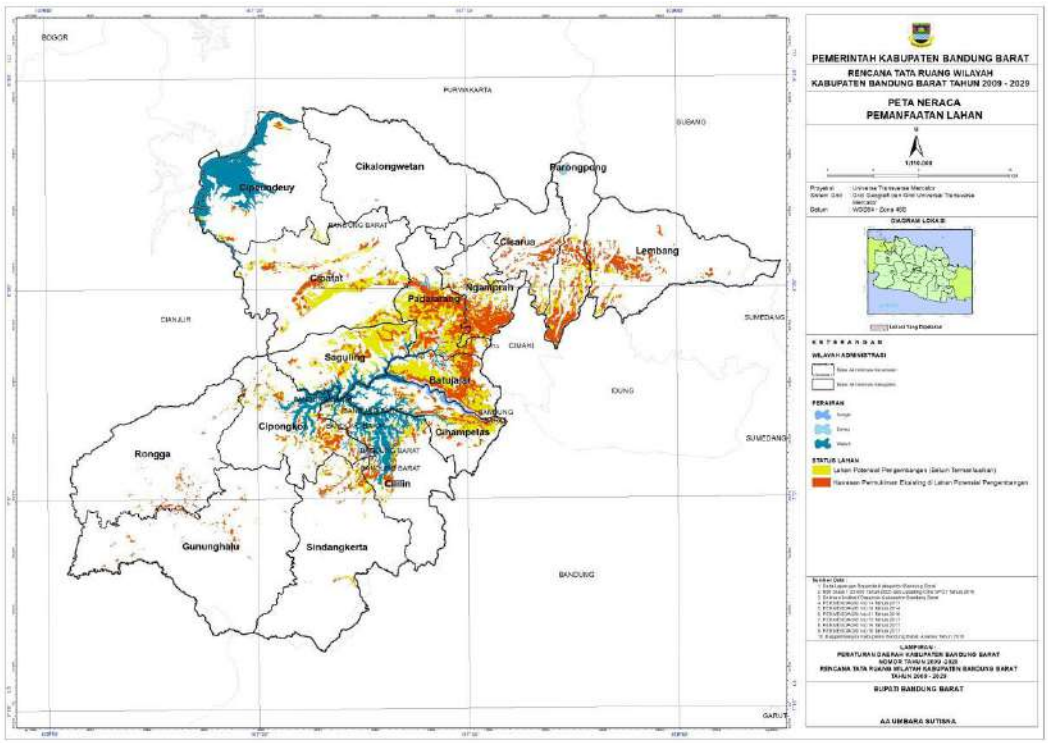
Sumber: Hasil Analisis, 2021

Neraca pemanfaatan lahan yang merupakan *overlay* dari lahan potensial yang sudah dimanfaatkan sebagai kawasan permukiman eksisting dan lahan potensial yang belum dimanfaatkan untuk perumahan dan kawasan permukiman ditunjukkan oleh peta di bawah ini. Berdasarkan peta berikut, terdapat lahan potensial seluas **8.124 Ha** yang sudah dimanfaatkan menjadi kawasan permukiman eksisting dan lahan potensial seluas **9.105 Ha** belum dimanfaatkan yang dapat digunakan sebagai lahan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat.

bappelitbangda

Gambar. 18 Neraca Pemanfaatan Lahan

Dengan Kemampuan Lahan Kelas D dan E



Sumber: Hasil Analisis, 2021

4.3.4 Daya Dukung Lahan Permukiman

Berdasarkan Muta'ali, L. 2015, perhitungan daya dukung lahan permukiman dilakukan dengan mempertimbangkan 3 (tiga) variabel perhitungan, yakni jumlah penduduk, standar luas kebutuhan ruang/kapita dan luas lahan yang layak untuk permukiman.

- Jumlah penduduk merupakan indikator pertama yang digunakan untuk menentukan luas lahan yang dibutuhkan untuk mendukung pengadaan permukiman. Berdasarkan perhitungan, **selisih jumlah penduduk Kab. Bandung Barat** (penduduk yang bertambah pada rentang tahun 2018 dan 2028) untuk menempati lahan perumahan baru berjumlah **264.464 jiwa**.
- Indikator kedua yang digunakan untuk menentukan luas lahan yang dibutuhkan untuk mendukung pengadaan permukiman adalah kebutuhan

bappelitbang

ruang yang mengacu pada Standar Nasional Indonesia (SNI) No. 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan, dimana standar luas kebutuhan ruang per-kapita (m^2/kapita) adalah sebesar **26 m^2**.

- Luas lahan yang layak untuk kawasan permukiman diperoleh melalui analisis spasial kesesuaian lahan, dimana asumsi lahan yang diprioritaskan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru merupakan lahan potensial yang belum dimanfaatkan dengan total luas lahan berdasarkan hasil analisis neraca pemanfaatan lahan adalah sebesar **9.105 Ha**.

Berdasarkan data yang diperoleh di atas, maka Daya Dukung Permukiman dapat dihitung degan menggunakan rumus:

$$\text{DDPm} = \frac{LPm/JP}{\propto}$$

Keterangan:

- DDPm : Daya Dukung Permukiman
- JP : Jumlah Penduduk
- $\propto$: koefisien luas kebutuhan ruang/kapita (m^2/kapita) sebesar 26 m^2
- LPm : luas lahan potensial untuk permukiman baru (m^2) (telah dihitung dengan mempertimbangkan indikator-indikator kemampuan lahan)

$$\text{DDPm} = \frac{LPm/JP}{\propto}$$

$$\text{DDPm} = \frac{9.105\ Ha/\ 264.464\ Jiwa}{26\ \text{m2}}$$

DDPm = 1,32 DDP

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, nilai DDPm (Daya Dukung Permukiman) dari lahan potensial yang akan dimanfaatkan untuk pengembangan

bappelitbangda

perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat adalah sebesar 13,81 DDP. Nilai tersebut berada pada kelompok penilaian DDP > 1, yang berarti lahan pengembangan tersebut mampu menampung penduduk untuk bermukim di atasnya.

Selanjutnya, setelah memperoleh nilai daya dukung permukiman berdasarkan jumlah penduduk saat ini, perhitungan akan dilakukan berdasarkan selisih jumlah penduduk selama rentang waktu 2018 dan 2028 serta dengan asumsi lahan yang layak tidak mengalami penambahan luas. Berikut ini adalah Tabel. 12 yang menjabarkan hasil perhitungan DDPm per-kecamatan.

Tabel. 8 Tabel Perhitungan Nilai DDPm per-Kecamatan di Kabupaten Bandung Barat dengan Proyeksi Penduduk 2028

Kecamatan	Jumlah Lahan Potensial (Ha)	Selisih Jumlah Penduduk Tahun 2018 dan 2028 (Jiwa)	DDPm (2028)
Batujajar	1.084	14.925	2,79
Cihampelas	1.038	15.533	2,57
Cikalongwetan	-	20.379	-
Cililin	510	14.336	1,37
Cipatat	1.451	17.792	3,14
Cipeundeuy	96	9.741	0,38
Cipongkor	666	11.388	2,25
Cisarua	98	7.924	0,48
Gununghalu	17	11.376	0,06
Lembang	154	32.225	0,18
Ngamprah	462	30.690	0,58
Padalarang	1.259	32.486	1,49
Parongpong	300	23.393	0,49
Rongga	37	5.498	0,26
Saguling	1.346	4.437	11,67
Sindangkerta	587	12.341	1,83
Luas Total	**9.105**	**264.464**	**1,32**

Sumber: Hasil Analisis, 2021

Berdasarkan perhitungan nilai DDPm tersebut, diketahui bahwa lahan potensial untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru

bappelitbangda

memiliki nilai DDPm sebesar 1,32 untuk menampung pertambahan penduduk sebanyak 264.464 jiwa pada tahun 2028 mendatang.

Apabila kita melihat nilai DDPm tahun 2028 dari setiap lahan potensial yang berada di setiap kecamatan, terlihat bahwa Kecamatan Cipeundeuy, isarua, Gununghalu, Lembang, Ngamprah, Parongpong dan Rongga memiliki nilai DDPm < 1. Hal ini mengindikasikan bahwa lahan-lahan potensial untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di kecamatan-kecamatan tersebut tidak mampu menampung penduduk untuk bermukim di atasnya, terutama untuk Kecamatan Cipeundeuy, Gununghalu dan Rongga yang memiliki nilai DDPm terkecil dibandingkan DDPm kecamatan lainnya.

4.3.5 Analisis Daya Tampung Lahan

Daya tampung kawasan sangat berkaitan dengan alokasi pengggunaan lahan, yaitu dengan mempertimbangkan kondisi eksisting persebaran kawasan permukiman dan juga arahan peran kawasan tersebut dalam rencana struktur ruang. Daya tampung lahan dalam kajian ini akan melihat jumlah kebutuhan ruang untuk pengembangan perumahan pada tahun proyeksi 2028 sesuai dengan lahan potensial yang belum dimanfaatkan untuk kawasan permukiman. Adapun asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 34, pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Oleh karena itu, lingkungan hunian/perumahan harus dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Berdasarkan ketentuan hunian berimbang, maka perkiraan jumlah dan tipe rumah dilakukan dengan

bappelitbangda

komposisi 3 : 2 : 1 (kavling sederhana : menengah : mewah). Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, luasan kavling untuk rumah sederhana adalah 60-200 m². Peraturan menteri tersebut juga menyebutkan bahwa harga rumah mewah adalah empat kali harga rumah sederhana serta harga rumah menengah dihitung diantara satu hingga 4 kali rumah sederhana. Namun pada dasarnya, perencanaan rumah berimbang juga harus mempertimbangakan aspek pasar dan daya beli perumahan. Berdasarkan ketentuan dari Kepmenpaswil/403/Kpts/M/2002, asumsi tipe rumah rata-rata adalah sebagai berikut:

- Kavling Rumah Sederhana : 72 m^2 (diambil dari nilai efektif minimum antara kavling 72 - 90 m^2)
- Kavling Rumah Menengah : 144 m^2 (diambil dari 2 kali nilai kavling rumah sederhana)
- Kavling Rumah Mewah : 288 m^2 (diambil dari 4 kali nilai kavling rumah sederhana)

b. Rata-rata setiap rumah akan dihuni oleh 4 jiwa

c. Komposisi pemanfaatan untuk kawasan permukiman akan terdiri dari **70% perumahan dan 30% PSU (Prasarana Sarana Utilitas Umum)**

d. Perkiraan kebutuhan jumlah dan luas kavling rumah dihitung berdasarkan perkiraan jumlah keseluruhan penduduk pada tahun 2028

bappelitbangda

Tabel. 9 Daya Tampung Perumahan dan Daya Tampung Penduduk

Pada Lahan Potensial Pengembangan Baru di Kabupaten Bandung Barat

NO	KECAMATAN	Lahan Potensial Pengembangan Kawasan Permukiman Baru (Kelas D dan E)	PSU (30%) (Ha)	Perumahan (70%) (Ha)	Luas Lahan Perumahan Baru			Jumlah Unit Rumah			Daya Tampung Rumah (Unit)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)
					Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana	Tipe Mewah	Tipe Menengah	Tipe Sederhana		
			D=(C*30%)	E=(C*70%)	F=(E*1/6)	G=(E*2/6)	H=(E*3/6)	I=(F*10.000 m/288 m^2)	J=(G*10.000 m/144 m^2)	K=(H*10.000 m/72 m^2)	L=I+J+K	M=L*4 Jiwa
1	Batujajar	1.084	325,2	758,8	126,47	252,93	379,40	4391	17565	52694	74650	298.602
2	Cihampelas	1.038	311,4	726,6	121,10	242,20	363,30	4205	16819	50458	71483	285.931
3	Cikalongwetan	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
4	Cililin	510	153,0	357,0	59,50	119,00	178,50	2066	8264	24792	35122	140.486
5	Cipatat	1.451	435,3	1015,7	169,28	338,57	507,85	5878	23512	70535	99924	399.697
6	Cipeundeuy	96	28,8	67,2	11,20	22,40	33,60	389	1556	4667	6611	26.444
7	Cipongkor	666	199,8	466,2	77,70	155,40	233,10	2698	10792	32375	45865	183.458
8	Cisarua	98	29,4	68,6	11,43	22,87	34,30	397	1588	4764	6749	26.995
9	Gununghalu	17	5,1	11,9	1,98	3,97	5,95	69	275	826	1171	4.683
10	Lembang	154	46,2	107,8	17,97	35,93	53,90	624	2495	7486	10605	42.421
11	Ngamprah	462	138,6	323,4	53,90	107,80	161,70	1872	7486	22458	31816	127.264
12	Padalarang	1.259	377,7	881,3	146,88	293,77	440,65	5100	20400	61201	86702	346.808
13	Parongpong	300	90,0	210,0	35,00	70,00	105,00	1215	4861	14583	20660	82.639
14	Rongga	37	11,1	25,9	4,32	8,63	12,95	150	600	1799	2548	10.192
15	Saguling	1.346	403,8	942,2	157,03	314,07	471,10	5453	21810	65431	92693	370.773
16	Sindangkerta	587	176,1	410,9	68,48	136,97	205,45	2378	9512	28535	40424	161.697
Total		**9.105**	**2.732**	**6.374**	**1.062**	**2.125**	**3.187**	**36.884**	**147.535**	**442.604**	**627.023**	**2.508.090**
					6.374 Ha (Lahan Perumahan)			**627.023 unit rumah**				

Sumber: Hasil Analisis, 2021

bappelitbangda

Berdasarkan hasil analisis daya tampung lahan perumahan, dapat diketahui bahwa luas lahan perumahan baru sebesar **6.374 Ha** dapat menampung sebanyak **627.023 unit rumah** dan menampung penduduk maksimum sebesar **2.508.090 jiwa**. Untuk melihat perbandingan antara daya tampung perumahan dan jumlah penduduk yang harus ditampung pada lahan perumahan baru ini, dapat dilihat pada Tabel. 14 berikut.

Tabel. 10 Perbandingan Daya Tampung dan Proyeksi Penduduk Yang Harus Ditampung di Lahan Perumahan Baru

NO	KECAMATAN	Perumahan (70%) (Ha)	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)	Proyeksi Penduduk 2028 (Jiwa)	Selisih Jumlah Penduduk 2018 dan 2028	Penduduk Tidak Tertampung (Jiwa)	Keterangan
1	Batujajar	758,8	298.602	112.887	14.925	–	Mencukupi
2	Cihampelas	726,6	285.931	131.630	15.533	–	Mencukupi
3	Cikalongwetan	-	-	144.352	20.379	- 20.379	Tidak Mencukupi
4	Cililin	357	140.486	105.348	14.336	–	Mencukupi
5	Cipatat	1015,7	399.697	150.871	17.792	–	Mencukupi
6	Cipeundeuy	67,2	26.444	92.652	9.741	–	Mencukupi
7	Cipongkor	466,2	183.458	102.496	11.388	–	Mencukupi
8	Cisarua	68,6	26.995	82.808	7.924	–	Mencukupi
9	Gununghalu	11,9	4.683	88.088	11.376	- 6.693	Tidak Mencukupi
10	Lembang	107,8	42.421	228.915	32.225	–	Mencukupi
11	Ngamprah	323,4	127.264	207.425	30.690	–	Mencukupi
12	Padalarang	881,3	346.808	211.229	32.486	–	Mencukupi
13	Parongpong	210	82.639	136.604	23.393	–	Mencukupi
14	Rongga	25,9	10.192	61.606	5.498	–	Mencukupi
15	Saguling	942,2	370.773	35.432	4.437	–	Mencukupi
16	Sindangkerta	410,9	161.697	82.209	12.341	–	Mencukupi
Total		**6.374**	**2.508.090**	**1.974.552**	**264.464**	**- 27.072**	

Sumber: Hasil Analisis, 2021

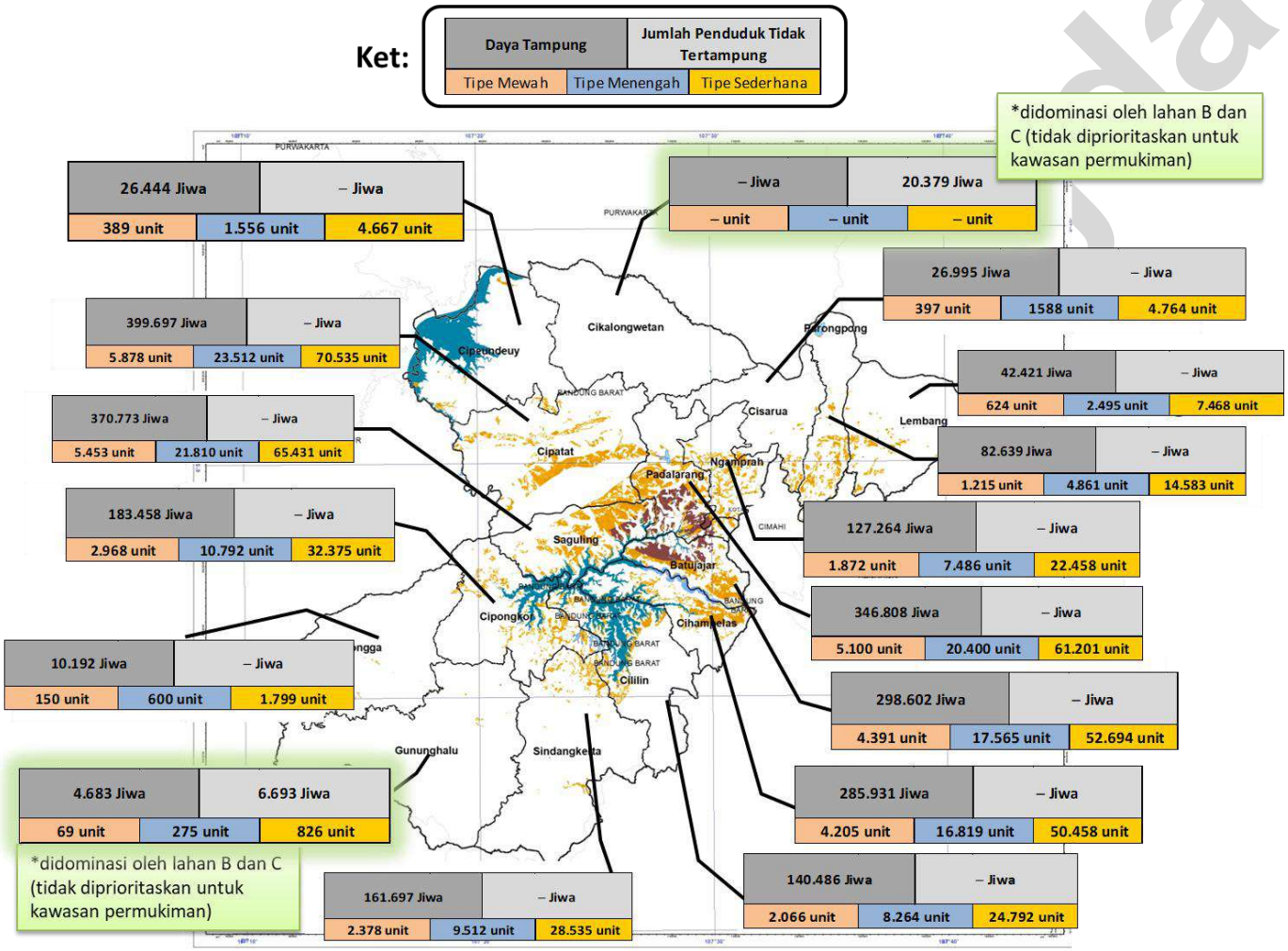
bappelitbangda

Berdasarkan Tabel. 14 di atas, luas lahan perumahan sebesar **6.374 Ha** sudah tidak dapat menampung jumlah penduduk sepenuhnya pada tahun 2028. Terdapat jumlah penduduk tidak tertampung pada tahun 2028 sebesar **- 27.027 jiwa** yang tersebar di 2 (dua) kecamatan, yaitu Kecamatan Cikalongwetan dan Kecamatan Gununghalu. Merujuk pada hasil analisis, Kecamatan Cikalongwetan pada dasarnya memang tidak memiliki lahan potensial untuk pengembangan perumahan baru (untuk kemampuan lahan Kelas D dan E), sementara Kecamatan Saguling masih memiliki lahan potensial yang tersedia namun jumlah penduduk yang harus ditampung telah melebihi kapasitas daya tampung. Hal ini terjadi karena dua kecamatan tersebut lebih banyak memiliki lahan dengan kemampuan lahan yang lebih rendah untuk pembangunan (C, B dan A) dan sebagian besar sudah diperuntukkan untuk fungsi lindung dan KP2B. Merujuk pada analisis sebelumnya, lahan dengan kemampuan lahan Kelas A, B dan C pada kajian ini tidak diprioritaskan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat. Adapun untuk lahan yang diperuntukkan sebagai kawasan lindung serta lahan yang sudah masuk dalam kategori KP2B (Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan), sebaiknya tidak dialihfungsikan lagi sebagai lahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat. Keberadaan penduduk yang tidak tertampung dan rendahnya nilai daya dukung (DDPm < 1) di beberapa kecamatan akan menjadi dasar dalam penyusunan strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat yang akan dianalisis pada sub-bab selanjutnya.

Peta daya tampung perumahan di setiap kecamatan (dilengkapi dengan daya tampung unit rumah dan jumlah penduduk) di Kabupaten Bandung Barat dapat dilihat pada Gambar. 16 di bawah ini.

bappelitbangda

Gambar. 19 Peta Daya Tampung Perumahan Baru di Kab. Bandung Barat



Sumber: Hasil Analisis, 2021

4. 4 Analisis Strategi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat disusun dengan mempertimbangkan hasil analisis dan arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Bandung Barat. Arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat merupakan arahan pengembangan yang berbasis sumberdaya lahan dengan mempertimbangkan kesesuaian lahan, ketersediaan lahan dan keselarasan terhadap RTRW Kabupaten Bandung Barat 2009-2029.

4.4.1 Strategi Pengembangan Kawasan Permukiman dengan Mitigasi Bencana

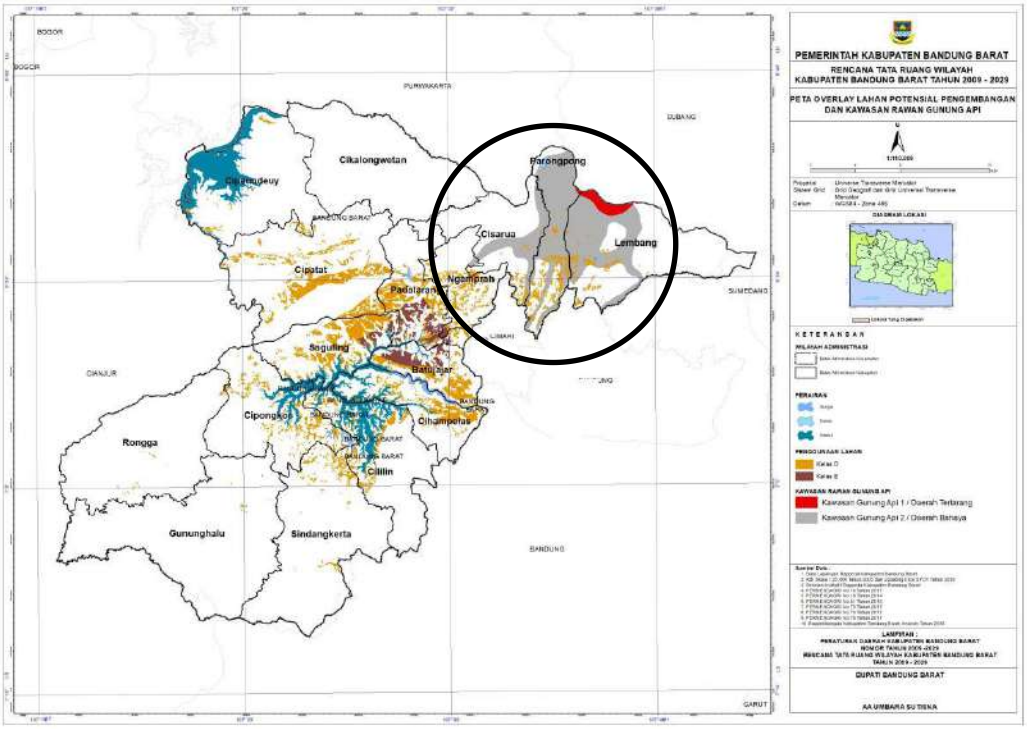
Strategi pengembangan kawasan permukiman dengan mitigasi bencana akan mempertimbangkan keberadaan kawasan rawan bencana yang ada di Kabupaten Bandung Barat, antara lain: rawan bencana gunung api, rawan patahan bumi/sesar serta bencana gempa bumi. Daerah-daerah rawan bencana-bencana tersebut akan di-*overlay* dengan lahan potensial untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

a. Zona Rawan Bencana Gunung Api

Berdasarkan hasil analisis *overlay* antara lahan potensial pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan kawasan rawan bencana gunung api, terdapat **574 Ha** lahan potensial pengembangan (Kelas D) yang berada pada kawasan rawan bencana gunung api yang tersebar di 3 kecamatan, yakni Kecamatan Cisarua, Parongpong dan Lembang. Hasil *overlay* tersebut ditunjukkan oleh peta berikut ini.

bappelitbangda

Gambar. 20 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kawasan Rawan Bencana Gunung Api di Kabupaten Bandung Barat



Sumber: Hasil Analisis, 2021

Strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dengan mempertimbangkan keberadaan luasan lahan tercakup ke dalam kawasan rawan bencana letusan gunung api dapat dilakukan dengan mitigasi non-struktural, yaitu pengendalian pemanfaatan ruang kawasan rawan letusan gunung api yang mencakup: penyusunan **peraturan zonasi**, penetapan perizinan pemanfaatan ruang, penetapan perangkat insentif dan disinsentif dan pengenaan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang. Berdasarkan Permen PU No. 21 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Ruang Pada Kawasan Letusan Gunung Berapi dan Kawasan Rawan Gempa Bumi, berikut ini adalah ketentuan/acuan Peraturan Zonasi untuk Tipologi Kawasan A. Dalam hal ini, Gunung Tangkuban Perahu (gunung api yang terdapat di Kab. Bandung Barat) merupakan gunung api Tipe A, sehingga kawasan di sekitarnya termasuk tipologi kawasan Tipe A.

bappelitbangda

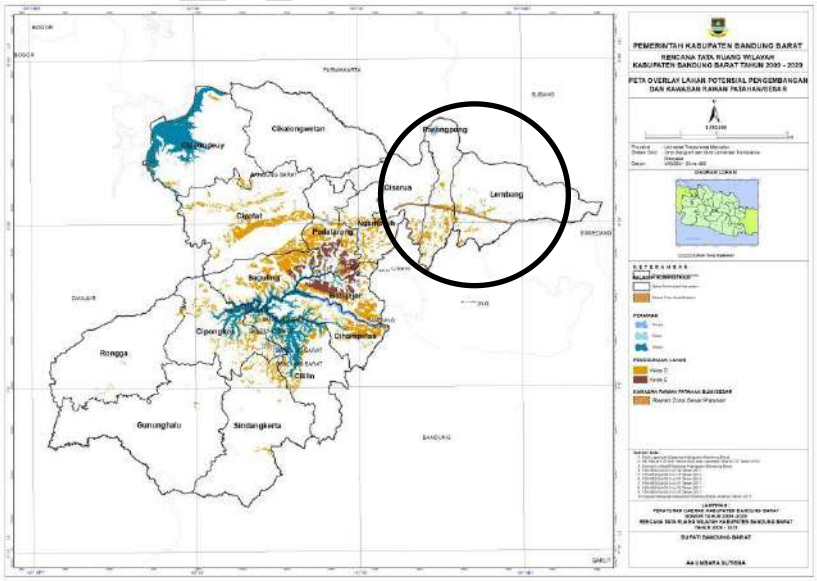
Tipologi Kawasan	Acuan Peraturan Zonasi
A	• Dapat dikembangkan menjadi kawasan budi daya dan berbagai infrastruktur penunjangnya. • Diizinkan untuk kegiatan perumahan, baik di perdesaan maupun di perkotaan, serta pusat desa dengan syarat: a. Konstruksi bangunan beton bertulang maupun tidak bertulang b. Kepadatan bangunan tinggi (> 60 unit/Ha), sedang (30-60 unit/Ha), dan rendah (< 30 unit/Ha) c. Pola permukiman dapat mengelompok maupun menyebar • Diizinkan untuk kegiatan perdagangan dan perkantoran dengan syarat kepadatan bangunan diperbolehkan tinggi (KDB > 70; KLB > 200) hingga rendah (KDB < 50; KLB < 100) • Diizinkan untuk kegiatan industri dengan persyaratan, pengawasan dan pengendalian yang ketat, yaitu: a. Konstruksi bangunan tahan gempa b. Skala industri besar, sedang, maupun kecil • Diizinkan untuk kegiatan lahan usaha pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, perikanan, perkebunan dengan syarat pemilihan jenis vegetasi yang sesuai serta mendukung konsep kelestarian lingkungan. • Diizinkan untuk pariwisata dengan jenis wisata sosio-kultural dan wisata agro-kultural • Diizinkan untuk kegiatan pertambangan rakyat, antara lain pertambangan batu dan pasir

Sumber: Permen PU No. 21 Tahun 2007

b. Zona Rawan Patahan Bumi/Sesar

Berdasarkan hasil analisis *overlay* antara lahan potensial pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan kawasan rawan patahan bumi (sesar), terdapat **200 Ha** lahan prioritas pengembangan (Kelas D) yang berada pada kawasan rawan patahan bumi/sesar (*Sesar* Lembang) yang tersebar di sepanjang 3 kecamatan, yakni Kecamatan Cisarua, Parongpong dan Lembang.

Gambar. 21 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kawasan Rawan Patahan Bumi (Sesar) di Kabupaten Bandung Barat



Sumber: Hasil Analisis, 2021

barelitbangda

Kawasan yang terletak di zona sesar aktif Cimandiri (Pelabuhanratu-Padalarang) dan Sesar Lembang tersebar di Kecamatan Lembang, Parongpong, dan Cisarua. Strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dengan mempertimbangkan keberadaan luasan lahan tercakup ke dalam kawasan rawan patahan bumi (sesar) dapat dilakukan dengan mitigasi non-struktural, yaitu pengendalian pemanfaatan ruang kawasan rawan letusan gunung api yang mencakup: penyusunan **peraturan zonasi**, penetapan perizinan pemanfaatan ruang, penetapan perangkat insentif dan disinsentif dan pengenaan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang.

Adapun karena turunan patahan bumi (sesar) adalah bencana *gempa bumi,* maka mitigasi struktural akan fokus pada pembahasan untuk mitigasi gempa bumi. Berdasarkan hasil analisis LIPI (Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia), pengelolaan tata ruang di sekitar area Sesar Lembang dapat dilakukan antara lain dengan penetapan larangan pembangunan atau pembatasan bangunan **40 m *buffer**** (jarak aman dari patahan/sesar), dengan rincian 40 meter tersebut terdiri atas 20 meter sisi kanan dan 20 meter sisi kiri Sesar Lembang dan selebihnya dapat digunakan dengan ketentuan bangunan tahan gempa (LIPI, 2016)

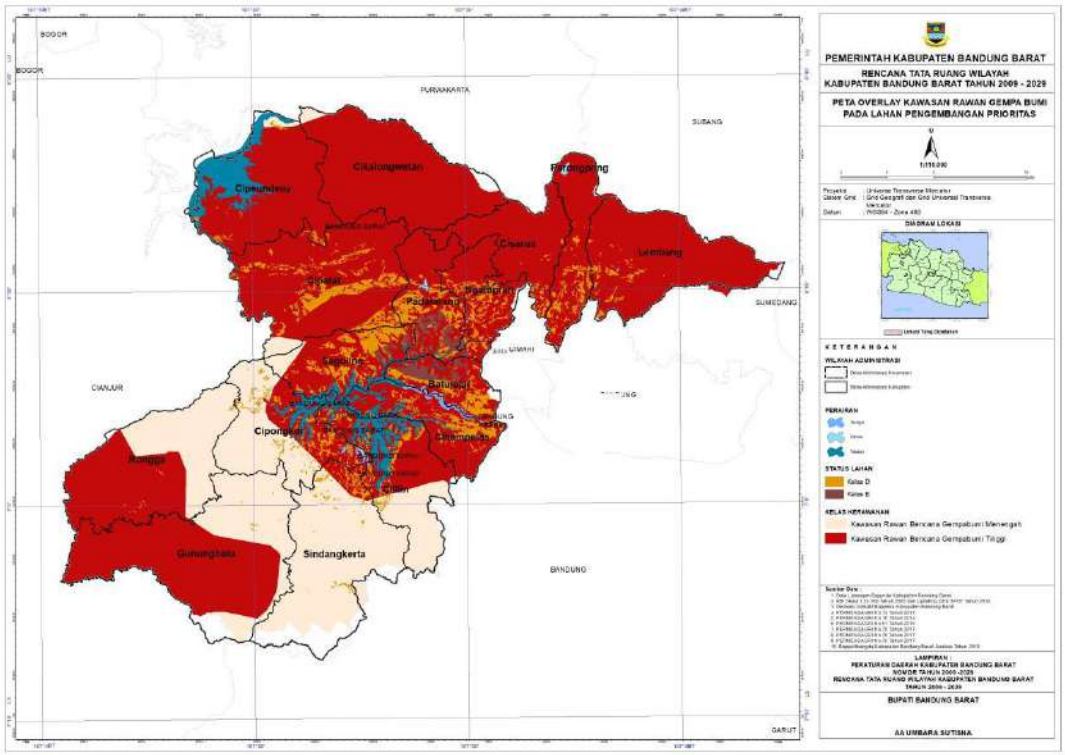
c. Zona Rawan Bencana Gempa Bumi

Berdasarkan hasil analisis *overlay* antara lahan potensial pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan kawasan rawan bencana gempa bumi, mayoritas lahan potensial untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman (Kelas D dan E) berada pada kawasan rawan bencana gempa bumi. Kawasan rawan gempa bumi tektonik berdasarkan RTRW Kabupaten Bandung

bappelitbangda

Barat 2009-2029, berada di daerah rawan gempa bumi Sukabumi-Padalarang-Bandung. Hasil *overlay* tersebut ditunjukkan oleh peta berikut ini.

Gambar. 22 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kawasan Rawan Gempa Bumi di Kabupaten Bandung Barat



Sumber: Hasil Analisis, 2021

Strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dengan mempertimbangkan keberadaan luasan lahan tercakup ke dalam kawasan rawan bencana gempa bumi dapat dilakukan dengan mitigasi non-struktural, yaitu pengendalian pemanfaatan ruang kawasan rawan letusan gunung api yang mencakup: penyusunan **peraturan zonasi**, penetapan perizinan pemanfaatan ruang, penetapan perangkat insentif dan disinsentif dan pengenaan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang. Adapun untuk mitigasi struktural, pengendalian pemanfaatan ruang kawasan rawan gempa bumi dapat meliputi: penyusunan

bappeda

peraturan zonasi, penetapan perizinan pemanfaatan ruang, penetapan perangkat insentif dan disinsentif dan pengenaan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang. Mempertimbangkan jumlah penduduk saat proyeksi Kabupaten Bandung Barat pada tahun 2028, maka **seluruh** kawasan permukiman baru di Kab. Bandung Barat termasuk: Tipe A (jumlah penduduk sebesar 10.000 - 100.000 jiwa) dan Tipe B (jumlah penduduk sebesar 100.000 - 500.000 jiwa). Berdasarkan Permen PU No. 21 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Ruang Pada Kawasan Letusan Gunung Berapi dan Kawasan Rawan Gempa Bumi, acuan Peraturan Zonasi untuk Tipologi Kawasan A dan B untuk permukiman adalah sebagai berikut: (a) Konstruksi bangunan beton bertulang maupun tidak bertulang; (b) Kepadatan bangunan tinggi (> 60 unit/Ha), sedang (30 - 60 unit/Ha) dan rendah (< 30 unit/Ha) dan (c) Pola permukiman dapat mengelompok maupun menyebar

d. Penanggulangan Bencana Pada Kawasan Permukiman

Berdasarkan UU No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, penanggulangan terhadap bencana mencakup 3 tahap, yaitu:

Gambar. 23 Tahapan Penanggulangan Bencana



Sumber: UU No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana

bappelitbangda

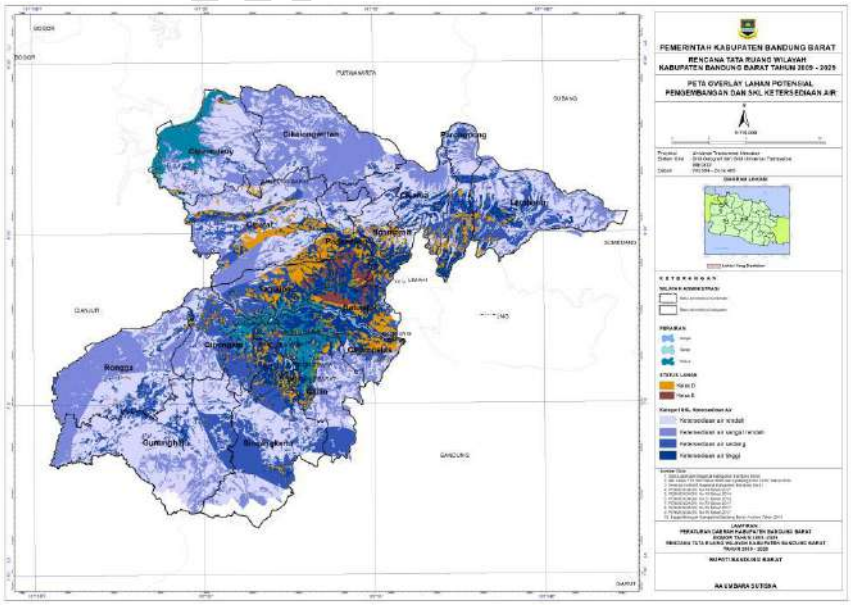
4.4.2 Strategi Pengembangan Kawasan Permukiman dengan Pertimbangan Dampak Lingkungan

Strategi pengembangan kawasan permukiman dengan mempertimbangkan dampak pembangunan terhadap lingkungan di sekitarnya akan dianalisis melalui proses *overlay* lahan potensial pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru dengan data indikator lingkungan yang tersedia. Dalam kajian ini analisis tersebut akan memanfaatkan SKL (Satuan Kemampuan Lahan) dari setiap indikator lingkungan yang akan dikaji.

a. Dampak Pembangunan Terhadap Kebutuhan Air Domestik

Berdasarkan hasil analisis *overlay* antara lahan potensial pengembangan perumahan baru dan SKL Ketersediaan Air, akan terdapat **6.987 Ha** lahan pengembangan kawasan permukiman yang memiliki SKL Ketersediaan Air "**tinggi**" dan **2.118 Ha** lahan pengembangan kawasan permukiman yang memiliki SKL Ketersediaan Air "**rendah**".

Gambar. 24 Peta *Overlay* Lahan Potensial dan SKL Ketersediaan Air



Sumber: Hasil Analisis, 2021

baa.litbangda

Berdasarkan analisis tersebut dapat diketahui bahwa s**eluruh kecamatan** yang memiliki lahan potensial pengembangan untuk pembangunan perumahan baru memiliki ketersediaan air yang mencukupi untuk memenuhi kebutuhan air domestik penduduk (berdasarkan SKL Ketersediaan Air), terutama pada kecamatan-kecamatan dengan kebutuhan air yang tinggi, seperti Kecamatan Batujajar, Cihampelas, Cipatat, Padalarang dan Saguling. Perbandingan antara jumlah kebutuhan air domestik penduduk dengan ketersediaan air berdasarkan SKL Ketersediaan Air ditunjukkan oleh Tabel. 15 berikut ini.

Tabel. 11 Perbandingan Kebutuhan Air Domestik dan SKL Ketersediaan Air

KECAMATAN	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)	Kebutuhan Air Domestik (m3/tahun)	Lahan Potensial dengan Ketersediaan Air Sedang (Ha)	Lahan Potensial dengan Ketersediaan Air Tinggi (Ha)
Batujajar	298.602	6.912	18	1.066
Cihampelas	285.931	6.619	385	653
Cikalongwetan	-	-	-	-
Cililin	140.486	3.252	140	370
Cipatat	399.697	9.252	623	828
Cipeundeuy	26.444	612	94	2
Cipongkor	183.458	4.247	72	594
Cisarua	26.995	625	64	34
Gununghalu	4.683	108	-	17
Lembang	42.421	982	13	141
Ngamprah	127.264	2.946	334	128
Padalarang	346.808	8.028	31	1.228
Parongpong	82.639	1.913	95	205
Rongga	10.192	236	37	-
Saguling	370.773	8.583	194	1.152
Sindangkerta	161.697	3.743	18	569
Total	**2.508.090**	**58.058**	**2.118**	**6.987**

Sumber: Hasil Analisis, 2021

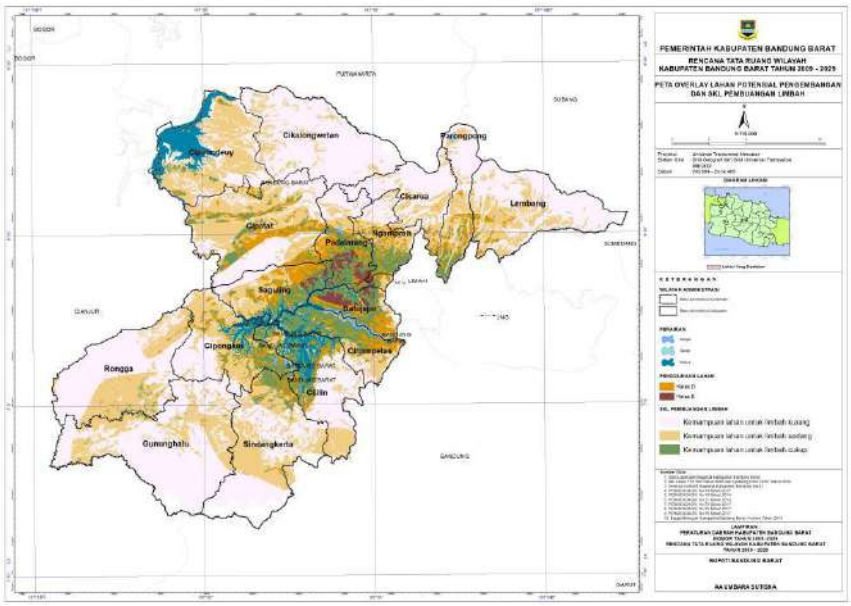
b. Dampak Pembangunan Terhadap Produksi Limbah Sampah

Berdasarkan hasil analisis *overlay* antara lahan potensial pengembangan perumahan baru dan SKL Pembuangan Limbah, akan terdapat **5.373 Ha** lahan pengembangan kawasan permukiman yang memiliki SKL Pembuangan Limbah

bappelitbangda

"**cukup**" dan **1.674 Ha** lahan pengembangan kawasan permukiman yang memiliki SKL Pembuangan Limbah "**sedang**".

Gambar. 25 Peta *Overlay* Lahan Potensial dan SKL Pembuangan Limbah



Sumber: Hasil Analisis, 2021

Berdasarkan analisis tersebut dapat diketahui bahwa **Kecamatan Cihampelas** akan menghasilkan jumlah timbulan limbah sampah yang cukup tinggi, namun kurang memiliki luasan lahan yang mampu menampung limbah sampah (berdasarkan SKL Pembuangan Limbah Sampah), sehingga dapat diarahkan untuk dibantu oleh Kec. Batujajar atau Saguling. Perbandingan antara produksi limbah sampah penduduk dengan kemampuan sampah menampung limbah berdasarkan berdasarkan SKL Pembuangan Limbah ditunjukkan oleh Tabel. 16 berikut ini.

Tabel. 12 Perbandingan Produksi Limbah Sampah

dengan SKL Pembuangan Limbah

Kecamatan	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)	Jumlah Timbulan Sampah (ton/tahun)	Lahan Potensial dengan SKL Pembuangan Limbah CUKUP (Ha)	Lahan Potensial dengan SKL Pembuangan Limbah SEDANG (Ha)
Batujajar	298.602	54.494,84	1018	14
Cihampelas	285.931	52.182,33	308	199

bappelitbangda

Kecamatan	Daya Tampung Penduduk (Jiwa)	Jumlah Timbulan Sampah (ton/tahun)	Lahan Potensial dengan SKL Pembuangan Limbah CUKUP (Ha)	Lahan Potensial dengan SKL Pembuangan Limbah SEDANG (Ha)
Cikalongwetan	-	-	-	-
Cililin	140.486	25.638,72	217	129
Cipatat	399.697	72.944,66	959	235
Cipeundeuy	26.444	4.826,11	86	0
Cipongkor	183.458	33.481,15	315	44
Cisarua	26.995	4.926,66	0	95
Gununghalu	4.683	854,62	4	1
Lembang	42.421	7.741,89	7	147
Ngamprah	127.264	23.225,66	128	263
Padalarang	346.808	63.292,44	1228	31
Parongpong	82.639	15.081,60	22	278
Rongga	10.192	1.860,06	0	12
Saguling	370.773	67.666,10	932	180
Sindangkerta	161.697	29.509,66	149	46
Total	**2.508.090**	**457.726**	**5.373**	**1.674**

Sumber: Hasil Analisis, 2021

4.4.3 Strategi Pembangunan Perumahan di Kawasan Permukiman Potensial

Strategi pembangunan perumahan di kawasan permukiman potensial akan mempertimbangkan berbagai indikator, seperti kepadatan penduduk yang bermukim di kawasan permukiman serta arahan peruntukan kawasan yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Bandung Barat. Hal ini dilakukan agar tercipta keselarasan antara arahan yang telah ditetapkan pemerintah Kabupaten Bandung Barat dengan hasil analisis kajian potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang telah dilakukan.

Untuk selanjutnya, berdasarkan kemampuan lahan maka lahan Kelas D dapat diarahkan pada pengembangan hunian vertikal dan lahan Kelas E dapat diarahkan untuk pengembangan hunian horizonal dengan tipe rumah mewah, menengah dan sebagian rumah sederhana.

bappelitbangda

a. Identifikasi Kepadatan Penduduk

Identifikasi terhadap kepadatan penduduk memegang peranan penting dalam menentukan prioritas pengembangan perumahan. Kepadatan penduduk yang ada pada suatu wilayah akan menujukkan apakah suatu wilayah membutuhkan pengembangan hunian vertikal di kawasan permukiman baru yang akan dikembangkan untuk menampung penduduk yang bermukim di atasnya dengan kondisi memiliki ketersediaan luas lahan eksisting yang terbatas. Tabel berikut ini akan menunjukkan kepadatan penduduk (Jiwa/Ha) di Kab. Bandung Barat.

Tabel. 13 Kepadatan Penduduk Kabupaten Bandung Barat Tahun 2018

Kecamatan	Kepadatan (Jiwa/Ha)	Tingkat Kepadatan
Batujajar	31,55	Tinggi
Cihampelas	24,73	Tinggi
Cikalongwetan	11,20	Sedang
Cililin	11,72	Sedang
Cipatat	10,59	Sedang
Cipeundeuy	8,13	Rendah
Cipongkor	11,39	Sedang
Cisarua	13,48	Sedang
Gununghalu	4,95	Sangat Rendah
Lembang	20,05	Tinggi
Ngamprah	49,66	Tinggi
Padalarang	34,68	Sangat Tinggi
Parongpong	25,18	Tinggi
Rongga	4,99	Sangat Rendah
Saguling	6,02	Sangat Rendah
Sindangkerta	6,59	Rendah

Sumber: Atribut Tabel dari Peta Kepadatan Penduduk RTRW 2009-2029

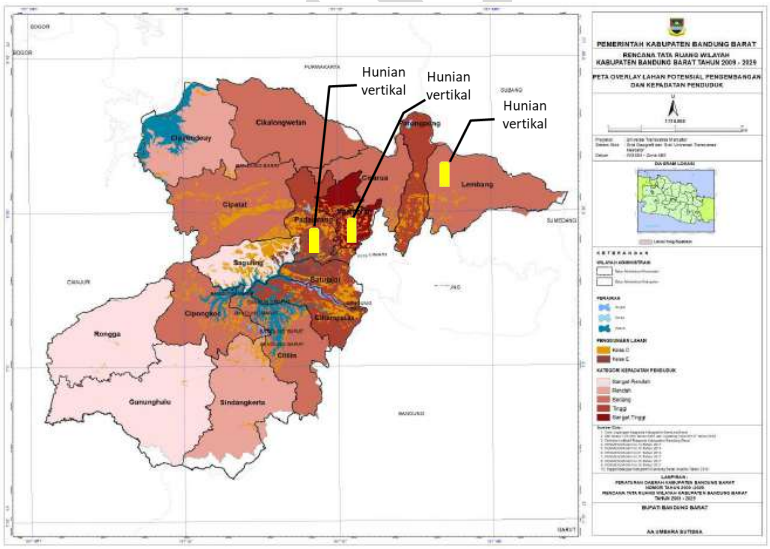
b. Kawasan Kepadatan KategoriTinggi

Berdasarkan hasil identifikasi kepadatan penduduk, Kecamatan Padalarang merupakan kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk kateori sangat tinggi dan Kecamatan Batujajar, Cihampelas, Lembang, Ngamprah serta Parongpong merupakan kecamatan-kecamatan yang memiliki kepadatan dengan kategori tinggi.

bappelitbangda

Adapun berdasarkan arahan pola ruang yang terdapat pada RTRW Kabupaten Bandung Barat (revisi), kawasan permukiman perkotaan di Kecamatan Padalarang, Ngamprah dan Lembang termasuk dalam kategori wilayah yang diperuntukkan untuk pengembangan hunian vertikal. Sebagai strategi, maka **Kecamatan Padalarang**, **Ngamprah** dan **Lembang** dapat menjadi wilayah prioritas untuk pengembangan hunian vertikal. **Mempertimbangkan analisis daya tampung**, ketiga kecamatan tersebut juga memiliki lahan potensi pengembangan perumahan yang tidak begitu luas namun harus menampung jumlah penduduk dan unit rumah yang cukup banyak dibanding kecamatan lainnya. Hal ini mengindikasikan bahwa ketiga kecamatan tersebut membutuhkan pengembangan hunian vertikal untuk dapat menampung penduduk di atasnya.

Gambar. 26 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kepadatan Penduduk



Sumber: Hasil Analisis, 2021

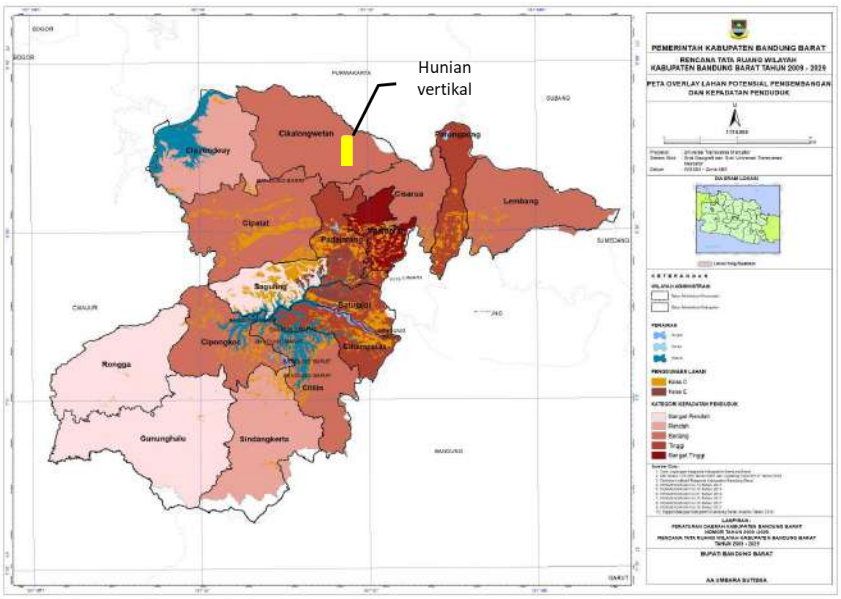
c. Kawasan Kepadatan Kategori Rendah dan Sedang

Berdasarkan hasil identifikasi kepadatan penduduk, Kecamatan Cililin, Cikalongwetan, Cipongkor dan Cisarua memiliki kepadatan penduduk kateori

bandungbangda

sedang. Sementara, Kecamatan Cipeundeuy dan Sindangkerta memiliki kepadatan penduduk kategori rendah dan Kecamatan Gununghalu, Rongga serta Saguling memiliki kepadatan dengan kategori sangat rendah.

Gambar. 27 Peta *Overlay* Lahan Potensial Pengembangan dan Kepadatan Penduduk



Sumber: Hasil Analisis, 2021

Adapun berdasarkan arahan pola ruang yang terdapat pada RTRW Kabupaten Bandung Barat (revisi), kawasan permukiman perkotaan di Kecamatan Cililin dan Cikalongwetan termasuk dalam kategori wilayah yang diperuntukkan untuk pengembangan hunian vertikal. Sebagai strategi, maka **Kecamatan Cikalongwetan** dapat menjadi wilayah prioritas untuk pengembangan hunian vertikal. **Mempertimbangkan analisis daya tampung**, Kecamatan Cikalongwetan tersebut juga memiliki jumlah penduduk tidak tertampung yang cukup banyak dibanding kecamatan lainnya karena sebagian besar wilayahnya memiliki lahan dengan kemampuan kelas C dan fungsi lindung. Adapun proyeksi penduduk 'tidak tertampung' di Kecamatan Gununghalu dapat diarahkan ke hunian vertikal yang ada di Kecamatan Cililin, Padalarang dan Ngamprah.

bappeltbdg

d. Pengembangan *Real Estate* Perumahan Mandiri

Berdasarkan arahan pola ruang yang terdapat pada RTRW Kabupaten Bandung Barat (revisi), pengembangan kawasan perumahan mandiri akan diarahkan di **Kecamatan Padalarang** (Desa Cipeundeuy, Desa Cimerang, Desa Kertajaya dan Desa Jayamekar) serta **Kecamatan Saguling** (Desa Cikande dan Desa Bonjonghaleuang). **Mempertimbangkan analisis daya tampung**, Kecamatan Saguling dan Kecamatan Padalarang tidak memiliki proyeksi penduduk 'tak tertampung' dan menjadi salah satu kecamatan dengan kepemilikan lahan prioritas pengembangan (D dan E) yang terluas, sehingga pengembangan *real estate* perumahan mandiri dapat diarahkan di dua kecamatan tersebut.

4.4.4 Ketentuan Peruntukan Kawasan Permukiman di Kabupaten Bandung Barat

Peruntukan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat terdiri atas peruntukan kawasan permukiman perkotaan dan peruntukan kawasan permukiman perdesaan. Berdasarkan RTRW Kab. Bandung Barat Tahun 2009-2029 (dokumen revisi), pengembangan kawasan permukiman perkotaan, ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengembangan permukiman perkotaan di kawasan rawan bencana alam dan bencana alam geologi, dilaksanakan dengan persyaratan teknis;
2. Berada di luar kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana gunung api;
3. Memiliki akses menuju pusat kegiatan masyarakat di luar kawasan;
4. Memiliki kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas pendukung;
5. Sesuai kriteria teknis kawasan peruntukan permukiman yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan; dan

bappelitbangda

6. Pengembangan permukiman perkotaan di KBU dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundangan.

Sedangkan untuk pengembangan kawasan permukiman perkotaan berdasarkan RTRW Kab. Bandung Barat Tahun 2009-2029 (dokumen revisi), ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pengembangan permukiman perkotaan di kawasan rawan bencana alam dan bencana alam geologi, dilaksanakan dengan persyaratan teknis;
2. Pengembangangan permukiman perdesaan di kawasan rawan bencana alam dan bencana alam geologi, dilaksanakan dengan persyaratan teknis
3. Berada di luar kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana gunung api;
4. Pengembangan permukiman horizontal yang mempertimbangkan kegiatan dalam kawasan perdesaan, mencakup kegiatan pertanian, perkebunan, kehutanan, peternakan, perikanan, pengelolaan sumberdaya alam, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi; dan
5. Peningkatan sarana dan prasarana permukiman perdesaan

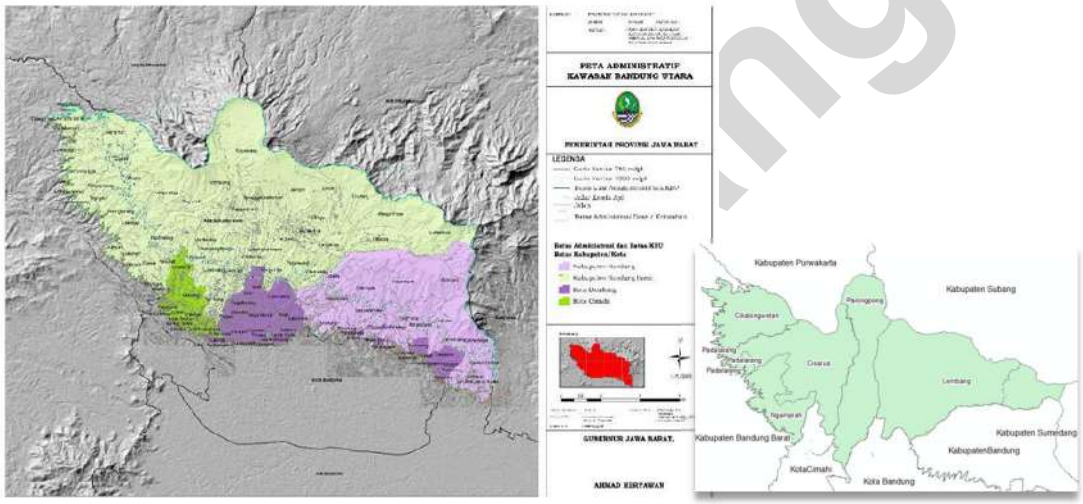
Pengembangan kawasan peruntukan perkotaan akan diarahkan di Kecamatan Padalarang, Cikalongwetan dan Batujajar. Sementara untuk pengembangan kawasan peruntukan permukiman perdesaan akan diarahkan tersebar di seluruh kecamatan di Kabupaten Bandung Barat.

bappelitbangda

4.4.5 Strategi Peruntukan Kawasan Permukiman di Kawasan Bandung Utara

Berdasarkan Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 58 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perda Provinsi Jawa Barat No. 1/2008 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara, wilayah Kabupaten Bandung Barat yang berada atau tercakup ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU) terdiri dari Kecamatan Lembang, Parongpong, Ngamprah, Padalarang dan Cikalongwetan seperti yang ditunjukkan oleh Gambar. di bawah ini.

Gambar. 28 Wilayah Kab. Bandung Barat yang Termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU)



Sumber: Bappelitbang Kab. Bandung Barat, 2016

Berdasarkan Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 58 Tahun 2011 tersebut, dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang KBU maka Kawasan Bandung Utara (KBU) ditetapkan sebagai kawasan konservasi air di Cekungan Bandung diharapkan dapat mendukung kualitas lingkungan Kawasan Cekungan Bandung.

Analisis kajian yang menghasilkan rencana pengembangan perumahan di kawasan permukiman baru yang secara eksisting tercakup dalam Kawasan Bandung Utara (KBU) harus dikembangkan dengan memperhatikan ketentuan

bappelitbangda

teknis pemanfaatan ruang untuk kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan, yakni meliputi ketentuan dilarang, boleh bersyarat dan boleh.

Tabel. 14 Rumusan Strategi Pengembangan

No.	Kategori	Ketentuan Teknis Pemanfaatan Ruang
1	Dilarang	1. Kegiatan lain yang akan merusak dan mencemari lingkungan (berdasarkan hasil penilaian kelayakan lingkungan) 2. Kegiatan/bangunan yang mengakibatkan gangguan pada Observatorium Boscha. 3. Kegiatan/bangunan pada daerah rawan gerakan tanah tinggi, rawan longsor, zona bahaya gunung api dan aliran lahar (KRB I), kawasan lindung (sempadan sungai, mata air)
2	Boleh Bersyarat	1. Kegiatan pembangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal pada Zona I berupa: (1) Renovasi bangunan; (2) Penambahan vertikal lantai bangunan lama; (3) Bangunan baru yang secara penilaian daya dukung dan daya tampung lingkungan masih dimungkinkan 2. Sarana dan prasarana dan infrastruktur pelayanan seperti jaringan transmisi listrik, gardu listrik, menara telekomunikasi, instalasi air bersih, jalan lingkungan. 3. Jalan umum dan infrastruktur transportasi. 4. Kegiatan di wilayah KWT akt < KWT maks., atau di Zona II dan III dengan ketentuan : ● Rumah tinggal tdk melebihi KDB maks. 40%, ● Komplek Perumahan, Rumah Susun, Perkantoran, Sekolah/ Kampus,Perhotelan, kawasan perdagangan dan jasa,dengan KDB kawasan maks. 30% dan KDH min. 64%, kecuali kawasan tertentu yg menurut RDTR lebih ketat. ● Non rumah tinggal yang bukan kawasan dengan KDB maks. 30%
3	Boleh	1. Ruang Terbuka Hijau 2. Hutan Kota 3. Rumah Panggung Kayu 4. Renovasi bangunan lama dengan pengurangan KDB kurang/ dari KDB maks. (KDB maks. 40% dan KDH min. 52%) 5. Pagar, benteng , pos jaga

Sumber: Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 58 Tahun 2011

bappelitbangda

BAB 5. SARAN/ REKOMENDASI

Bab ini akan menguraikan saran tindak lanjut kajian yang dianalisis untuk membantu program perencanaan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat.

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan data penggunaan lahan tahun 2016, luas penggunaan lahan untuk perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat menghabiskan 15,56% dari total luas lahan wilayah kabupaten. Hal ini menyatakan bahwa masih terdapat banyak cadangan lahan yang berpotensi dikembangkan di masa depan.

Potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat mengarah pada dua jenis pengembangan, yakni pengembangan perumahan di perkotaan dan pengembangan perumahan di perdesaan.. Berdasarkan hasil analisis neraca pemanfaatan lahan, terdapat lahan potensial seluas **8.124 Ha** yang sudah dimanfaatkan menjadi kawasan permukiman eksisting dan lahan potensial seluas **9.105 Ha** belum dimanfaatkan yang dapat digunakan sebagai lahan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat. Lahan dengan kemampuan Kelas D masih mendominasi lahan yang dapat dikembangkan sebagai lahan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat. Berdasarkan hasil analisis daya tampung lahan perumahan, dapat diketahui bahwa luas lahan perumahan baru sebesar **6.374 Ha** dapat menampung sebanyak **627.023 unit rumah** dan menampung penduduk maksimum sebesar **2.508.090 jiwa**. Merujuk pada analisis pada kajian ini, lahan dengan kemampuan lahan Kelas A, B dan C di Kabupaten Bandung Barat tidak diprioritaskan untuk pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kabupaten Bandung Barat. Adapun untuk lahan yang diperuntukkan sebagai

bappelitbangda

kawasan lindung serta lahan yang sudah masuk dalam kategori KP2B (Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan), sebaiknya tidak dialihfungsikan lagi sebagai lahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat. Keberadaan penduduk yang tidak tertampung dan rendahnya nilai daya dukung (DDPm < 1) di beberapa kecamatan akan menjadi dasar dalam penyusunan strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat yang akan dianalisis pada sub-bab selanjutnya.

Strategi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat disusun dengan mempertimbangkan hasil analisis dan arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Bandung Barat. Arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat merupakan arahan pengembangan yang berbasis sumberdaya lahan dengan mempertimbangkan kesesuaian lahan, ketersediaan lahan dan keselarasan terhadap RTRW Kabupaten Bandung Barat 2009-2029. Strategi pengembangan tersebut mencakup pengembangan kawasan dengan upaya mitigasi bencana, kajian terhadap dampak lingkungan yang ditimbulkan serta pembangunan perumahan yang dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi dan karakteristik kependudukan yang bermukim di kawasan tersebut. Hal ini dilakukan agar pengembangan tersebut dapat mewujudkan konsep pembangunan berkelanjutan dan mewujudkan proses pembangunan sesuai dengan visi Kabupaten Bandung Barat.

5.2 Saran/Rekomendasi

Kajian ini akan memberikan beberapa saran atau rekomendasi yang terdiri atas saran secara substansi/materi dan saran secara teknis untuk pemerintah Kabupaten Bandung Barat terkait dengan potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman:

bappelitbangda

Saran Substansi/Materi:

1. Diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai penggunaan metode selain analisis spasial untuk keperluan analisis kesesuaian lahan menggunakan parameter fisik lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan Kab. Bandung Barat.
2. Diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai pengambilan keputusan prioritas kebijakan. Dalam hal ini, pengambilan keputusan kemampuan, daya dukung dan daya tampung lahan tidak hanya bersifat kuantitatif, namun juga mempertimbangkan aspek secara kualitatif dan membutuhkan data primer.

Saran Teknis:

1. Analisis kajian potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bandung Barat membutuhkan ketersediaan dokumen RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) untuk seluruh kecamatan. Hal ini diperlukan sebagai dasar penyusunan tata bangunan dan lingkungan bagi zona-zona yang penanganannya diprioritaskan. Adanya RDTR-PZ (Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi) tersebut akan membantu merumuskan:
    - **"zona perumahan"** yang dapat dirinci ke dalam perumahan dengan sub-zona kepadatan sangat tinggi, tinggi, sedang, rendah, dan sangat rendah (bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam rumah susun, rumah kopel, rumah deret, rumah tunggal, rumah taman, dan sebagainya); zona perumahan juga dapat dirinci berdasarkan kekhususan jenis perumahan, seperti perumahan tradisional, rumah sederhana/sangat sederhana, rumah sosial, dan rumah singgah;
    - **"zona campuran",** yaitu zona budidaya dengan beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, sepert perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan, perdagangan/jasa dan perkantoran

bappelitbangda

- **Ketentuan massa bangunan** meliputi: ketentuan arsitektural, ketentuan warna bangunan, bahan bangunan dan tekstur bangunan sesuai dengan penetapan sub-zona perumahan
- **Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal,** mencakup: jalur pejalan kaki, RTNH (Ruang Terbuka Non-Hijau), utilitas dan fasilitas pendukung lainnya.
- **Ketentuan tambahan pengembangan zona perumahan,** dapat meliputi:
  - Seluruh jalan lingkungan di zona perumahan perkotaan yang mempunyai lebar jalan kurang dari 4 meter diharuskan untuk memiliki saluran drainase tertutup ditengah badan jalan yang dilengkapi dengan lubang-lubang pengontrol (*manhole*).
  - Khusus bagi perumahan yang menghadap ke sungai, diharuskan memiliki GSB (Garis Sempadan Bangunan) depan sekurang-kurangnya 4 m.
  - Limbah air kotor dari perumahan tidak boleh dibuang langsung ke badan air melainkan harus diolah dahulu didalam septic tank.
  - Pada perumahan perkotaan kepadatan sedang, ditentukan beberapa hal sebagai berikut: (a) Bidang dinding terluar tidak boleh melampui batas perkarangan; (b) Untuk perbaikan dan perombakan bangunan yang semula menggunakan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

2. Penyusunan kajian skenario daya dukung dan daya tampung lahan permukiman dapat mengikutsertakan lahan dengan kemampuan lahan **Kelas C.** Skenario dilakukan apabila terjadi “ledakan atau pertambahan jumlah penduduk” melebihi proyeksi penduduk yang telah diperhitungkan.

bappelitbangda

DAFTAR PUSTAKA

Alfianto, F. 2017. *Analisa Kesesuaian Lahan Untuk Lokasi Pengembangan Permukiman Menggunakan Metode Scoring* (Studi Kasus: Surabaya Timur). 71. Surabaya: ITS

Wahyudi, Tri. 2019. *Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman Kab. Lombok Barat* (Skripsi UM 2019). Mataram: Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota - Universitas Muhammadiyah

Analisis Kesesuaian Lahan untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang (BAB 2). (n.d.).

Kadriansari et al. - 2017—Jurnal Geodesi Undip

Creswell, J. W. (2014). *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches.* 4th ed. Thousand Oaks, California: SAGE Publications.

Kadriansari, R., Subiyanto, S., & Sudarsono, B. (2017). *Jurnal Geodesi Undip*. *6*, 9.

Keputusan Bupati Bandung Barat tentang Penetapan Kawasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Perkotaan di Kabupaten Bandung Barat.pdf. (n.d.).

Luhukay, Maryo Rifaldo, dkk. 2019. *Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Kec. Mapanget Kota Manado*—Jurnal Spasial Vol 6. No. 2, 2019 ISSN 2442-3262. Manado: Universitas Sam Ratulangi

Muta'ali Lutfi. 2015. Teknik Analisis Regional Untuk Perencanaan Wilayah Tata Ruang dan Lingkungan. Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi (BPFG).

Pantow, M., Moniaga, I., & Takumnsang, E. (2018). *Daya Dukung Permukiman Dalam Konsep Pengembangan Wilayah Di Kecamatan Langowan Timur*. *5*(3), 10—Jurnal Spasial Vol 5. No. 3, 2018 ISSN 2442-3262. Manado: Universitas Sam Ratulangi

Kementerian Lingkungan Hidup. 2017. Pedoman Penentuan Daya Dukung Dan Daya Tampung Lingkungan Hidup. Jakarta: Kementerian Lingkungan Hidup

Pemerintah Kabupaten Bandung Barat. 2021. *Kabupaten Bandung Barat Dalam Angka 2021*. BPS Kabupaten Bandung Barat

Pemerintah Kabupaten Bandung Barat. 2009. *Materi Teknis RTRW Kab. Bandung Barat 2009-2029*. Bappelitbang Kabupaten Bandung Barat

Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 58 Tahun 2011—Kawasan Bandung Utara

PP No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Ranwal RPJMD Kab. Bandung Barat 2018-2023

Rencana Program Investasi Jangka Menengah (RPIJM) Kab. Bandung Barat 2014-2019

Tugas Akhir ITENAS - *Kawasan Bandung Utara BAB II (2016)*

bappelitbangda

UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Yunanda, M. (2019). *Analisis Daya Dukung Dan Daya Tampung Lahan Pengembangan Perumahan Dan Pemukiman Provinsi Banten*. *9*(1), 7.

bappelitbangda