

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan perkotaan perdesaan, pembangunan perumahan dan permukiman adalah bagian penting dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan kehidupan serta menaikkan taraf, baik pada perkotaan maupun pada perdesaan. Keberadaan lahan pertanian menaruh manfaat yang sangat luas secara ekonomi, sosial & lingkungan bagi suatu wilayah. Perubahan fungsi lahan ke penggunaan lain telah menjadi salah satu akibat perkembangan pembangunan pada suatu wilayah. Intensitas perubahan fungsi lahan masih sulit dikendalikan. Hal ini adalah bentuk menurut perkembangan pembangunan kota (Karim & Rahayu, 2014).

Sistem perencanaan tata ruang mengacu pada sistem yang diatur untuk mengoordinasikan berbagai tingkatan dan jenis perencanaan tata ruang dan mempromosikan kompetensi suatu negara di bawah tujuan spasial seperti pembangunan berkelanjutan ketika industrialisasi dan urbanisasi suatu negara telah memasuki fase tertentu. Terdiri dari kompilasi sistem, sistem manajemen, sistem hukum dan sebagainya. Perencanaan yang berkualitas sistem akan merampingkan manajemen perencanaan daerah, meningkatkan efisiensi pemanfaatan sumber daya spasial, mencapai pembangunan terkoordinasi antara populasi, sumber daya dan lingkungan (Zhou & Zhao, 2017).

Perencanaan tata ruang adalah aspek kunci dalam konteks pembangunan yang tepat di dunia sekitar kita, dan perlindungan monumen adalah salah satu tujuan dasar untuk membuat dokumen perencanaan (Frank, Spyra, & Fürst, 2017). Peraturan yang mengatur dan memesan pengembangan spasial yang ada diperkenalkan dalam rencana pembangunan lokal ditujukan untuk menghindari kekacauan yang menurunkan nilai kota bersejarah (Granovetter, 1973). Oleh karena itu, disimpulkan bahwa rencana lokal adalah tindakan

pembentukan sadar lanskap budaya dan merupakan salah satu bentuk perlindungan dari monumen bersejarah, yaitu elemen penting dari warisan budaya (Fallis, 2013). Namun, analisis nasional praktik konservasi mengungkapkan bahwa dokumen perencanaan tidak cukup digunakan untuk tujuan ini. (Bieda, Pukanská, & Sala, 2018)

Pembangunan memanfaatkan ruang wilayah secara berdaya guna, serasi, selaras, seimbang, & berkelanjutan dalam rangka menaikkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan perlu disusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) (Hayata, 2002). Salah satu komponen berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut adalah pengembangan kawasan permukiman (Parmadi & Sukojo, 2016). Pada setiap kota maupun kabupaten mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) masing-masing yang sesuai menggunakan aspek dan syarat yang ada (Mursyidto, 2014). RTRW kota atau kabupaten masih berupa rencana umum yang lalu dirinci lebih mendetail menjadi Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). (Sukojo, Hidayat, Santoso, & Geomatika, 2017)

Lahan merupakan bagian menurut bentang alam (landscape) yang meliputi pengertian lingkungan fisik termasuk iklim, topografi/relief, tanah, hidrologi, dan bahkan keadaan vegetasi alami (natural vegetation) yang semuanya secara potensial akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan (Schein, Hughes, Dalton, & Goffman, 1989). Lahan pada pengertian yang lebih luas termasuk yang sudah dipengaruhi sang berbagai aktivitas fauna & manusia baik di masa kemudian maupun saat sekarang, misalnya tindakan konservasi tanah & reklamasi dalam suatu lahan tertentu (Jayadinata, 1986). Setiap aktivitas manusia baik eksklusif maupun nir eksklusif selalu terkait dengan lahan, seperti buat pertanian, pemukiman, transportasi, industry atau buat rekreasi, sehingga dapat dikatakan bahwa lahan adalah sumberdaya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. (Sitorus, 2001) mendefinisikan sumberdaya lahan (*landresources*) sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air & vegetasi dan benda yang ada pada atasnya sepanjang terdapat pengaruhnya terhadap penggunaan lahan. (Karim & Rahayu, 2014)

Kecamatan Cepu telah terjadi perubahan penggunaan lahan yang pesat dari tahun 2013. Perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Cepu mengalami perkembangan

terutama adalah perubahan perkembangan sarana dan prasarana fisik berupa perumahan. Perubahan penggunaan lahan memberikan pengertian bahwa dari tahun 2013 terjadi perkembangan jumlah penduduk yang semakin lama akan meningkat yang dimana mempengaruhi penggunaan lahan, baik untuk perumahan maupun lainnya. Perubahan suatu penggunaan lahan akan mempengaruhi kehidupan masyarakat yang akan membawa dampak bagi kehidupan masyarakat. Perubahan lahan bisa dilihat pada gambar 1.1



Gambar 1.1 Foto Perubahan Penggunaan Lahan Sawah Menjadi Perumahan

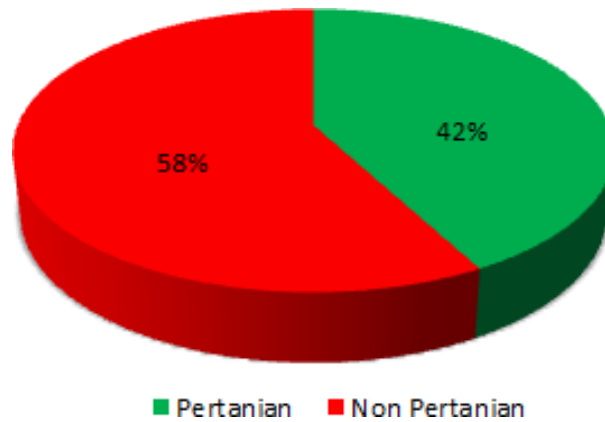
Sumber: Penulis, 2019

Contoh peralihan sawah terhadap pembangunan perumahan akan mengakibatkan menyempitnya lahan sawah yang berada di Kecamatan Cepu. Kepadatan penduduk dapat dilihat pada Tabel 1 sedangkan luasan lahan menurut jenisnya dapat dilihat pada diagram 1.2 dan 1.3 berikut,

Tabel 1.1 Kepadatan Penduduk Kabupaten Blora Tahun 2013-2019

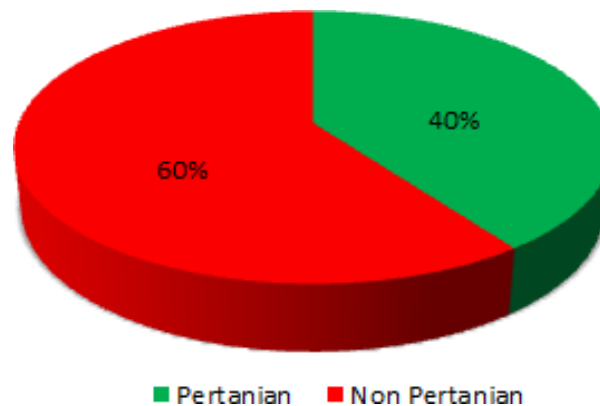
Kecamatan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)		KepadatanPenduduk (Jiwa/km ²)	
		2013	2019	2013	2019
Tahun	-				
Jati	183,62	16.981	51.923	251	283
Randublatung	211,13	26.610	81.457	357	386
Kradenan	109,50	14.519	42.816	361	391
Kedungtuban	106,85	19.361	60.555	518	566
Cepu	49,145	25.909	78.175	1.498	1591
Sambong	88,750	8.872	29.070	287	328
Jiken	168,16	12.584	39.793	227	237
Bogorejo	49,805	8.188	25.860	482	606
Jepon	107,72	20.367	65.252	558	1210
Blora	79,786	31.294	96.522	1.160	491
Banjarejo	103,52	19.251	65.454	561	632
Tunjungan	101,81	15.932	50.043	449	638
Japah	103,05	12.195	37.224	330	549
Ngawen	100,98	20.176	64.416	565	519
Kunduran	127,98	22.772	70.254	494	1387
Todanan	128,73	20.320	66.837	452	361
Jumlah	1.820,5	295.331	925.654	8.550	10.175

Sumber : BPS Kecamatan Cepu dalam Angka Tahun 2013-2019, disusun penulis



Gambar 1.2 Luas Lahan Menurut Jenisnya Tahun 2013

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2013



Gambar 1.3 Luas Lahan Menurut Jenisnya Tahun 2019

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2019

Diagram atau gambar menunjukkan bahwa terjadi kenaikan luasan lahan dari sektor pertanian ke non pertanian. Terjadi kenaikan 2% penggunaan lahan non pertanian di Kecamatan Cepu dari tahun 2013 sampai 2019 akibat dari alih fungsi lahan. Terjadinya pembangunan perumahan yang pada awalnya lahan digunakan untuk pertanian, sekarang dialihfungsikan oleh pihak pengembang untuk dijadikan kawasan perumahan. Pembangunan perumahan yang massif dapat menimbulkan pergeseran penggunaan lahan dari sektor pertanian ke non pertanian yang mengakibatkan berkurangnya lahan pertanian di

Kecamatan Cepu. Pengalihfungsian tersebut untuk kepentingan lain, seperti kawasan industri dan kawasan perumahan yang harus mengacu pada Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan Cepu.

Teknologi penginderaan jauh merupakan suatu aktivitas pengamatan obyek atau suatu daerah tanpa melalui hubungan langsung menggunakan obyek tersebut (Heri S, & Yanto B, 2009). Salah satu pemanfaatan gambaran menggunakan resolusi tinggi & turunannya merupakan buat memperbarui peta skala akbar yang berguna buat memantau perkembangan bangunan pada suatu wilayah (Encyclopedia, 2019). Namun pemanfaatan teknologi ini buat updating peta skala besar memiliki beberapa kendala, contohnya perekaman data oleh sensor satelit yang tidak dapat digunakan secara langsung lantaran masih terdapat beberapa kesalahan geometric yang wajib dieliminir. (Sukojo & Alawy, n.d.)

Selama lebih dari dua dekade, GIS Partisipatif (PGIS) telah banyak digunakan mendukung pemetaan sumber daya masyarakat untuk mengamankan sumber-sumber komunitas mata pencaharian dan bidang nilai budaya mereka (seperti situs sakral, historis tempat, rute leluhur) (Bruno, 2019). Di beberapa negara tropis, pemetaan komunitas lebih dari itu diterima oleh pemerintah, karena pengakuan negara atas hak adat untuk lahan sebagai bagian dari hukum (Portes, 1998). Misalnya, di negara-negara seperti Meksiko, Kolombia, dan Papua Nugini, hak ulayat atas tanah telah diakui secara formal di bawah hukum negara (konstitusi), dan tanah jelas dialokasikan untuk masyarakat penggunaan lahan (White et al. 2002), memungkinkan masyarakat untuk mengelola memiliki tanah dan sumber daya. Namun demikian, di beberapa negara tropis lainnya, termasuk Bolivia, Mozambik, pengakuan hukum semacam itu tidak ada, menciptakan signifikan hambatan untuk adopsi resmi hasil PGIS (Bordieu & Bourdieu, 1993). Karenanya, bagi masyarakat untuk mengamankan sumber daya mereka, instrumen hukum alternatif dan prosedur diperlukan. Di Indonesia, perencanaan tata ruang didefinisikan tiga tingkat (nasional, provinsi, dan kabupaten / kota) (Pribadi, Hariyanto, & Puspita, 2018). Di tingkat kabupaten, perencanaan tata ruang kebijakan mengandung pengetahuan lokal yang diperlukan tetapi belum cukup dimasukkan sumber daya komunitas lokal (Metcalf et al., 2018). Dengan menekankan tiga masalah utama: (1) pentingnya PGIS sebagai alat untuk meningkatkan

kesadaran akan sumber daya masyarakat pengelolaan dan bantuan untuk mengatasi potensi konflik lahan untuk mengamankan penggunaan lahan mereka, (2) kemampuan PGIS untuk menginformasikan kebijakan perencanaan tata ruang ketika digunakan dengan benar, dan (3) peluang peraturan tata ruang Indonesia untuk berfungsi sebagai mekanisme untuk menyelaraskan dan memasukkan PGIS ke dalam perencanaan pembangunan. (Sulistiyawan et al., 2018)

Berdasarkan permasalahan di atas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian dengan judul **“Kajian Perkembangan Perumahan Terhadap Rencana Detil Tata Ruang Di Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora Tahun 2013 - 2019”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat ditarik perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana agihan perkembangan perumahan pada tahun 2013 dan 2019 di daerah penelitian?
2. Faktor dominan apa yang mempengaruhi perkembangan perumahan di daerah penelitian?
3. Bagaimana kesesuaian perkembangan perumahan dalam waktu 2013 sampai 2019 di daerah penelitian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah?

1.3 Tujuan Penelitian

Merujuk dari perumusan masalah yang ada, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis agihan perkembangan perumahan pada tahun 2013 dan 2019 di daerah penelitian.
2. Menganalisis faktor dominan yang mempengaruhi perkembangan perumahan di daerah penelitian.
3. Mengevaluasi dan menganalisis perumahan dalam waktu 2013 dan 2019 di daerah penelitian.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang hendak dicapai sebagai berikut :

1. Sebagai syarat untuk meraih gelar S1 mahasiswa Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Sebagai aplikasi dari teori -teori yang telah diberikan selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Geografi.
3. Dapat dijadikan referensi kepada Pemerintah Daerah terkait perkembangan jumlah perumahan di Kecamatan Cepu sesuai dengan aturan yang berlaku.

1.5 Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya

1.5.1 Telaah Pustaka

a. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan adalah suatu bentuk investasi manusia terhadap lahan pada rangka untuk memenuhi kebutuhan spiritual (Sitanela, 1989). Perubahan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya faktor sosial atau kependudukan, pembangunan ekonomi, penggunaan jenis teknologi & kebijakan pembangunan makro (Mubekti, 2012). Biasanya perubahan penggunaan lahan memiliki efek positif dan pengaruh negatif terhadap lingkungan & masyarakat (Cruz, 2013).

Dampak positifnya adalah semakin lengkapnya fasilitas sosial seperti pendidikan, kesehatan, peribadatan, pariwisata dan sebagainya. Dampak negatifnya merupakan berkurangnya lahan pertanian serta berubahnya orientasi penduduk yang semula bidang pertanian menjadi non pertanian (Mustafa, 2011). Dalam perkembangannya perubahan lahan tadi akan terdistribusi pada tempat-tempat eksklusif yang mempunyai pola-pola perubahan penggunaan lahan (Benford & Snow, 2000). Kebutuhan ruang yang semakin meningkat, sedangkan ketersediaan lahan yang sangat terbatas mendorong perhatian orang beralih ke wilayah pinggiran kota karena

dalam wilayah tadi masih tersedia lahan yang luas dan harga lahan tadi masih sangat terjangkau dibandingkan dengan harga lahan pada kota (Odendaal & McCann, 2016).

b. Permukiman

Menurut Doxiadis pada Kuswartojo, T., & Salim, S. (1997), permukiman merupakan sebuah sistem yang terdiri berdasarkan 5 unsur, yaitu: alam, masyarakat, insan, lingkungan dan jaringan. Bagian permukiman yang diklaim wadah tersebut adalah paduan tiga unsur: alam (tanah, air, udara), lingkungan (*shell*) & jaringan (*networks*), sedang isinya adalah manusia dan masyarakat (Boyd & Ellison, 2007). Alam merupakan unsur dasar & pada alam itulah menciptakan lingkungan (rumah, gedung dan lainnya) menjadi tempat tinggal dan menjalankan fungsi lain (Carstens et al., 2019).

Secara garis besar, tempat tinggal mempunyai empat fungsi utama menjadi tempat tinggal yang layak & sehat bagi setiap manusia, yaitu: (Fearon & Laitin, 2003),

Rumah harus memenuhi kebutuhan utama jasmani manusia:

1. Dapat memberi proteksi terhadap gangguan-gangguan cuaca atau keadaan iklim yang kurang sesuai dengan kondisi hidup manusia, misalnya panas, dingin, angin hujan, dan udara yang lembab.
2. Dapat memenuhi kebutuhan penghuninya buat melakukan kegiatan atau pekerjaan tempat tinggal tangga sehari-hari, antara lain: kegiatan kerja yang ringan contohnya memasak, menjahit, belajar, dan menulis, kegiatan rutin buat memenuhi kesehatan jasmani bagi kelangsungan hidup, yakni antara lain: mandi, makan, tidur. dapat digunakan sebagai ruang istirahat yang damai di waktu lelah atau sakit.

Rumah wajib memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia. Rumah yang memberi perasaan aman dan tentram bagi semua keluarga sehingga mereka bisa betah berkumpul dan hidup bersama, dan bisa membuatkan karakter kepribadian yang sehat (Bourdieu, 1977). Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit. Rumah yang dapat menjauhkan segala gangguan kesehatan bagi penghuninya. Rumah wajib

melindungi manusia dari gangguan luar. Rumah wajib kuat & stabil sebagai akibatnya bisa memberi proteksi terhadap gangguan keamanan yang disebabkan bencana alam, kerusakan atau perampokan (Boso, 2006).

c. Perumahan

Perumahan merupakan beberapa tempat tinggal bagian menurut permukiman, baik pada perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan utilitas umum dan prasarana, sarana, sebagai acuan pemenuhan tempat tinggal yang layak huni (Openness, 2010). Penyelenggaraan perumahan merupakan aktivitas perencanaan, pembangunan, pengendalian & pemanfaatan, termasuk pengembangan kelembagaan, sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terpadu dan terkoordinasi (Coleman, 1988).

Penyelenggaraan tempat permukiman dilakukan buat mewujudkan wilayah yang berfungsi menjadi lingkungan hunian & kegiatan yang mendukung berkehidupan & penghidupan yang terencana, terpadu, menyeluruh, & berkelanjutan sinkron dengan tata ruang (Blinstrubait, 2004). Hal tersebut karena pada wilayah pinggiran kota tersebut masih tersedia lahan yang luas & harga lahan tadi masih sangat terjangkau dibandingkan dengan harga lahan di kota. Dalam penelitian ini, perumahan termasuk bagian permukiman (Eisenhardt, 1989).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat (Heni Puspita, 2014). Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia (Soediono, 1989). Sehingga, perumahan adalah salah satu bentuk tanggung jawab negara buat melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan

perumahan dan daerah permukiman agar masyarakat sanggup bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak & terjangkau pada dalam lingkungan yang sehat, harmonis, dan kondusif pada seluruh daerah Indonesia (Taraf et al., 2019).

d. Perkembangan Wilayah

Pembangunan haruslah merata, baik di sentra pertumbuhan & daerah sekitarnya. Tujuannya, agar ke 2 daerah dapat tumbuh & berkembang bersama sebagai akibatnya saling menguntungkan (Susetyo, 2017). Perkembangan wilayah merupakan suatu cara buat mencapai keberhasilan aplikasi pembangunan. Pembangunan adalah upaya secara sadar berdasarkan insan buat memanfaatkan lingkungan pada bisnis memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan adanya pembangunan, kehidupan & kesejahteraan manusia bisa meningkat. Tujuan pembangunan bisa tercapai menggunakan memerhatikan berbagai permasalahan, di antaranya (Yin, 2009):

1. Pengendalian pertumbuhan penduduk dan kualitas asal daya manusia.
2. Pemeliharaan daya dukung lingkungan.
3. Pengendalian ekosistem & jenis spesies menjadi asal daya bagi pembangunan.
4. Pengembangan industri.
5. Mengantisipasi krisis energi menjadi penopang utama industrialisasi.

Pengembangan wilayah akan ditujukan pada pertumbuhan & pemerataan pembangunan. Pertumbuhan pembangunan wilayah pada tahun 2018 akan didorong melalui pertumbuhan peranan sektor jasa-jasa, sektor industri pengolahan dan sektor pertanian (Fauzi Iskandar et al., 2019). Peningkatan donasi sektor-sektor tersebut dilakukan seiring dengan terus dikembangkannya daerah-daerah strategis di wilayah yang menjadi main *prime mover* (pendorong pertumbuhan primer) antara lain Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), Kawasan Industri, Kawasan Perkotaan (megapolitan dan metropolitan), Kawasan Pariwisata dan Kawasan yang berbasis

pertanian & potensi daerah misalnya agropolitan dan minapolitan.(Sulistiyawan et al., 2018)

e. Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan pertanian bukan hal yang baru. Dengan semakin meningkatnya taraf hidup dan terbukanya kesempatan buat menciptakan peluang kerja, yang ditandai oleh semakin banyaknya investor ataupun rakyat dan pemerintah dalam melakukan pembangunan, maka semakin meningkat pula kebutuhan akan lahan (Williams, 2000). Di pihak lain jumlah lahan yang terbatas sehingga mengakibatkan penggunaan lahan yang beralih ke penggunaan non-pertanian. Alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian merupakan isu yang perlu diperhatikan lantaran ketergantungan rakyat terhadap sektor pertanian (Wirayasa & Dwijendra, 2017). Konversi lahan atau alih fungsi lahan merupakan berubahnya satu penggunaan lahan ke penggunaan lainnya, sebagai akibatnya permasalahan yang timbul akibat konversi lahan, banyak terkait menggunakan kebijakan tataguna tanah (Ruswandi, 2007).

Menurut Kustiawan (1997) alih fungsi atau konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya lahan menurut satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Alih fungsi lahan umumnya terjadi di daerah lebih kurang perkotaan & dimaksudkan buat mendukung perkembangan sektor industri & jasa. Dalam aktivitas alih fungsi lahan sangat erat kaitannya dengan permintaan & penawaran lahan. Adanya ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan dimana penawaran terbatas sedangkan permintaan tidak terbatas mengakibatkan alih fungsi lahan (Pronobis, Riccio, & Rao, 2017).

Alih fungsi lahan dapat bersifat permanen dan pula bisa bersifat sementara (Meerow & Newell, 2017). Jika lahan sawah beririgasi teknis berubah menjadi kawasan pemukiman atau industri, maka alih fungsi lahan bersifat permanen. Akan tetapi, bila sawah tersebut berubah sebagai perkebunan tebu, maka alih fungsi lahan tersebut bersifat sementara, lantaran pada tahun-tahun berikutnya dapat dijadikan

sawah kembali. Alih fungsi lahan tetap umumnya lebih banyak dampaknya menurut dalam alih fungsi lahan sementara (MLMUPC, 2016).

f. Rencana Detail Tata Ruang

Menurut Choirul Amin dan Musiyam (2017), menyatakan bahwa Rencana Tata Ruang dibagi menjadi empat yaitu:

Perencanaan tata ruang memberikan aktualisasi diri geografis terhadap kebijakan-kebijakan ekonomi sosial budaya & ekologis perencanaan tata ruang juga merupakan sebuah ilmu ilmiah teknik administrasi & kebijakan yang dikembangkan sebagai pendekatan lengkap dan antar ilmu yang diarahkan dalam pengembangan regional dan organisasi fisik terhadap sebuah strategi utama.

Ruang didefinisikan sebagai wadah yang meliputi ruang darat ruang laut & ruang udara. Masuknya ruang di pada bumi menjadi satu kesatuan daerah untuk manusia & makhluk lain untuk hayati melakukan aktivitas dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Tata ruang merupakan wujud struktur ruang & pola ruang. Struktur ruang merupakan susunan sentra pusat permukiman & sistem jaringan prasarana & sarana yang berfungsi menjadi pendukung kegiatan sosial ekonomi rakyat yang secara hierarki memiliki interaksi fungsional.

Rencana tata ruang merupakan objek struktur ruang & pola ruang disusun secara nasional regional dan lokal. Rencana tata ruang wilayah nasional yang dijabarkan ke dalam rencana rapikan ruang daerah provinsi dan rencana tata ruang wilayah tadi perlu dijabarkan ke dalam rencana tata ruang wilayah kota atau Rencana lebih jelasnya tata ruang. tata ruang merupakan wujud menurut struktur ruang & pola ruang (Widyawati, 2008).

g. Kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah

Pembangunan kota memerlukan 2 instrumen penting, yaitu pertama Development plan dan kedua *development regulation*. Tanpa kedua instrument tersebut maka pembangunan kota tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Development plan adalah rencana tata ruang kota yang umumnya di semua negara terdiri dari 3 jenjang rencana yang baku, yaitu rencana makro, rencana meso dan rencana mikro. Sedangkan *development regulation* atau peraturan zonasi adalah suatu perangkat peraturan yang dipakai sebagai landasan dalam menyusun rencana tata ruang mulai dari jenjang rencana yang paling tinggi (rencana makro) sampai kepada rencana yang sifatnya operasional (rencana mikro) disamping juga akan berfungsi sebagai alat kendali dalam pelaksanaan pembangunan kota (Iswanari N.H et al., 2018)

Untuk membantu Pemerintah Kota dalam mengelola Kawasan Perkotaan, diperlukan suatu pedoman sebagai rujukan teknis, yang dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai dengan karakteristik dan atau kebutuhan kota yang bersangkutan. Kebutuhan akan Aturan Pola Pemanfaatan Ruang semakin mendesak sejalan dengan tingkat perkembangan kota-kota di Indonesia terutama kota sedang, kota besar, dan metropolitan. Berdasarkan kenyataan tersebut, untuk melaksanakan pembangunan kota yang lebih harmonis dan mampu mengantisipasi berbagai dampak yang timbul, terutama pada kota sedang, kota besar, dan kota metropolitan, maka Pemerintah Daerah telah menyusun Aturan Pola Pemanfaatan Ruang (*Zoning Regulation*) Kawasan Perkotaan (RTRW Kota Ternate, 2012).

Untuk memaksimalkan kegiatan tersebut, tentu perlu diketahui sejauh mana Aturan Pola Pemanfaatan Ruang tersebut dapat mengontrol setiap pembangunan atau pemanfaatan lahan di wilayah yang bersangkutan. Untuk mengetahui hal tersebut perlu dilakukan evaluasi dengan cara membandingkan Penggunaan Lahan di daerah yang bersangkutan dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku agar diketahui apakah setiap pemanfaatan lahan di daerah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan. (Machsun, 2018)

1.5.2 Penelitian Sebelumnya

Berikut beberapa penelitian sejenis yang dijadikan referensi ataupun pedoman pada penelitian ini adalah:

Andrizal (2007), melakukan penelitian mengenai “*Efektivitas pengendalian tata ruang kasus pengendalian di Kota Singkawang Propinsi Kalimantan Barat*”. Mempunyai tujuan untuk mengetahui efektivitas dalam pengendalian tata ruang yang dilakukan oleh pemerintah daerah & faktor-faktor yang mempengaruhi tata ruang yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah deskriptif kualitatif. Hasil yang didapatkan dalam penelitian ini adalah pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Singkawang pada saat ini tidak efektif dan efisien, faktor terpenting yang menyebabkan adalah kurang dan tidak jelasnya perangkat peraturan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang yang dimiliki oleh pemda, peraturan yang dimiliki hanya mengenai perizinan.

Muhammad Rizki Pradana Putra (2019), melakukan penelitian mengenai “*Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap RTRW Kabupaten Temanggung Tahun 2012-2018*”. Mempunyai tujuan untuk menganalisis pola perubahan penggunaan lahan, mengetahui faktor-faktor, & kesesuaian yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Kabupaten Temanggung. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah survey dan wawancara. Hasil yang didapatkan dalam penelitian ini adalah perubahan penggunaan lahan Kabupaten Temanggung secara fisik dari tahun 2012 sampai 2018, yaitu seluas 13.193 ha yang mengalami perubahan paling banyak yaitu kebun yang ahli fungsi menjadi permukiman dan lain-lain, faktor kepadatan penduduk dan pertambahan penduduk di Kabupaten Temanggung. Perubahan sudah sesuai dengan RTRW Kabupaten Temanggung.

Kinanti Pitasari (2019), “*Evaluasi Perkembangan Perumahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Di Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul*”. Mempunyai tujuan untuk mengetahui arah perkembangan perumahan, mengevaluasi tingkat kesesuaian perkembangan perumahan, & menganalisis faktor-faktor penyebab ketidaksesuaian perkembangan perumahan terhadap RDTR Kecamatan Banguntapan.

Metode yang digunakan dalam penelitian adalah overlay peta. Hasil yang didapatkan dalam penelitian ini adalah perkembangan perumahan yang menyebar dan sebagian besar terdistribusi di wilayah selatan Kecamatan Banguntapan yaitu di Desa Potorono, Desa Tamanan, Desa Jambidan, Desa Singosaren, dan Desa Wirokerten. Desa – desa tersebut mempunyai kondisi wilayah yang masih mempunyai ketersediaan lahan yang cukup banyak dibanding di wilayah Desa Banguntapan, Desa Baturetno, dan Desa Jagalan yang berbatasan langsung dengan wilayah Kota Yogyakarta dengan kondisi wilayah yang sudah padat dengan permukiman dan fasilitas umum lainnya.

Sedangkan penelitian saya yang berjudul “*Kajian Perkembangan Perumahan Terhadap Rencana Detil Tata Ruang Di Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora Tahun 2013 - 2019*”. Bertujuan untuk mengetahui agihan, evaluasi kesesuaian, dan faktor dominan yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di daerah penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah survey dan overlay perubahan penggunaan lahan. Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah Rencana Tata Ruang Wilayah, dan perbedaannya adalah pada bagian metode penelitian dengan menggunakan metode *Purposive Sampling* untuk perkembangan perumahan di Kecamatan Cepu.

Tabel 1.2 Perbandingan dan Perbedaan dari Penelitian Sebelumnya

No	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
1.	Andrizal (2007)	Efektivitas pengendalian tata ruang kasus pengendalian di Kota Singkawang Propinsi Kalimantan Barat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui efektivitas dalam pengendalian tata ruang yang dilakukan oleh pemerintah daerah 2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tata ruang yang dilakukan oleh pemerintah daerah 	Deskriptif kualitatif	Pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Singkawang pada saat ini tidak efektif dan efisien, faktor terpenting yang menyebabkan adalah kurang dan tidak jelasnya perangkat peraturan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang yang dimiliki oleh pemerintah daerah, peraturan yang dimiliki hanya mengenai perizinan.
2.	Muhammad Rizki Pradana Putra (2019)	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap RTRW Kabupaten Temanggung Tahun 2012-2018	<ol style="list-style-type: none"> 1. Menganalisis pola perubahan penggunaan lahan di Kabupaten Temanggung 2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Kabupaten 	Survei dan wawancara	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penelitian ini menunjukkan Perubahan penggunaan lahan Kabupaten Temanggung secara fisik dari tahun 2012 sampai 2018, yaitu seluas 13.193 ha. Penggunaan lahan yang mengalami perubahan dari tahun 2012 sampai 2018 yang mengalami perubahan paling banyak yaitu kebun yang ahli fungsi menjadi permukiman dan lain-lain. 2. Faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yaitu

Lanjutan Tabel

No	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
			<p>Temanggung</p> <p>3. Mengetahui kesesuaian perubahan penggunaan lahan dengan RTRW Kabupaten Temanggung</p>		<p>kepadatan penduduk dan penambahan penduduk di Kabupaten Temanggung.</p> <p>3. Perubahan penggunaan lahan di Kabupaten Temanggung sudah sesuai dengan RTRW Kabupaten Temanggung.</p>
3.	Kinanti Pitasari (2019)	Evaluasi Perkembangan Perumahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Di Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul	<p>1. Mengetahui arah perkembangan perumahan di Kecamatan Banguntapan</p> <p>2. Mengevaluasi tingkat kesesuaian perkembangan perumahan dengan RDTR Kecamatan Banguntapan</p> <p>3. Menganalisis faktor-faktor penyebab ketidaksesuaian perkembangan perumahan terhadap RDTR Kecamatan Banguntapan</p>	Overlay peta	Perkembangan perumahan yang menyebar dan sebagian besar terdistribusi di wilayah selatan Kecamatan Banguntapan yaitu di Desa Potorono, Desa Tamanan, Desa Jambidan, Desa Singosaren, dan Desa Wirokerten. Desa – desa tersebut mempunyai kondisi wilayah yang masih mempunyai ketersediaan lahan yang cukup banyak dibanding di wilayah Desa Banguntapan, Desa Baturetno, dan Desa Jagalan yang berbatasan langsung dengan wilayah Kota Yogyakarta dengan kondisi wilayah yang sudah padat dengan permukiman dan fasilitas umum lainnya.

Lanjutan Tabel

No	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
4.	Murtahdo Sulistiyo Wicaksono (2020)	Kajian Perkembangan Perumahan Terhadap Rencana Detil Tata Ruang Di Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora Tahun 2013 - 2019	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui agihan perumahan pada tahun 2013 dan 2019 di daerah penelitian 2. Mengevaluasi kesesuaian perumahan dalam waktu 2013 sampai 2019 di daerah penelitian 3. Mengetahui faktor dominan yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di daerah penelitian 	Survey dan overlay	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perkembangan perumahan di Kecamatan Cepu sampai tahun 2019 diperoleh hasil perkembangan perumahan yang menyebar dan jauh dari pusat kota yang hanya terdistribusi di wilayah bagian utara Kecamatan Cepu seperti di Kelurahan/Desa Karangboyo, Cepu, Balun, dan Tambakromo. 2. Faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan adalah penambahan penduduk dan kepadatan penduduk. Didapatkan hasil bahwa alasan dipilihnya perumahan paling banyak mencapai 50% jawaban adalah Lokasi Strategis, sedangkan jawaban Aksesibilitas 30% dan Sarana Prasarana 20% dengan total jawaban 100% dari 10 orang responden diambil dari pengembang dan masyarakat. 3. Identifikasi kesesuaian lahan perumahan dengan Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan Cepu Tahun 2011 - 2031 diperoleh sebanyak 7 lokasi perumahan yang tidak sesuai dengan yang terdapat

Lanjutan Tabel

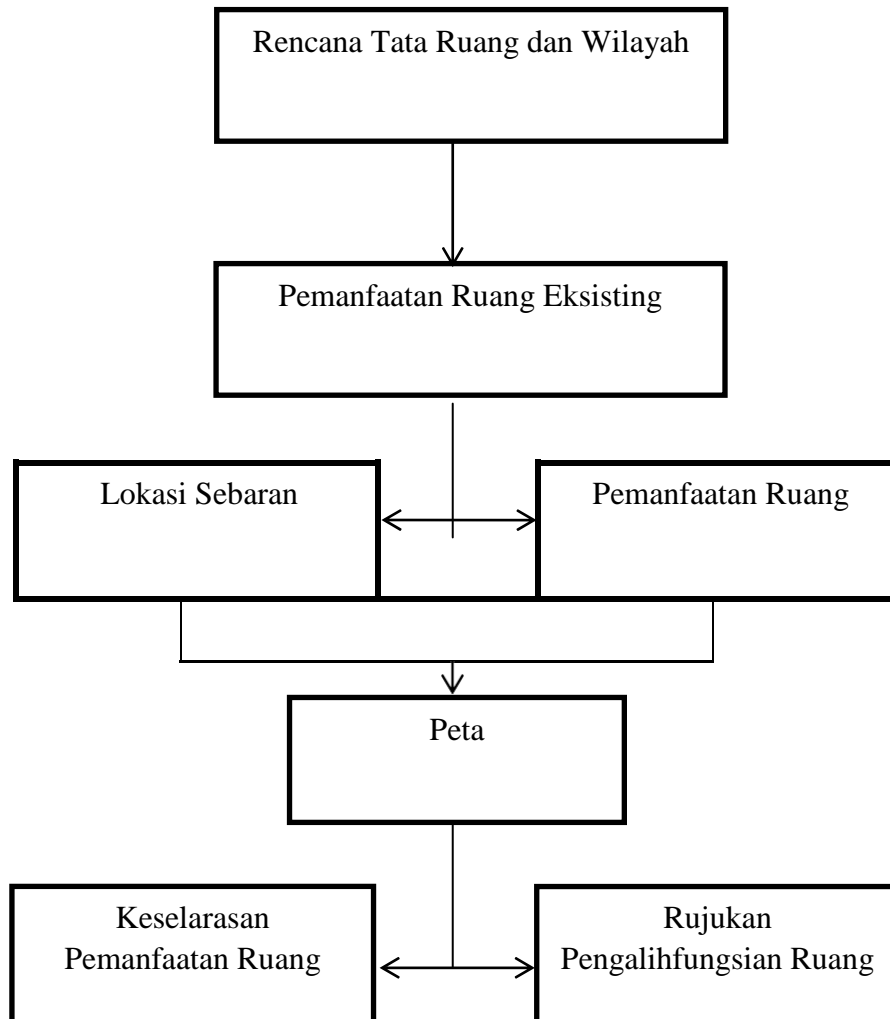
No	Nama Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
					dalam Rencana Detail Tata Ruang yang ada. Hasil identifikasi lokasi perumahan yang tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Cepu tersebar di Desa/Kelurahan Kentong, Nglanjuk, Tambakromo, dan Balun. Persentase perumahan yang sesuai dengan peruntukan lahan permukiman adalah 81,75% dan yang tidak sesuai 18,25%.

Sumber: Penulis 2020

1.6 Kerangka Penelitian

Pertumbuhan penduduk & pembangunan yang pesat merupakan masalah yang harus ditangani pada perkembangan fisik kota. Penggunaan lahan adalah kenyataan berdimensi fisik-sosial-ekonomi yang keberadaannya ditentukan oleh kegiatan manusia, oleh karenanya keberadaannya bersifat dinamis. Ketersediaan lahan yang terbatas dengan jumlah penduduk yang bertambah terus menerus serta semakin kompleksnya kegiatan manusia menyebabkan karakteristik penggunaan lahan semakin rumit. Penggunaan lahan harus direncanakan menggunakan matang buat kedepannya, sehingga bisa tercipta suatu perkembangan di daerah tersebut. Penggunaan lahan direncanakan wajib sesuai menggunakan RDTR. Penggunaan lahan dibedakan menjadi dua yaitu : Pertanian yang dimana seperti sawah, tegalan dan lainnya, dan non pertanian berupa bangunan-bangunan yang terdapat dalam suatu lokasi peneliti tersebut. Citra yang digunakan buat keperluan studi perubahan penggunaan lahan ini merupakan Citra Satelite Resolusi Tinggi tahun 2013 dan tahun 2019, dengan maksud mengetahui perubahan bentuk, luas, dan intensitas penggunaan lahan tiap unit berdasarkan waktu pemotretan yang dilakukan. Untuk mengetahui perubahan bentuk, luas, dan intensitas tiap unit penggunaan lahan akan sangat sulit dilakukan menggunakan cara manual, oleh karena itu dibutuhkan data bantu citra. Hasil interpretasi penggunaan lahan menurut masing-masing tahun pemotretan lalu diuji taraf ketelitiannya, dengan maksud untuk mengetahui keaslian data gambaran quickbird buat keperluan studi. Untuk memperoleh ukuran luas & bentuk perubahan penggunaan lahan selanjutnya hasil interpretasi yang berupa peta penggunaan lahan tahun 2013 & 2019 diubah dalam bentuk peta digital supaya bisa diolah lebih lanjut dengan komputer dengan menggunakan perangkat lunak Sistem Informasi Geografis (SIG), khususnya menggunakan perangkat lunak ArcGIS. Peta akhir yang diperoleh menurut tumpang susun antara peta-peta yang tidak selaras tahun tersebut akan membuat blok-blok unit penggunaan lahan dan perubahan penggunaan lahan tahun 2013 dan 2019 yang kemudian akan dianalisis pola perubahannya dari berdasarkan bentuk penggunaan lahannya. Berikut adalah gambar diagram alir kerangka penelitian.

Diagram Kerangka Penelitian



Gambar: Diagram Kerangka Penelitian

Sumber: Penulis, 2020

1.7 Batasan Operasional

Penggunaan Lahan, adalah setiap bentuk intervensi manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik materil maupun spiritual (Ansong, Gissi, & Calado, 2017). Penggunaan lahan dapat dikelompokkan menjadi 2, yaitu lahan pertanian dan non pertanian.

Perubahan Penggunaan Lahan, Perubahan penggunaan lahan merupakan bertambahnya suatu penggunaan lahan berdasarkan satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan area lahan yang lain dari suatu ketika ke berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun yang berbeda (Pruckner, German, & Eckhoff, 2017)

Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan tempat permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan & peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh & permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat (Lampič, Kušar, & Lamovšek, 2017).

Rencana Tata Ruang Wilayah atau disingkat RTRW adalah penataan ruang dan rencana pembangunan jangka panjang daerah (Budiman, Mashdurohatun, & Suparman, 2007).

Rencana Detail Tata Ruang atau disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota (Lin, 1999).