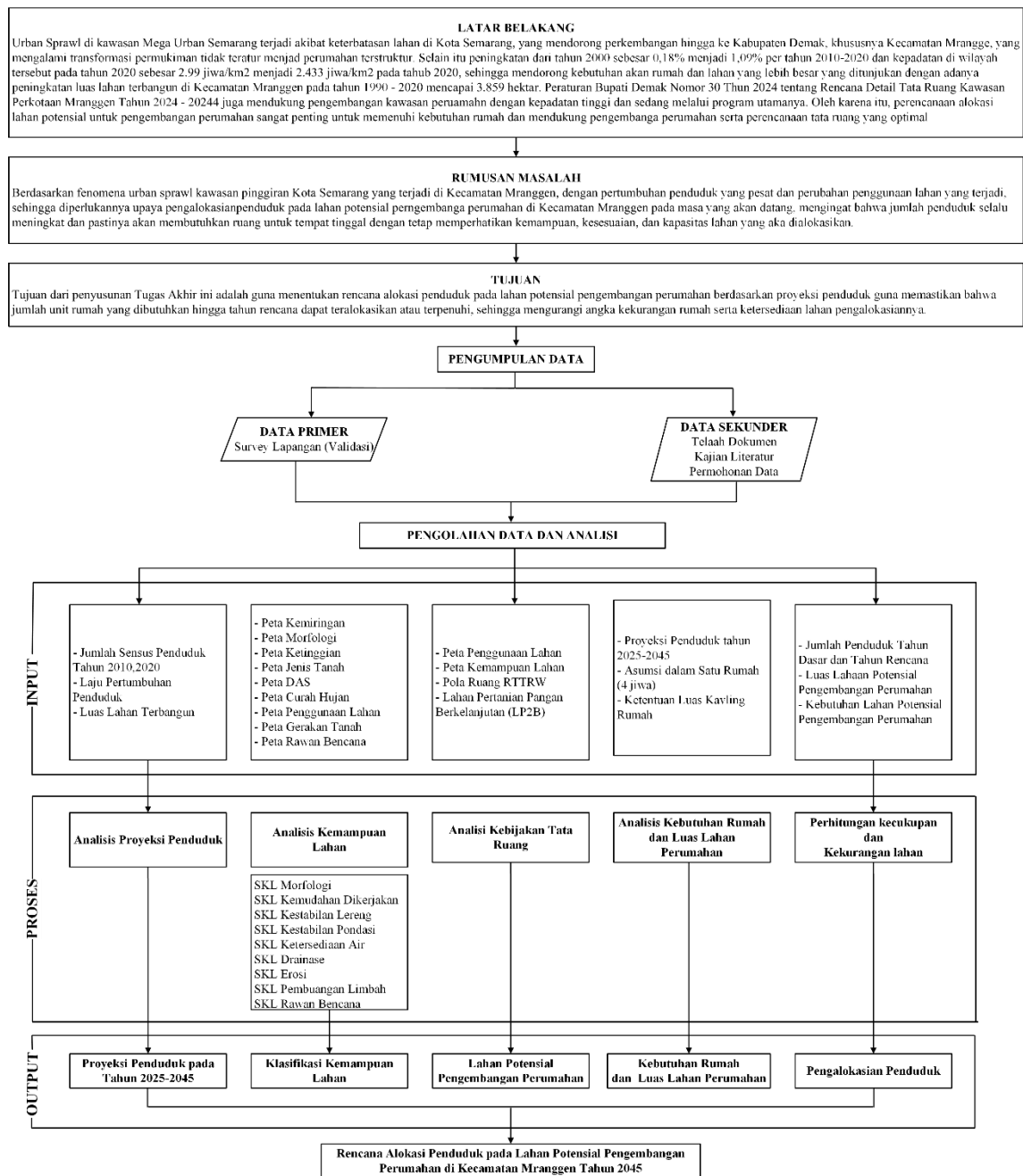


BAB 2

KONSEP PERENCANAAN

Pertumbuhan perumahan dan permukiman dapat menyebabkan alih fungsi lahan, hal tersebut berkaitan erat dengan ketersediaan dan kebutuhan lahan. Pengembangan lahan perumahan harus mempertimbangkan keduanya dan proyeksi jumlah penduduk guna memastikan lahan mampu menampung penduduk di tahun rencana. Alokasi penduduk berdasarkan proyeksi ini diharapkan mampu merespons pertumbuhan populasi yang terus meningkat serta menjadi acuan bagi para pengembang perumahan. Penyusunan rencana alokasi penduduk pada lahan yang berpotensi untuk pengembangan perumahan mencakup perhitungan proyeksi agregat untuk Kabupaten Demak dan proyeksi disagregasi untuk Kecamatan Mranggen, analisis satuan kemampuan lahan, identifikasi lahan potensial pengembangan perumahan, perhitungan kebutuhan unit (backlog) rumah dan lahan perumahan, serta pengalokasian penduduk pada lahan potensial pengembangan perumahan. Gambar 2.1 menunjukkan kerangka pikir dari konsep perencanaan alokasi penduduk pada lahan potensial pengembangan perumahan perumahan di Kecamatan Mranggen.



Sumber: Analisis Peneliti, 2024

Gambar 2. 1 Bagan Konsep Rencana Alokasi Penduduk Pada Lahan Potensial Pengembangan Perumahan Di Kecamatan Mranggen Tahun 2045

2.1 Kependudukan

Terdapat beberapa teori kependudukan yang diterapkan dalam penyusunan rencana alokasi penduduk di Kecamatan Mranggen yakni mencakup definisi penduduk, laju pertumbuhan penduduk, proyeksi jumlah penduduk secara agregat, serta proyeksi penduduk yang lebih terperinci atau disagregasi.

2.1.1 Pengertian Penduduk

Penduduk adalah sekumpulan orang yang tinggal pada suatu wilayah tertentu. Menurut UUD 1945 Pasal 26 ayat 2 menyatakan bahwa pengertian penduduk berbunyi ‘Penduduk Indonesia adalah Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia’. Pengertian Penduduk menurut Jonny Purba dalam (Shodikin et al., 2024) penduduk merupakan individu yang memiliki identitas sebagai pribadi, anggota keluarga, anggota masyarakat, dan warga negara serta sekelompok kuantitas yang bertempat tinggal di suatu wilayah negara pada waktu tertentu. Secara umum, penduduk mencakup semua orang yang menetap di suatu negara selama periode tertentu dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh hukum negara.

2.1.2 Laju Pertumbuhan Penduduk

Laju pertumbuhan penduduk adalah angka yang menunjukkan seberapa cepat jumlah penduduk meningkat pada periode tertentu. Pertumbuhan penduduk mencerminkan dinamika keseimbangan faktor-faktor demografis yang memengaruhi perubahan jumlah penduduk, baik berupa peningkatan maupun penurunan, di suatu wilayah. Pertumbuhan penduduk dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya yaitu mortalitas (kematian), fertilitas (kelahiran), serta migrasi (perpindahan penduduk, baik keluar maupun masuk) (Faqih, 2010) dalam (Ainy et al., 2019).

2.1.3 Proyeksi Penduduk

Proyeksi adalah estimasi jumlah penduduk yang didasarkan pada data hasil sensus. Pada penelitian ini, proyeksi penduduk bukan hanya dilakukan untuk beberapa tahun setelah sensus, tetapi juga mencakup periode hingga puluhan tahun ke depan setelah sensus dilakukan. Menurut *Multilingual Demographic Dictionary* proyeksi penduduk merupakan perhitungan yang memperlihatkan keadaan fertilitas, mortalitas, dan migrasi dimasa yang akan datang. Dengan proyeksi penduduk, kita dapat memperhitungkan jumlah penduduk dimasa depan (Rahmi, 2017).

2.1.3.1 Proyeksi Penduduk Agregat

Secara umum, proyeksi penduduk dengan metode agregat menggunakan data secara *time series* dalam kurun waktu 10 tahun (Maya Fitriani, 2023). Proyeksi penduduk agregat dapat dihitung menggunakan metode matematik. Metode matematik terdiri dari tiga metode, yaitu metode geometrik, metode eksponensial, dan metode aritmatik (Handiyatmo et al., 2010). Berikut merupakan penjelasan dari tiga metode proyeksi agregat.

Tabel 2. 1 Rumus Proyeksi Penduduk Agregat

Metode Aritmatik	Metode Geometrik	Metode Eksponensial
Pada metode aritmatik, Memproyeksikan bahwa jumlah penduduk di masa mendatang akan mengalami peningkatan dengan laju pertambahan yang konstan setiap tahunnya.	Pada metode geometrik, Proyeksi dilakukan dengan menggunakan asumsi bahwa pertumbuhan jumlah penduduk mengikuti pola geometrik, di mana laju pertumbuhan penduduk diasumsikan tetap atau konstan setiap tahunnya.	Pada metode eksponensial Menunjukkan adanya peningkatan jumlah penduduk yang berlangsung secara bertahap dan berkesinambungan sepanjang tahun, berbeda dengan metode geometrik yang mengasumsikan bahwa pertambahan penduduk terjadi sekaligus pada satu titik waktu dalam periode tertentu.
$P_n = P_0 (1+rn)$	$P_n = P_0 (1+r)^n$	$P_n = P_0 e^m$
Keterangan:		
P_n = jumlah penduduk pada tahun n P_0 = jumlah penduduk pada tahun dasar r = laju pertumbuhan penduduk n = periode waktu antara tahun dasar dan tahun n (dalam tahun) e = bilangan pokok dari sistem logaritma natural ($\ln$) yang besarnya adalah 241.102...		

Sumber: Handiyatmo, 2010

2.1.3.2 Proyeksi Penduduk Disagregasi

Pada proses proyeksi penduduk disagregasi dapat dibuktikan dengan menggunakan data proyeksi penduduk agregat yang sebelumnya telah dilakukan pada lingkup Kabupaten (makro) pada tahun proyeksi. Proyeksi penduduk disagregasi merupakan proyeksi penduduk pada wilayah yang lebih kecil (mikro). Proses tersebut dilakukan dengan membandingkan hasil proyeksi sensus, dengan asumsi luasan lahan terbangun di masa depan. Terdapat beberapa tahapan dalam melakukan disagregasi diantaranya (Handayani et al., 2019) yaitu dengan memastikan batasan administrasi untuk penduduk yang tinggal di wilayah studi kemudian melakukan perhitungan disagregasi menggunakan proporsi luas lahan terbangun.

2.1 Kemampuan Lahan

Kemampuan lahan merupakan Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No 17 tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup Dalam Penataan

Ruang Wilayah merupakan karakteristik lahan yang mencakup sifat-sifat tanah, topografi, drainase, dan kondisi lingkungan hidup lain untuk mendukung kehidupan atau kegiatan pada suatu hamparan lahan. Klasifikasi kemampuan lahan merupakan penilaian lahan (komponen-komponen lahan) Secara sistematis, data tersebut diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori berdasarkan karakteristiknya, yang mencerminkan potensi maupun kendala dalam pemanfaatannya (Wirawan, R. R. et al., 2019).

2.3 Kebijakan Tata Ruang

Kebijakan publik yang berkaitan dengan perencanaan daerah dituangkan dalam dokumen perencanaan daerah, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perencanaan pembangunan. Rencana daerah juga berperan sebagai koordinasi untuk program dan kegiatan yang dilaksanakan. Rencana tata ruang harus dapat diimplementasikan dan diikuti dengan strategi dan program yang lebih terperinci.

Tata ruang merupakan implementasi dari pola pemanfaatan ruang yang yang dilamannya mencerminkan kondisi penduduk, baik secara sosial maupun ekonomi, yang menjadi instrumen terkait dengan penataan ruang, manajemen lingkungan, serta ketersediaan sumber daya alam. Salah satu aspek penting dalam pembentukan tatanan dan pembangunan berkelanjutan adalah perencanaan tata ruang ((Thahir, 2023).

2.4 Lahan Potensial

Potensi lahan di suatu wilayah harus dimanfaatkan sebaik mungkin, terutama apabila lahan tersebut berada di lokasi strategis, hal tersebut dikarenakan dapat menjadi keuntungan tersendiri. Kondisi fisik lahan juga berpengaruh terhadap potensi penggunaannya, termasuk dalam berbagai kegiatan manusia yang berlangsung di atasnya. Potensi tata guna lahan menunjukkan seberapa besar aktivitas sosial dan ekonomi yang terjadi pada suatu wilayah lahan. Pengelolaan tata guna lahan bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan lahan sehingga dapat mendukung beragam aktivitas dan bisnis.

Tata guna lahan mengacu pada pembagian ruang di dalam kota yang dialokasikan untuk berbagai fungsi, seperti permukiman, area industri, kawasan bisnis, serta lahan yang disediakan untuk kepentingan pemerintahan, institusi, dan rekreasi. Penggunaan lahan dapat beragam, terutama dalam sektor properti, mulai dari penjualan lahan secara utuh, pembagian menjadi kavling-kavling, hingga pengembangan perumahan.

2.5 Kebutuhan rumah dan Luas lahan perumahan

Kebutuhan rumah dapat diketahui dengan melakukan proyeksi disagregasi penduduk Kecamatan Mranggen yang telah dilakukan pada analisis sebelumnya. Analisis

ini menggunakan acuan SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, pada penelitian ini menggunakan asumsi 4 jiwa/rumah. Untuk klasifikasi rumah yang digunakan menggunakan acuan Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan 3 klasifikasi yaitu sederhana, menengah, dan mewah, sedangkan untuk asumsi luasan lahannya menggunakan acuan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Mranggen Tahun 2024-2044 Pasa 37 ayat 2 yang menyebutkan “Luas kaveling minimal bidang tanah zona perumahan adalah 60 m²(enam puluh) meter persegi”.