

Identifikasi Kebutuhan Perumahan Terhadap Daya Dukung Lahan Di Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang

Identification of Housing Needs from Land Supporting Capacity in Jatinangor Sub-district, Sumedang Regency

Achmad Saeful Fasa ST., MT.

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Perencanaan dan Arsitektur
Universitas Winaya Mukti
e-mail: fasayu7@gmail.com

Abstrak

Kawasan Jatinangor telah ditetapkan sebagai kawasan sosial budaya dengan peruntukan sebagai Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor. Arah pengembangan kawasan Jatinangor diantaranya adalah Pengembangan kawasan pendidikan tinggi melalui revitalisasi kawasan, penataan lingkungan sekitar, peningkatan aksesibilitas menuju kawasan dalam mendukung peningkatan fungsi kawasan sebagai kawasan pendidikan dan pengembangan pembangunan vertikal yang menimbulkan meningkatnya pertumbuhan penduduk yang menjadi pemicu tingginya kebutuhan akan perumahan. Kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat tidak dibarengi dengan meningkatnya pula kesejahteraan masyarakat, sehingga banyak masyarakat yang tidak memiliki rumah atau memilih membangun perumahan tidak layak huni yang rata-rata dibangun di kawasan yang bukan merupakan kawasan permukiman. Pemenuhan kebutuhan rumah bagi setiap keluarga (shelter for all) dan pengembangan perumahan yang berkelanjutan (sustainable housing development) sudah menjadi agenda global (MDG`s) yang harus diwujudkan oleh setiap negara. Tujuan penelitian ini yaitu menganalisis kebutuhan lahan permukiman di Kecamatan Jatinangor tahun proyeksi (2040) dengan metode penelitian kuantitatif melalui proses super impose lalu menyandingkan peta analisis kemampuan lahan permukiman dengan pertumbuhan penduduk di Kecamatan Jatinangor. Hasil dari penelitian ini akan menunjukkan status kemampuan lahan dan kebutuhan lahan permukiman di Kecamatan Jatinangor tahun 2040 dan rekomendasi bagi pemerintah setempat sebagai arahan pengembangan kawasan permukiman.

Kata kunci: Daya Dukung Lahan, Populasi Penduduk

Abstract

Jatinangor area has been designated as a socio cultural area with designation as a Strategic Area of Education Province of Jatinangor. Jatinangor aimed develop to be higher education areas through the revitalization of the area, the arrangement of the surrounding environment, the increase of accessibility to the region in supporting the improvement of the function of the region as an area of education and vertical development leads to increased population

growth which triggered the high demand for housing. The housing needs increase but it is not accompanied by the increase of the welfare of the community, so many people who do not have a house or choose to build uninhabitable housing that on average built in areas that are not for residential areas. The fulfillment of housing to every family (shelter for all) and sustainable housing development has become a global agenda (MDG's) that every country needs to realize. The purpose of this study is to analyze the needs of settlement land in Jatinangor Sub-district projection year (2030) with the method of quantitative research through super impose process then matching the analysis of land settlement capability with population growth in Jatinangor Sub-district. The results of this study will show the status of residential land capacity in Jatinangor Sub-district in 2040. The method used in the writing of this journal is quantitative method. Through the process of super impose then menyandingan map analysis of the ability of land settlements with population growth in Jatinangor. The results of this study show the status of residential land capacity in Jatinangor Sub-district in 2030 and become a recommendation for local government to develop residential areas.

Keywords: *Capacity of residential land, population growth*

1. PENDAHULUAN

Kecamatan Jatinangor awalnya merupakan Kecamatan Cikeruh yang berada di wilayah barat Kabupaten Sumedang yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Bandung. Penetapan Kawasan Jatinangor sebagai kota pendidikan tinggi telah direncanakan sejak tahun 1980. Penetapan tersebut membawa resiko perubahan Kecamatan Cikeruh (yang sekarang menjadi Kecamatan Jatinangor) dari status kecamatan bernuansa pedesaan menjadi suatu kawasan perkotaan yang dipadati oleh kawasan terbangun dan struktur binaan (Studi Kelayakan Kawasan Perkotaan Jatinangor, Bappeda Sumedang 2009).

Dalam penataan Kawasan Metropolitan Bandung, Jatinangor secara hierarki ditetapkan sebagai sub-pusat (*sub-centre*) yang berfungsi sebagai pembangkit pertumbuhan lokal dan pusat pendidikan sehingga Jatinangor ditetapkan sebagai kawasan pendidikan tinggi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 583/SK-PIK/1989. Dengan kebijakan tersebut, terdapat empat perguruan tinggi yang dipindahkan dari Bandung ke Jatinangor yaitu Institut Koperasi Indonesia (IKOPIN), Universitas Padjadjaran (UNPAD), Sekolah Tinggi Pemerintahan Dalam Negeri (STPDN) dan Universitas Winaya Mukti (UNWIM) yang sekarang menjadi Institut Teknologi Bandung (ITB).

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, penetapan KSP Jawa Barat terdiri dari 24 (dua puluh empat) kawasan strategis yang salah satunya adalah KSP Pendidikan Jatinangor. Berdasarkan RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, kriteria penetapan KSP Pendidikan Jatinangor adalah kawasan yang diprioritaskan menjadi kawasan yang dapat mendorong perkembangan sosial budaya Jawa Barat dengan tujuan revitalisasi kawasan, penataan lingkungan sekitar, peningkatan aksesibilitas menuju kawasan serta pengembangan pembangunan vertikal.

Dari paparan latar belakang di atas, maka studi ini diperlukan untuk mengkaji daya dukung lahan dan mengetahui kebutuhan lahan permukiman di Kecamatan Jatinangor.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui status daya dukung lahan dan kebutuhan lahan di Kecamatan Jatinangor. Adapun sasaran studi untuk mencapai tujuan tersebut diantaranya:

1. Mengidentifikasi ketersediaan lahan pengembangan permukiman di Kecamatan Jatinangor dengan menganalisis kondisi fisik wilayah, fungsi kawasan dan kemampuan lahan.
2. Mengidentifikasi pertumbuhan penduduk di Kecamatan Jatinangor.
3. Menghitung kebutuhan lahan kawasan permukiman Kecamatan Jatinangor dan laju pertumbuhan rumah tangga/KK tiap desa/kelurahan.
4. Menentukan status daya dukung lahan dari hasil perhitungan ketersediaan dan kebutuhan lahan permukiman Kecamatan Jatinangor.

2. METODE PENELITIAN

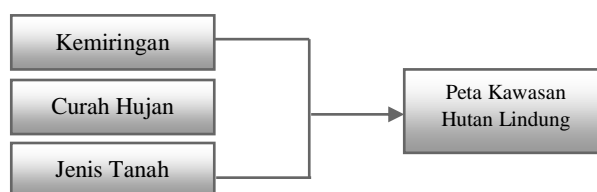
Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data statistik dan shp, dengan penggunaan metode analisis spasial statistik. Teknis analisis spasial digunakan untuk mengetahui status daya dukung lahan permukiman dengan mengidentifikasi ketersediaan dan kebutuhan lahan. Untuk mengetahui ketersediaan lahan digunakan analisis fungsi kawasan dan kemampuan lahan sedangkan untuk mengetahui kebutuhan lahan perumahan dilakukan analisis laju pertumbuhan penduduk/rumah tangga.

3. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis daya dukung lahan kawasan permukiman terdiri dari 3 tahap. Tahapan yang pertama yaitu menganalisis ketersediaan lahan, kedua menentukan kebutuhan lahan dan yang ketiga mengaitkan ketersediaan dan kebutuhan lahan untuk mengetahui status daya dukung lahan permukiman.

Tahap Ke-1

Analisis fungsi kawasan lindung, Keppres No. 32 tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung. Analisis ini berfungsi untuk menentukan kawasan lindung dan budidaya dengan melakukan overlay peta fisik dasar.



Gambar 1 Tahapan Overlay Fungsi Kawasan Kecamatan jatinangor

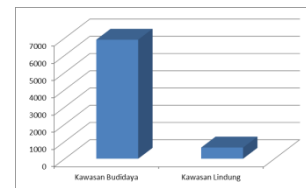
Sumber: Keppres Nomor 32 Tahun 1990

Hasil dari overlay peta fisik dasar, kawasan budidaya di Kecamatan Jatinangor mendominasi secara fungsi kawasan untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah

Tabel 1 Fungsi Kawasan di Kecamatan Jatinangor

No.	Fungsi Kawasan	Luas (Ha)
1.	Kawasan Budidaya	6905,69
2.	Kawasan Lindung	647,98

Sumber: Hasil Analisis, 2018



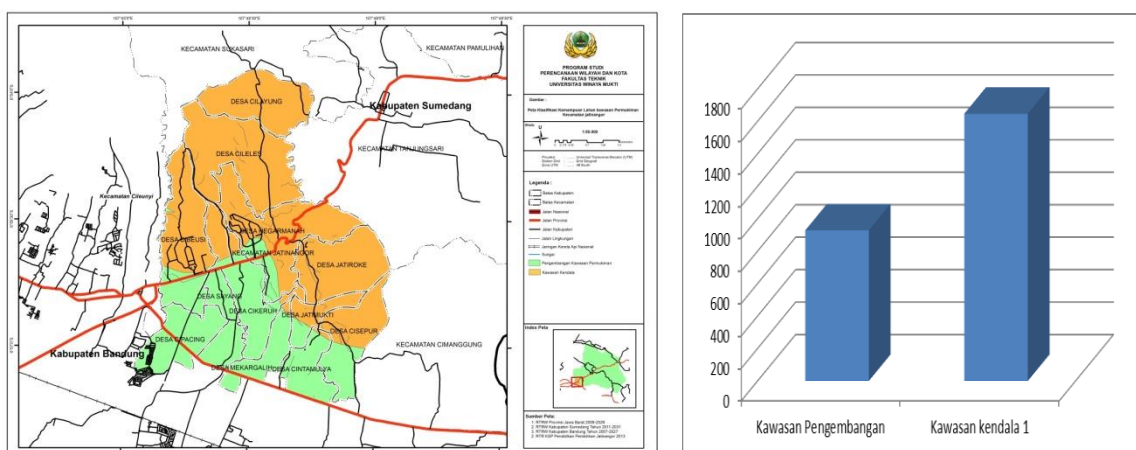
Tahap Ke-2

Analisis Kemampuan Lahan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknik Analisis Fisik & Lingkungan. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kebutuhan lahan pengembangan kawasan permukiman. Hasil dari analisis kemampuan lahan terdapat dua kawasan, yang pertama kawasan pengembangan yaitu kawasan yang siap dikembangkan sesuai dengan peruntukannya, dan yang kedua kawasan kendala 1 merupakan kawasan yang memiliki beberapa hambatan fisik lahan terkait pengembangan fungsi kawasannya.

Tabel 2 Klasifikasi Kemampuan Lahan kawasan Permukiman Kecamatan jatinangor

No.	Klasifikasi kemampuan lahan	Luas(Ha)
	Kawasan	
1	Pengembangan	928,19
2	Kawasan kendala 1	1646,42

Sumber: Hasil Analisis, 2018

**Gambar 2 Peta Sebaran Kemampuan Lahan Permukiman Kecamatan jatinangor**

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Tahap Ke-3

Analisis kebutuhan lahan dilakukan untuk menghitung kebutuhan lahan terutama lahan perumahan dan permukiman. Untuk mengetahui kebutuhan lahan yang diperlukan, terlebih dahulu menghitung laju pertumbuhan jumlah rumah tangga/KK yang diproyeksikan dimana jumlah rumah tangga ini menentukan jumlah lahan perumahan dan unit rumah tahun proyeksi (2030) yang harus dibangun.

Tabel 3 Kebutuhan Unit Rumah di Kecamatan Jatinangor

Kecamatan	Desa/Kelurahan	Kebutuhan Rumah Tahun 2030
Jatinangor	Cipacing	149755
	Sayang	115511
	Mekargalih	50528
	Cinta Mulya	66
	Cisempur	12148904
	Jatimukti	82717
	Jatiroke	250032
	Hegarmanah	754809
	Cikeruh	56573
	Cibeusi	5434
	Cileles	271620
	Cilayung	214507

Sumber: Hasil Analisis, 2018

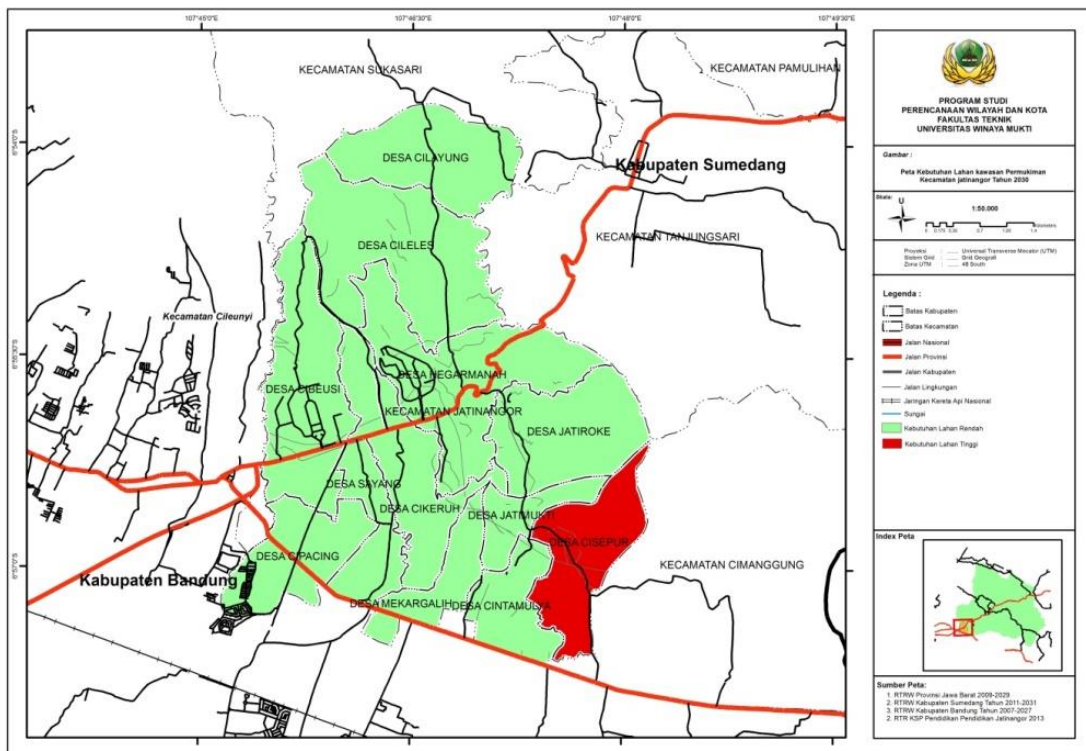
Setelah diketahui kebutuhan unit rumah di Kecamatan jatinangor, selanjutnya menganalisis kebutuhan lahan yang diperlukan tiap desa/kelurahan dengan proporsi rumah mewah 500 m², rumah sedang 200 m² dan rumah sederhana 50m², untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel.

Tabel 4 Kebutuhan Lahan Permukiman di Kecamatan Jatinangor

Kecamatan	Desa/Kelurahan	Kebutuhan Lahan (Ha)
Jatinangor	Cipacing	2371
	Sayang	1829
	Mekargalih	800
	Cinta Mulya	1
	Cisempur	192358
	Jatimukti	1310
	Jatiroke	3959

Kecamatan	Desa/Kelurahan	Kebutuhan Lahan (Ha)
	Hegarmanah	11951
	Cikeruh	896
	Cibeusi	86
	Cileles	4301
	Cilayung	3396

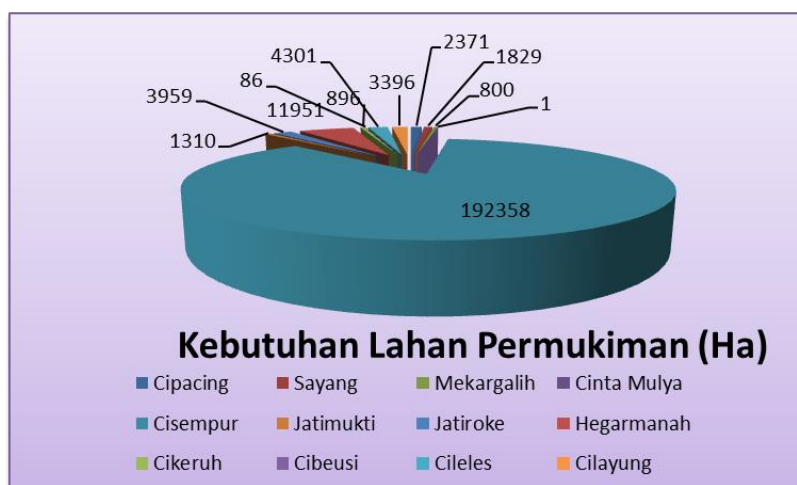
Sumber: Hasil Analisis, 2018



Gambar 3 Peta Sebaran Kebutuhan Lahan Kecamatan jatinangor

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Gambar diatas menjelaskan bahwa Desa Cisempur Kecamatan Jatinangor memiliki kebutuhan lahan yang paling tinggi dibandingkan desa yang lainnya sebesar 192358 Ha



Gambar 4 Kebutuhan Lahan Kecamatan jatiningor

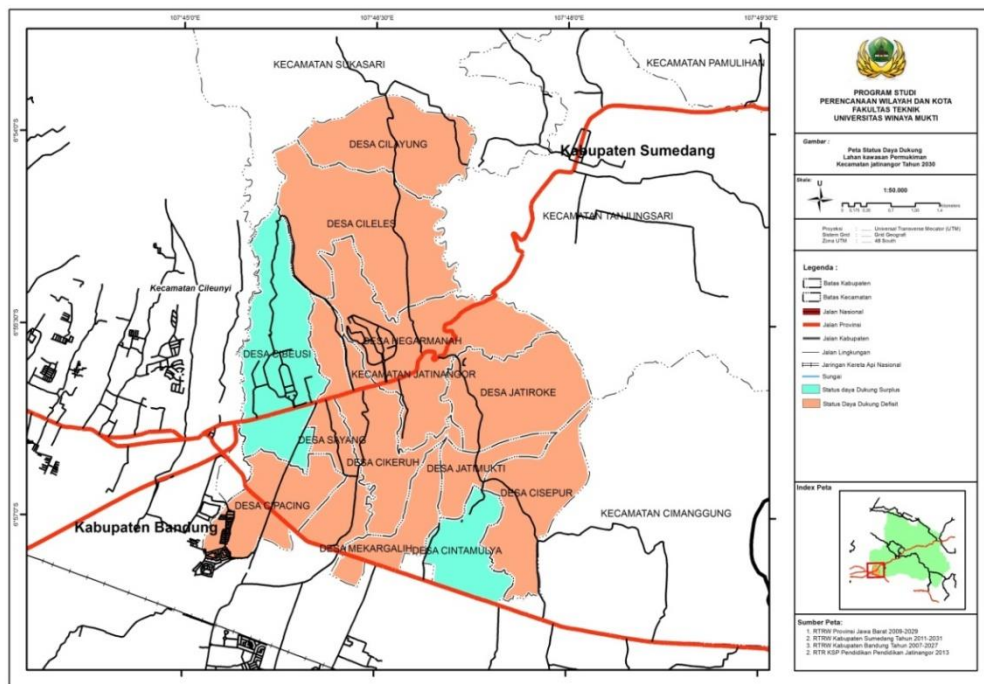
Sumber: Hasil Analisis, 2018

Setelah diketahui ketersediaan dan kebutuhan lahan selanjutnya menganalisis daya dukung lahan dengan membagi luas ketersediaan lahan dengan luas kebutuhan lahan.

Tabel 5 Status Daya Dukung Lahan Permukiman di Jatiningor Jatiningor Tahun 2030

Kecamatan	Desa/Kelurahan	Status Daya Dukung Lahan (rasio)	Keterangan
Jatiningor	Cipacing	< 1	Defisit
	Sayang	< 1	Defisit
	Mekargalih	< 1	Defisit
	Cinta Mulya	> 1	Surplus
	Cisempur	< 1	Defisit
	Jatimukti	< 1	Defisit
	Jatiroke	< 1	Defisit
	Hegarmanah	< 1	Defisit
	Cikeruh	< 1	Defisit
	Cibeusi	> 1	Surplus
	Cileles	< 1	Defisit
	Cilayung	< 1	Defisit

Sumber: Hasil Analisis, 2018



Gambar 5 Peta Sebaran Daya Dukung Lahan Permukiman Kecamatan Jatinangor Tahun 2030

Sumber: Hasil Analisis, 2018

4. KESIMPULAN

Berdasarkan temuan-temuan yang diuraikan pada bagian pembahasan, dikaitkan dengan tujuan penelitian dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pengembangan lahan untuk kawasan permukiman di Kecamatan Jatinangor untuk saat ini masih bisa dikembangkan, tetapi untuk tahun proyeksi (2030) hampir semua desa yang mengalami defisit kecuali Desa Cibeuasi dan Desa Cintamulya karena kekeurangan lahan akibat pertumbuhan penduduk.
2. Populasi penduduk sangat mempengaruhi terhadap daya dukung lahan permukiman, dimana semakin meningkat populasi penduduk maka semakin meningkat pula kebutuhan akan lahan permukiman sedangkan sifat lahan sendiri terbatas.
3. Adanya kawasan pendidikan dan industri sangat memengaruhi terhadap perkembangan wilayah kecamatan, dimana terjadi bangkitan dan tarikan bagi penduduk. Terlihat dari hasil analisis, dimana Desa Cisempur membutuhkan lahan yang sangat luas untuk kawasan permukiman, salah satu faktor yang mempengaruhinya yaitu berada di kawasan industri. *Textile* (Kahatex).

5. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Perumahan di wilayah Kecamatan Jatinangor perlu dibatasi pembangunannya dan diarahkan dengan model hunian vertikal seperti rusun dan apartemen sesuai dengan

karakter dan kondisi fisik wilayah serta pemanfaatan dan pengendalian yang sesuai dengan kebijakan pemerintah daerah setempat.

- Desa Cisempur yang mengalami defisit lahan yang sangat tinggi pemerintah daerah harus memperhatikan kondisi ini, jangan sampai salah dalam penentuan pembangunan hunian vertikal.

DAFTAR PUSTAKA

- Branch, M. 1995. *Perencanaan Kota Komprehensif. Pengantar dan Penjelasan*. Terjemahan Achmad Djunaidi. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta
- Chapin, F. Stuart and Edward J. Kaiser. 1985. *Urban Land Use Planning*. Cichago: University of Illinois Press
- Chapin, F.Suart. Jr, and Kaiser, Edward J, 1979. *Urban Land Use Planning*.3rd, Urbana, University Of Illois Press.
- Creswell, J., W., 2012, *Research design Pendekatan kualitatif, Kuantitatif dan Mixed; Cetakan ke-2*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Edward H. Allison, Frank Ellis . 2001. *The livelihoods approach and management of small-scale fisheries* :jurnalSchool of Development Studies, University of East Anglia.
- Ema & Mukhtar Widodo. 2000. *Konstruksi ke Arah Penelitian Deskriptif*, Ayyrrouz, Yogyakarta.
- ESRI. 2014. *ArcGIS10.2, Using Arcpad*.New York: ESRI Inc.
- Fasa, Achmad. 2016. *Pengaruh Dinamika Perkembangan Kawasan Perkotaan Terhadap Daya Dukung Lahan Di KSP Pendidikan Jatinangor*. Program Studi Pasca Sarjana PWK SAPPK ITB. Bandung
- Gallion, Arthur, B., FAIA dan Eisner, Simon, APA, 1992, *Pengantar Perancangan Kota*, Jilid 1, penerbit Erlangga, Jakarta.
- Harris Chaunchy & Edward Ullman, 1945, *The Nature of Cities*, Bellwether publishing, Chicago.
- Harvey, R. and Clark, W.A.F. 1971. *The Nature and Economics of Urban Sprawl* in Larry S.Bourne (Ed.) *Internal Structure of the City. Readings on Space and Environment*. Oxford: Oxford University Press
- Hasan, Iqbal. 2006. *Analisis Data Penelitian dengan Statistik*. Jakarta: Bumi Aksara
- Herbert, D.T. 1973, *Urban Geografy: a social perspective*. London: Longman.
- Hoyt, Homer. 1939. *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington, DC : U.S. Federal Housing Administration.
- Khanna P, Babu PR, George MS. 1999. *Carrying Capacity as A Basis for Sustainable Development: A Case Study of National Capitol Region in India*. Science Direct; Progress in Planning 52 (1999): 101 – 166.
- Lenzen M., Murray SA. 2003. *The Ecological Footprint – Issues Ana Trends*. Sydney: The University of Sydney.
- Lichfield D and Drabkin H. Darin. 1980. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford: Pegamon Press
- Lindgren D.T. 1985. *Land Use Planning and Remote Sensing*, Martinus Nijhoff Publishers, Doldrecht
- Lorenz, G, Bonelli, C.L, Roldan, s, Arya, C & Rondano, K. 2000. Soil Quality Changes due to Land Use in a Kastanozem-Phaeozem Soilscape of Semiarid Chaco. *Mitteilungen der DeutschenBodenkundlllichennGessellschaft*. Band 93.
- Manik, Karden Eddy Sontang. 2003. *Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Penerbit Djambatan, Jakarta

- Marbun, SH. B.N. 1990. *Kota Indonesia Masa Depan Masalah dan Prospek*. Jakarta : Erlangga.
- Moh. Nazir. 2003, *Metode Penelitian*, Cetakan Kelima, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Neuman, W.Lawrence. 2013. *Metodologi Penelitian Sosial: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Eds.7. Penerjemah: Edina T. Sofia. Jakarta: PT.Indeks.
- Nurdini, Allis. 2006. "Cross-Sectional Vs Longitudinal: Pilihan Rancangan Waktu dalam Penelitian Perumahan Permukiman". *DIMENSI TEKNIK ARSITEKTUR* Vol. 34, No. 1, Juli 2006: 52 – 58.
- Pontoh, K. Nia, Iwan Kustiwan. 2008. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: ITB.
- Prahasta, Eddy. 2009. *Sistem Informasi Geografis Konsep-konsep Dasar*. Bandung: Informatika Bandung
- Prasetyo, Arif. 2011. *Modul Dasar ArcGIS 10 : Aplikasi Pengelolaan Sumberdaya Alam*. Bogor: Fakultas Kehutanan IPB.
- Rafi'I, Suryatna. 1985, *Ilmu tanah*, Bandung: Angkasa
- Short, J.R. 1984. *An Introduction to Urban Geography*, London: Routledge
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. 2008. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia.
- Sitorus, S. 2004 *Evaluasi Sumber Daya Lahan*. Bandung: Tarsito
- Smailes, A.E. 1955. *Some Reflections on the Geographical Description and Analysis of Townscapes*. Transactions and Papers (Institute of British Geographers).
- Soemarwoto, Otto. 2001. *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan*. Jakarta : Penerbit Jembatan
- Soerjani, dkk. 1987. *Lingkungan: Sumber Daya Alam dan Kependudukan Dalam Pembangunan*. Jakarta: UI Press.
- Sudjana, Nana. 2001. *Penelitian dan Penilaian Pendidikan*. Bandung: Sinar Baru
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung Alfabeta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarto, Djoko. 1989, *Faktor sejarah Perkembangan kota dalam perencanaan perkembangan kota*. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Bandung.
- Sukmadinata. 2006. *Metode Penelitian Pendidikan*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Sunu, P. 2001. *Melindungi lingkungan Dengan Menerapkan ISO 14001*. Grasindo. Jakarta
- Vink, A. P. A. 1975. *Land Use in Advancing Agriculture*. Springer Verlaag. New York, 394 p