

PEMILIHAN LAHAN UNTUK LOKASI PERMUKIMAN

Oleh:

Rusmawan

Dosen PKIP Universitas Sanata Dharma

Abstrak

Penggunaan lahan merupakan hasil interaksi antara faktor manusia dan faktor lahan. Permukiman sebagai salah satu bentuk penggunaan lahan merupakan suatu tempat atau wilayah yang penduduknya berkumpul dan hidup bersama menggunakan lingkungan untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan kehidupannya. Pembangunan permukiman pada lokasi yang tidak tepat dan sesuai akan menimbulkan berbagai masalah masalah. Maka diperlukan pertimbangan-pertimbangan dalam pemilihan lokasi permukiman. Beberapa parameter yang dapat dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi permukiman antara lain bentuk lahan, kemiringan lahan, penggunaan lahan, kerawanan terhadap gangguan pencemaran, jarak terhadap jalan utama, jarak terhadap pusat kegiatan perekonomian, drainase, dan kedalaman air tanah.

Kata Kunci: Penggunaan lahan, Permukiman

Pendahuluan

Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk maka akan terjadi pembangunan prasarana dan sarana. Salah satu sarana yang dibutuhkan manusia adalah sarana permukiman. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No. 4 tahun 1992).

Pembangunan permukiman pada lokasi yang tidak tepat dan sesuai akan menimbulkan masalah di kemudian hari. Permasalahan yang biasa muncul antara lain berkurangnya lahan pertanian produktif, berkurangnya tingkat kenyamanan bertempat tinggal bagi penghuninya, dan biaya operasional pembangunan permukiman serta biaya perawatan yang akan ditanggung pengembang maupun penghuni permukiman pada waktu-waktu yang akan datang.

Perencanaan pembangunan permukiman terencana dengan baik akan membawa keuntungan bagi pengembang maupun masyarakat yang akan memanfaatkan permukiman tersebut sebagai rumah tinggal. Salah satu upaya

yang dapat dilakukan antara lain dengan studi kesesuaian penggunaan lahan. Studi tentang kesesuaian penggunaan lahan dapat menjadi referensi pemilihan lokasi yang tepat dan sesuai untuk dijadikan kawasan permukiman. Informasi data kondisi fisik lahan yang berupa bentuk lahan, kemiringan lahan, penggunaan lahan, kerawanan terhadap gangguan pencemaran, jarak terhadap jalan utama, jarak terhadap pusat kegiatan perekonomian, drainase permukaan, dan kedalaman air tanah, sangat berperan dalam proses evaluasi untuk menentukan lahan yang sesuai untuk lokasi permukiman.

Pengertian Lahan

Istilah tanah memiliki tiga makna. Pertama, tanah adalah media alami bagi pertumbuhan tumbuh-tumbuhan. Dalam makna ini perhatiannya lebih ditekankan pada kualitas tanah. Kedua, tanah dipandang sebagai hancuran bahan iklim yang berasal dari batuan atau bahan organik yang diperlukan sebagai bahan galian dan bahan tambang. Dalam makna ini tanah dinyatakan dalam berat atau volume. Ketiga, tanah diperlakukan sebagai ruangan atau tempat dipermukaan bumi yang digunakan oleh manusia untuk melakukan kegiatan. Dalam makna ini tanah dinilai berdasarkan luas. Kedua maka pertama ekuivalen dengan kata soil dalam Bahasa Inggris, sedangkan makna ketiga lebih mendekati makna land dalam Bahasa Inggris. Istilah lahan yang dimaksudkan untuk digunakan dalam makna yang ekuivalen dengan kata land tersebut (Sitana Aryad, 1989: 206-207).

“Lahan merupakan bagian dari bentang alam (landscape) yang mencakup pengertian lingkungan fisik termasuk iklim, topografi/relief, hidrologi bahkan keadaan vegetasi alami yang semuanya secara potensial akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan. Lahan dalam pengertian yang lebih luas termasuk yang telah dipengaruhi oleh berbagai aktivitas manusia baik di masa lalu maupun masa sekarang” (FAO dalam PPTA, 1993 :3). Sedangkan Johara T. Jayadinata (1999: 10) mengartikan lahan sebagai tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya sudah ada pemilikinya, baik perseorangan maupun badan-badan tertentu.”Dalam hal ini lahan juga mengandung pengertian ruang atau tempat. Dengan demikian lahan mengandung makna yang lebih luas daripada tanah atau topografi” (Sitana Aryad, 1989: 207).

Dapat disimpulkan bahwa tanah hanyalah merupakan bagian dari lahan. Namun demikian pada kenyataannya antara keduanya seringkali digunakan secara bersamaan.

Penggunaan Lahan

“Penggunaan lahan pada hahehatnya merupakan perwujudan keseluruhan kehidupan masyarakat dalam ruang” (Bintarto, 1983: 12). Ruang (space) adalah seluruh permukaan bumi yang merupakan lapisan biosfera, tempat hidup tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia. Ruang permukaan bumi tiap saat unsur-unsurnya berubah karena proses alam sehingga dapat disebutkan bahwa ruang permukaan bumi itu berubah. Perubahan itu tidak ada hentinya akibat proses alam dan perbuatan manusia, maka dapat dikatakan bahwa ruang permukaan bumi itu adalah dinamis (Johara T. Jayadinata, 1999: 12).

Sitanala Arsyad (1989: 207) mengartikan penggunaan lahan sebagai setiap bentuk campur tangan manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik materiil maupun spiritual. “Hampir setiap aktivitas manusia melibatkan penggunaan lahan dan karena jumlah aktivitas manusia bertambah dengan cepat, maka lahan menjadi sumber yang langka. Keputusan untuk mengubah pola penggunaan lahan mungkin memberikan keuntungan atau kerugian besar, baik ditinjau dari pengertian ekonomis, maupun terhadap perubahan lingkungan walaupun dalam keadaan yang tidak begitu nyata”(Santun R.P. Sitorus, 1985: 2).

Jadi penggunaan lahan merupakan hasil interaksi antara faktor manusia dan faktor lahan. Manusia sebagai faktor yang mempengaruhi atau melakukan kegiatan terhadap lahan dalam usaha memenuhi kebutuhan hidupnya. Sedangkan lahan sebagai obyek yang dikenai kegiatan manusia.

Pengertian Permukiman

Pada awalnya pembentukan permukiman penduduk dapat disebabkan karena adanya perpindahan tempat tinggal sekelompok orang yang menetap di tempat yang baru. Permukiman penduduk dapat pula di sebabkan oleh daerah-daerah baru yang sengaja diprogramkan sebagai tempat tinggal atau permukiman. Permukiman atau tempat bermukim adalah suatu bentuk artifisial maupun natural dengan segala kelengkapannya yang digunakan oleh manusia, baik secara individu maupun keluarga untuk bertempat tinggal, baik secara sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya (Hadi Sabari Yunus, 1987 : 3). Secara kontinum eksistensi permukiman dapat digolongkan menjadi permukiman perkotaan, permukiman peralihan kota desa dan permukiman perdesaan (Van den Berg dalam Hadi Sabari Yunus, 1987 : 4).

Bintarto (1977) mendefinisikan permukiman dalam arti luas dan dalam arti sempit. Dalam arti luas, permukiman sebagai suatu bentuk penggunaan lahan, yang memperhatikan bangunan-bangunan seperti rumah, kantor, pasar, jalan dan pekarangan yang menjadi sumber penghidupan penduduk. Adapun

dalam arti sempit adalah susunan bangunan dan persebarannya dalam suatu wilayah.

Permukiman merupakan suatu hasil budi daya manusia, agar dapat mempertahankan hidupnya secara lebih mudah, baik dan layak, memberi rasa bahagia, rasa keamanan serta memberikan kesempatan untuk mengembangkan dirinya secara utuh. Sebagai mana yang tercantum dalam UUD 1945 pasal 28C “setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapatkan pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya, demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia”. Menurut UU No 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Dalam ayat selanjutnya disebutkan tentang satuan permukiman yang merupakan kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran, dengan penataan tanah dan ruang prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur

Jadi permukiman merupakan suatu tempat atau wilayah yang penduduknya berkumpul dan hidup bersama menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan kehidupannya.

Kriteria Pemilihan Lokasi Permukiman

Lokasi permukiman merupakan lokasi yang dipilih sebagai lokasi untuk didirikan bangunan permukiman dari keseluruhan lokasi yang ada. Hal ini dilakukan mengingat tidak semua lahan yang ada atau yang membentang di permukaan bumi ini sesuai secara kemampuan fisik lahannya atau juga sesuai dengan peraturan perlindungan terhadap pelestarian lingkungan.

Mirhad (1983) dalam Eko Budiharjo (1992 : 109) menyampaikan kriteria penting dalam pengembangan kawasan permukiman. Kriteria-kriteria tersebut dikategorikan dalam empat segi, yaitu: (1) segi teknis pelaksanaan, (2) Segi tata guna lahan, (4) segi kesehatan dan kemudahan, dan (4) segi politik ekonomis. Keempat segi tersebut dirinci sebagai berikut:

Pertama, ditinjau dari segi teknis pelaksanaannya, meliputi: (1) kemudahan dalam pengerjaan seperti tidak banyak memerlukan pekerjaan gali, urug, dan pembongkaran tonggak kayu (2) bukan merupakan daerah rawan bencana seperti banjir, gempa, angin ribut dan rayapan tanah, (3) aksesibilitasnya tinggi, (4) kondisi tanah yang baik sehingga konstruksi bangunan dapat direncanakan secara efisien, (5) kemudahan perolehan sumber air bersih, listrik, dan pembuangan air limbah/kotoran/hujan, (6)

kemudahan memperoleh bahan bangunan, dan (7) kemudahan memperoleh tenaga kerja.

Kedua, ditinjau dari segi tata guna lahan, kriteria ini terkait dengan kemudahan dan kesulitan pengembangan lahan secara produktif. Lahan yang secara ekonomis telah sukar untuk dikembangkan secara produktif antara lain (1) daerah persawahan, (2) daerah perkebunan yang baik, (3) daerah usaha, dan (4) daerah resapan air tanah.

Ketiga, ditinjau dari segi kesehatan dan kemudahan, meliputi: (1) lokasi permukiman sebaiknya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat menimbulkan polusi, (2) lokasi permukiman sebaiknya tidak terganggu oleh kebisingan, (3) lokasi yang dipilih adalah lokasi yang mudah untuk mendapatkan air minum, dan (4) lokasi mudah dicapai dari tempat kerja para penghuninya.

Keempat, ditinjau dari segi politis-ekonomis, meliputi: (1) mampu menciptakan kesempatan kerja dan usaha bagi masyarakat di lingkungan sekitarnya, (2) dapat menjadi contoh masyarakat sekelilingnya untuk membangun rumah dan lingkungan yang sehat, layak dan indah meskipun bahan bangunannya produksi lokal, dan (3) mudah menjualnya, karena lokasi disukai oleh calon pembeli dan dapat memberikan keuntungan yang wajar bagi pembangun.

Undang-Undang No. 24 tahun 1992 juga mengatur kawasan-kawasan tertentu yang tidak boleh digunakan untuk lokasi permukiman misalnya kawasan lindung. kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Termasuk diantaranya hutan lindung, kawasan bergambut, resapan air, suaka alam, pantai berhutan bakau, sempadan pantai dan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk dan mata air, taman nasional, taman hutan raya dan kawasan rawan bencana alam. Kawasan Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan, serta nilai budaya dan sejarah bangsa untuk kepentingan berlangsungnya pembangunan yang berkelanjutan. Dalam Keppres No. 12 tahun 1990 tentang pengelolaan kawasan lindung (pasal 15) disebutkan tujuan perlindungan terhadap sempadan sungai adalah untuk melindungi sungai tersebut dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan mengubah kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir sungai, dasar sungai serta mengamankan aliran sungai. Sedangkan dalam pasal 16 dinyatakan tentang daerah sempadan sungai. Sempadan sungai adalah sekurang-kurangnya 100 m di kiri dan di kanan sungai besar, 50 m di kiri dan di kanan sungai kecil, dan 50 m dikiri dan dikanan anak sungai yang berada diluar permukiman, sedangkan untuk sungai yang berada dikawasan lokasi permukiman dihitung berdasarkan kriteria cukup untuk dibangun jalan inspeksi, yaitu antara 10-15m.

Pernyataan tersebut diperjelas dengan diterbitkannya PP No 16 Tahun 2004 tentang pentatagunaan tanah, yang menyebutkan bahwa penggunaan dan pemanfaatan tanah pada pulau-pulau kecil dan bidang-bidang tanah yang berada di sempadan pantai, sempadan danau, sempadan waduk dan atau sempadan sungai, harus memperhatikan kepentingan umum dan keterbatasan daya dukung, pembangunan yang berkelanjutan, keterkaitan ekosistem, keanekaragaman hayati serta kelestarian fungsi lingkungan.

Kesesuaian Penggunaan Lahan untuk Permukiman

Kesesuaian lahan untuk permukiman adalah penggambaran tingkat kecocokan sebidang lahan untuk suatu penggunaan tertentu (Santun R.P Sitorus, 1985 : 42). Evaluasi kesesuaian lahan mempunyai penekanan pada pencarian lokasi yang memiliki sifat-sifat yang positif dalam hubungannya dengan penggunaannya.

Kegiatan evaluasi kesesuaian lahan untuk permukiman bertujuan memperoleh lahan yang sesuai dan tepat sebagai lokasi permukiman. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh suatu perencanaan yang matang dan tepat sebelum dilakukan pembangunan lokasi permukiman.

Mengacu keempat aspek kriteria pemilihan permukiman, maka data kondisi fisik diperlukan untuk menentukan kesesuaian lahan permukiman. Data-data fisik yang dapat digunakan untuk parameter pemilihan lokasi permukiman antara lain: (1) kemiringan lahan, (2) penggunaan lahan, (2) kerawanan terhadap bencana dan polusi, (3) jarak permukiman terhadap jalan utama, (4) drainase permukaan, (5) kemudahan dalam memperoleh air tanah dan (6) jarak permukiman terhadap pasar atau pertokoan sebagai pusat kegiatan perekonomian

Pertama, parameter kemiringan lahan. Kemiringan lahan lebih merupakan pertimbangan ekonomi. Semakin curam medan, maka semakin banyak pula tanah yang harus digali pada bagian atas lereng, untuk ditimbunkan pada bagian bawah lereng. Semakin miring suatu lahan/medan, maka semakin jelek nilai kategorinya sebagai lokasi permukiman. Lokasi permukiman yang paling baik adalah yang paling banyak memberikan keuntungan dari segi ekonomi dan memungkinkan dapat dibangun dengan cepat. Pemilihan lokasi permukiman yang tepat dapat menekan biaya pembangunan, biaya pemeliharaan dan dapat mengantisipasi dampak negatif terhadap lingkungan sekitarnya.

Kedua, parameter penggunaan lahan. Penentuan lahan permukiman diprioritaskan atau diarahkan pada penggunaan lahan yang masih berupa lahan kosong maupun lahan yang kurang produktif. Seharusnya lokasi permukiman tidak mengorbankan lahan-lahan pertanian produktif, maupun kawasan lindung dan kawasan terbangun. Semakin suatu lahan memungkinkan untuk diubah menjadi lokasi permukiman (lahan yang masih

kosong dan tidak produktif) maka semakin baik untuk dijadikan lahan permukiman.

Ketiga, parameter kerawanan terhadap gangguan pencemaran. Pencemaran dapat mengganggu aktivitas kehidupan manusia yang disebabkan oleh adanya polutan yang sudah tidak terkendali. Lokasi yang sangat mungkin menjadi sumber pencemaran antara lain kawasan industri atau pabrik dan kawasan padat penduduk. Semakin jauh suatu lokasi dari sumber pencemaran maka semakin baik pula lokasi tersebut untuk dijadikan lokasi permukiman.

Kelempat, parameter jarak terhadap jalan utama. Jalan merupakan salah satu infrastruktur transportasi yang berfungsi sebagai sarana penghubung antar wilayah. Dalam pemilihan lokasi permukiman, jarak terhadap jalan utama menjadi sangat penting. Hal ini terkait dengan tingkat aksesibilitas suatu tempat. Semakin dekat dengan jalan utama maka tingkat aksesibilitasnya semakin tinggi.

Kelima, parameter jarak terhadap pusat kegiatan perekonomian (Central Business District). Pusat kegiatan perekonomian merupakan suatu kawasan yang berfungsi menopang kegiatan perekonomian suatu wilayah, misalnya pasar, pertokoan, pusat-pusat perbelanjaan dan perkantoran. Jarak terhadap pusat-pusat perekonomian menyangkut kemudahan dalam mendapatkan bahan-bahan kebutuhan pokok manusia yang sangat penting bagi manusia dalam mempertahankan hidupnya. Semakin dekat dengan pusat kegiatan perekonomian maka tingkat kemudahan dalam mendapatkan bahan-bahan kebutuhan pokok semakin tinggi.

Keenam, parameter drainase. Drainase adalah kecepatan memindahkan air pada suatu bidang tanah (pengatusan). Drainase permukaan buruk akan memperbesar biaya pembuatan saluran pembuangan (selokan) pada suatu lokasi permukiman. Semakin baik pengatusan permukaannya, maka semakin lancar aliran permukaannya.

Ketujuh, parameter kemudahan dalam mendapatkan air. Air merupakan salah satu kebutuhan pokok guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Mudahnya mendapatkan air yang bersih untuk dikonsumsi oleh manusia sangat penting dalam menentukan atau dalam perencanaan pembangunan kawasan permukiman baru. Kemudahan mendapatkan air berkaitan dengan mudahnya dalam mendapatkan air tanah yang ada di lingkungan tempat tinggal melalui sumur-sumur gali yang ada. Semakin dalam muka air tanah maka wilayah tersebut dapat dikategorikan sebagai daerah yang sulit dalam mendapatkan air.

Penutup

Permukiman sebagai salah satu bentuk penggunaan lahan merupakan suatu tempat atau wilayah yang penduduknya berkumpul dan hidup bersama menggunakan lingkungan untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan kehidupannya. Pembangunan permukiman pada lokasi yang tidak tepat dan sesuai akan menimbulkan berbagai masalah. Maka diperlukan pertimbangan-pertimbangan dalam pemilihan lokasi permukiman. Beberapa parameter yang dapat dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi permukiman antara lain bentuk lahan, kemiringan lahan, penggunaan lahan, kerawanan terhadap gangguan pencemaran, jarak terhadap jalan utama, jarak terhadap pusat kegiatan perekonomian, drainase, dan kedalaman air tanah.

Daftar Pustaka

- Ance Gunarsih Kartasapoetra, dkk. (1986). *Teknologi Konservasi Tanah dan Air*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bintarto, R. (1977) *Pengantar Geografi Kota*, Yogyakarta: U.P. springe
- Bintarto, R dan surastopo Hadisumarno.(1979) *Metode Analisa Geografi LP3ES*, Jakarta.
- Daldjoeni N. (1987) *Geografi Kota Dan Desa*, Bandung ; Penerbit Alumni
- Eko Budiharjo. (1992). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung. Alumni.
- Hadi Sabari Yunus. (1987) *Konsep Perkembangan Dan Pengembangan Daerah Perkotaan*. Yogyakarta : Fakultas Geografi UGM
- Undang-undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Jakarta
- Peraturan Pemerintah No 16 Tahun 2004 tentang Pentatagunaan Tanah. Jakarta
- Keppres No. 12 tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung. Jakarta
- Raldi Hendro Koestoer. (2001) *Dimensi Keruangan Kota Teori Dan Kasus* Jakarta: UI press
- Suharyono. (1994) *Pengantar Filsafat Geografi*. Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Jakarta