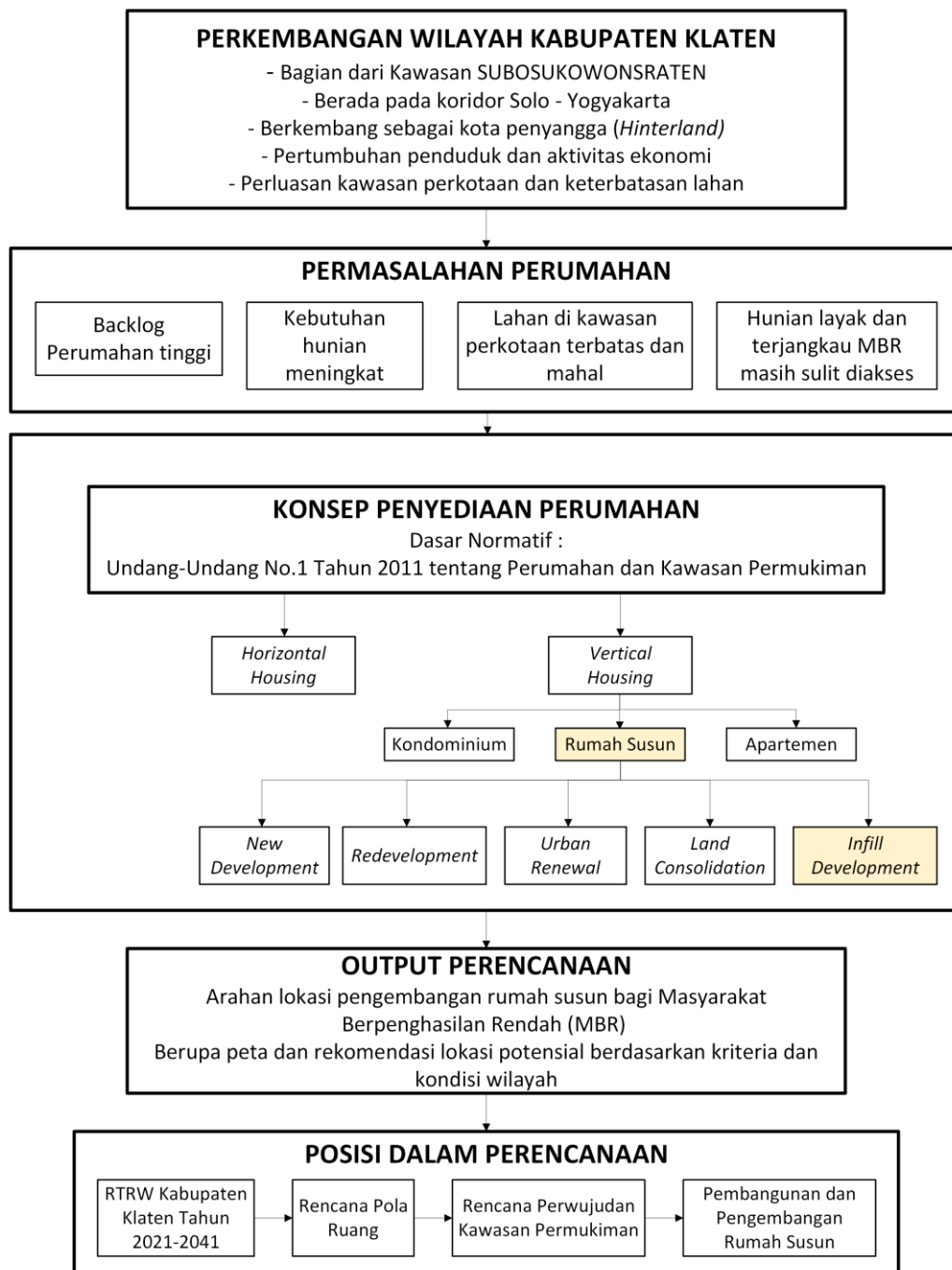


BAB 2

KONSEP PERENCANAAN

2.1 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan landasan berpikir yang disusun secara sistematis melalui pengintegrasian teori, hasil observasi dan kajian literatur sehingga terbentuk alur logis yang digunakan sebagai pedoman dalam menjawab rumusan masalah penelitian. Berikut merupakan kerangka pikir dalam penelitian ini.



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir

2.2 Tinjauan Literatur

2.2.1 Perkembangan Kabupaten Klaten

Kabupaten Klaten merupakan salah satu daerah di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki nilai strategis tinggi karena posisinya yang berada tepat di koridor penghubung dua kota besar, yaitu Kota Surakarta dan Kota Yogyakarta (Maulana, 2021). Posisi ini memengaruhi perkembangan internal Klaten, terutama pada wilayah yang dilalui jalur utama penghubung kedua kota tersebut. Klaten juga berada pada jalur transportasi Yogyakarta-Solo-Semarang yang berkembang cukup pesat didukung oleh jaringan tol Solo-Yogyakarta dan kedekatannya dengan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur-Yogyakarta-Prambanan yang merupakan program pariwisata super prioritas nasional dan menjadi daya tarik investasi bagi wilayah sekitarnya.

Kawasan perkotaan Klaten berkembang membentuk pola menyerupai gurita (octopus-shaped growth), yaitu pertumbuhan terkonsentrasi di sepanjang jalur arteri primer dengan tentakel permukiman yang memanjang ke kawasan pinggiran khususnya ke arah lokasi industri (Deviana et al., 2024). Perkembangan morfologi Kabupaten Klaten dipengaruhi oleh kekuatan interaksi dan intensitas dengan kota-kota besar di sekitarnya, bukan semata-mata oleh dinamika internal Kabupaten. Menurut penelitian (Prakoso, 2018), tingkat perkembangan wilayah di Kabupaten Klaten cenderung lebih tinggi pada kecamatan yang berada di koridor Yogyakarta-Surakarta, seperti Klaten Tengah, Klaten Utara, Klaten Selatan, Prambanan, Pedan, dan Wedi. Klaten Tengah, Klaten Utara, Klaten Selatan, Prambanan, Pedan, dan Wedi. Tingginya tingkat perkembangan dipengaruhi oleh kepadatan penduduk, kelengkapan fasilitas pelayanan, aksesibilitas, serta aktivitas ekonomi yang lebih baik dibandingkan wilayah lain di Kabupaten Klaten. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perkembangan wilayah mengikuti pola konsentrasi aktivitas pada koridor dengan tingkat konektivitas yang tinggi.

Arah perkembangan tersebut juga selaras dengan kebijakan pembangunan daerah. Dalam RPJPD Kabupaten Klaten Tahun 2025-2045, pembangunan daerah diarahkan pada penguatan daya saing daerah melalui peningkatan konektivitas, pengembangan pusat-pusat pelayanan, penguatan sektor perdagangan dan jasa, serta pembangunan kawasan perkotaan yang berkelanjutan. Kebijakan tersebut menunjukkan bahwa Kabupaten Klaten diproyeksikan semakin terintegrasi dengan kawasan perkotaan Yogyakarta–Surakarta sehingga fungsi wilayah sebagai kawasan permukiman, perdagangan, jasa, dan pusat pelayanan regional akan semakin menguat.

Berdasarkan sintesis teori, disimpulkan bahwa Kabupaten Klaten memiliki kecenderungan berkembang sebagai kota koridor (*corridor city*) dan kota penyangga (*buffer city*) dalam sistem perkotaan regional Yogyakarta-Surakarta. Perkembangan tersebut ditandai oleh meningkatnya konektivitas antarwilayah, meluasnya kawasan terbangun, bertambahnya intensitas aktivitas perdagangan dan jasa, serta meningkatnya mobilitas penduduk. Kondisi tersebut berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan ruang perkotaan, khususnya penyediaan kawasan permukiman.

2.2.2 Perumahan dan Permukiman

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang dijamin oleh negara sebagai bagian dari hak hidup yang layak (Ilham et al., 2022). Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Permukiman tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun sebagai ruang untuk aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat. Ketersediaan perumahan yang layak dan terjangkau merupakan indikator penting dalam pembangunan berkelanjutan.

2.2.3 Konsep Penyediaan Perumahan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman penyelenggaraan perumahan dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia melalui penyediaan rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan tersebut meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilaksanakan secara terpadu oleh pemerintah, pemerintah daerah, masyarakat, dan pelaku pembangunan.

Konsep penyediaan perumahan mengalami perubahan dari pendekatan konvensional berupa pembangunan kawasan baru menuju pendekatan yang lebih adaptif terhadap kondisi perkotaan. Berbagai literatur perencanaan mengelompokkan pendekatan penyediaan perumahan ke dalam beberapa konsep, antara lain *new development*, *redevelopment*, *urban renewal*, *land consolidation*, *infill development*, serta *vertical housing development*. Pada kawasan yang masih memiliki cadangan lahan, penyediaan perumahan umumnya dilakukan melalui *new development*, sedangkan pada kawasan yang telah berkembang dan mengalami keterbatasan lahan lebih banyak diterapkan pendekatan *redevelopment*, *urban renewal*, atau pengembangan hunian vertikal (Timur & Gunawan, 2025). Setiap konsep diterapkan

berdasarkan karakteristik wilayah, kondisi lahan, tingkat kepadatan penduduk, dan tujuan pembangunan kawasan.

1. *New Development*

New development merupakan konsep penyediaan perumahan melalui pembangunan kawasan permukiman baru pada lahan yang sebelumnya belum berkembang (*greenfield development*). Pendekatan ini umumnya diterapkan pada wilayah yang masih memiliki cadangan lahan luas sehingga memungkinkan pengembangan kawasan secara horizontal.

2. *Redevelopment*

Redevelopment permukiman merupakan penataan kembali sebuah kawasan melalui perbaikan fungsi lama dan penambahan fungsi baru. Melalui program ini, kualitas lingkungan hidup serta taraf hidup masyarakat di dalamnya ditingkatkan, sehingga warga setempat tidak perlu mengalami penggusuran atau pindah dari tempat tinggal asal mereka (A. N. A. Putri & Setyawan, 2016). *Redevelopment* dilakukan dengan mengganti bangunan lama menjadi fungsi baru yang lebih produktif sehingga mampu meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan perkotaan.

3. *Urban Renewal*

Penyediaan hunian dengan pendekatan *urban renewal* merupakan upaya penyediaan tempat tinggal melalui penataan kembali kawasan permukiman yang mengalami degradasi fisik, sosial, maupun lingkungan secara menyeluruh. Pendekatan ini tidak hanya berorientasi pada pembangunan atau perbaikan bangunan, tetapi juga bertujuan meningkatkan kualitas lingkungan, kondisi sosial, dan kesejahteraan ekonomi masyarakat (Nur Ramadhani & Oktafiana, 2021). Dalam penerapannya, *urban renewal* mengutamakan pengembangan hunian pada lokasi asal (*on-site development*) tanpa merelokasi penduduk, sehingga ikatan sosial, kedekatan terhadap mata pencaharian, serta identitas kawasan tetap terjaga.

4. *Land Consolidation*

Land consolidation atau konsolidasi tanah merupakan kebijakan pertanahan yang bertujuan menata kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah secara terpadu untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Dalam penyediaan perumahan, konsolidasi tanah merupakan upaya penataan kembali bidang-bidang tanah beserta hak atas tanah dan penggunaannya untuk menyediakan lahan bagi pembangunan rumah, perumahan, maupun kawasan permukiman. Proses ini dilengkapi dengan penyediaan prasarana, sarana, dan fasilitas pendukung yang diperlukan, serta

dilaksanakan melalui partisipasi pemilik tanah atau penggarap tanah sehingga tercipta kawasan permukiman yang tertata, layak huni, dan berkelanjutan (Subekti et al., 2021).

5. *Infill Development*

Infill development merupakan pembangunan pada lahan kosong, lahan terlantar, atau lahan yang belum dimanfaatkan secara optimal di dalam kawasan perkotaan yang telah berkembang. Pendekatan ini bertujuan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan melalui pembangunan baru pada area yang telah memiliki infrastruktur dan fasilitas pendukung, sehingga dapat mengurangi perluasan kawasan perkotaan ke wilayah pinggiran (*urban sprawl*), mengoptimalkan pemanfaatan jaringan prasarana yang sudah tersedia, serta mendukung terciptanya pola pembangunan yang lebih kompak, berkelanjutan, dan efisien (Suradi & Setiawan, 2016).

Berdasarkan berbagai konsep penyediaan perumahan, pendekatan yang paling sesuai untuk kawasan perkotaan Kabupaten Klaten adalah *infill development*, yaitu penyediaan perumahan melalui pemanfaatan lahan yang masih tersedia di dalam kawasan perkotaan yang telah berkembang. Pendekatan ini dinilai sesuai dengan karakteristik Kabupaten Klaten yang mengalami pertumbuhan kawasan perkotaan, peningkatan kebutuhan hunian, serta keterbatasan ketersediaan lahan di pusat-pusat kegiatan, namun belum memerlukan pembangunan kembali (*redevelopment*) maupun peremajaan kawasan (*urban renewal*) secara menyeluruh. Dalam implementasinya, penyediaan hunian dilakukan melalui *vertical housing development* berupa pembangunan rumah susun sebagai bentuk optimalisasi pemanfaatan ruang, peningkatan efisiensi penggunaan lahan, serta penyediaan hunian yang lebih terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2.2.4 *Backlog Perumahan*

Backlog perumahan adalah salah satu indikator dalam pengukuran tingkat kekurangan hunian di suatu wilayah. *Backlog* merupakan selisih antara jumlah rumah yang tersedia dan jumlah yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam periode tertentu (Bimantoro & Widayanti, 2020). Kementerian PUPR mengelompokkan *backlog* menjadi dua kategori, yaitu *backlog* kepemilikan rumah dan *backlog* rumah tidak layak huni (RTLH). Keduanya digunakan sebagai dasar perencanaan pembangunan perumahan nasional serta intervensi kebijakan di tingkat daerah. Tingginya *backlog* dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya adalah pertumbuhan jumlah rumah tangga yang lebih cepat dibandingkan penyediaan rumah, urbanisasi yang mendorong permintaan di wilayah perkotaan, serta keterbatasan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Ramadhanti & Fitrianti, 2023). Kondisi ini menyebabkan sebagian masyarakat terpaksa tinggal di hunian informal atau tidak layak,

sehingga *backlog* berimplikasi terhadap penurunan kualitas hidup, kesehatan lingkungan, serta tekanan terhadap infrastruktur dan jasa kota. Secara kuantitatif, *backlog* dapat dihitung menggunakan rumus berikut.

$$\text{Backlog} = \text{Jumlah Rumah Tangga} - \text{Jumlah Rumah Tersedia}$$

Semakin besar nilai *backlog*, maka semakin tinggi kebutuhan intervensi dalam penyediaan perumahan. Oleh karena itu, *backlog* perumahan menjadi dasar dalam perumusan kebijakan dan strategi pembangunan. Dalam penelitian ini, *backlog* perumahan digunakan sebagai salah satu indikator kebutuhan penyediaan hunian. Data *backlog* digunakan sebagai dasar dalam mengestimasi kebutuhan hunian MBR dengan menggunakan pendekatan data proksi yang tersedia. Dengan demikian, hasil yang diperoleh merupakan estimasi kebutuhan hunian MBR dan tidak dimaknai sebagai data *backlog* MBR aktual.

2.2.5 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan kelompok penduduk yang memiliki kemampuan finansial terbatas (Sucipto & Destriani, 2025). Dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 10/PRT/M/2019, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat dengan tingkat pendapatan yang tidak mencukupi untuk memperoleh hunian layak tanpa bantuan atau intervensi dari pemerintah. Sehingga pemenuhan kebutuhan hunian bagi MBR memerlukan intervensi berupa subsidi, kemudahan akses, maupun penyediaan perumahan langsung oleh pemerintah. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, masyarakat pengguna rusunawa adalah :

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang mempunyai pendapatan di atas Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp.2.500.000,- per bulan dan;
2. Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah yaitu masyarakat yang mempunyai pendapatan di atas dengan Rp.2.500.000,- sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan

Dalam praktiknya, ketersediaan data MBR pada tingkat wilayah sering menjadi kendala karena tidak seluruh pemerintah daerah memiliki data spasial maupun tabular mengenai jumlah MBR secara rinci. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) sebagai data proksi untuk mengestimasi proporsi kelompok masyarakat dengan tingkat kesejahteraan relatif rendah. Penggunaan DTKS sebagai data proksi tidak dimaksudkan untuk menyatakan bahwa seluruh rumah tangga yang tercatat dalam DTKS merupakan MBR atau seluruhnya mengalami *backlog* perumahan.

DTKS digunakan sebagai pendekatan untuk memperoleh gambaran spasial mengenai proporsi kelompok masyarakat yang berpotensi menjadi sasaran penyediaan hunian bagi MBR.

Pendekatan tersebut digunakan karena data MBR berdasarkan tingkat pendapatan tidak tersedia secara spesifik pada tingkat kecamatan di Kabupaten Klaten. Dengan demikian, proporsi DTKS terhadap jumlah penduduk digunakan untuk mengestimasi bagian backlog perumahan yang berpotensi berasal dari kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil estimasi tersebut selanjutnya digunakan sebagai salah satu dasar dalam menentukan tingkat kebutuhan hunian dan prioritas pengembangan rumah susun. Dalam penelitian ini, hasil estimasi yang diperoleh melalui pendekatan DTKS tidak dimaknai sebagai data *backlog* MBR aktual, melainkan sebagai estimasi kebutuhan hunian MBR berbasis data proksi. Hal ini penting karena data DTKS tidak memuat informasi mengenai status kepemilikan rumah setiap rumah tangga secara langsung. Oleh sebab itu, penggunaan DTKS perlu dipahami sebagai pendekatan kuantitatif untuk mengidentifikasi persebaran relatif kebutuhan hunian MBR pada tingkat wilayah.

2.2.6 Rumah Susun

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Berdasarkan penelitian (Althaf & Zulkaidi, 2015), kebutuhan luas tapak rumah susun berbeda berdasarkan ketinggian bangunan yang dikembangkan. Rumah susun rendah dengan ketinggian 1-4 lantai direkomendasikan memiliki luas tapak minimum sebesar 3.355 m², rumah susun sedang dengan ketinggian 5-8 lantai memerlukan luas tapak minimum 4.451 m², sedangkan rumah susun tinggi dengan ketinggian lebih dari 8 lantai memerlukan luas tapak minimum 7.658 m². dalam penelitian ini, pengembangan rumah susun berupa rumah susun bertingkat rendah (low-rise apartment) dengan ketinggian 1-4 lantai. Pemilihan tipologi ini didasarkan pada karakteristik wilayah Kabupaten Klaten yang masih didominasi oleh kawasan perkotaan skala sedang.

Penelitian ini mengarahkan pengembangan rumah susun bagi MBR pada kawasan perkotaan Kabupaten Klaten sebagai bentuk optimalisasi pemanfaatan lahan di wilayah yang memiliki kebutuhan hunian tinggi. Penentuan lokasi dilakukan melalui analisis kemampuan lahan, kesesuaian lahan permukiman, ketersediaan lahan, serta prioritas lokasi berdasarkan

backlog MBR, aksesibilitas, harga lahan, dan kelengkapan sarana. Dengan demikian, lokasi yang dihasilkan tidak hanya layak secara fisik, tetapi juga mendukung kemudahan akses masyarakat terhadap berbagai aktivitas perkotaan.

2.2.7 Satuan Kemampuan Lahan

Menurut Peraturan Menteri negara Lingkungan Hidup Nomor 17 tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup Dalam Penataan Ruang Wilayah, kemampuan lahan adalah karakteristik lahan yang mencakup sifat tanah, topografi, drainase, dan kondisi lingkungan hidup lain untuk mendukung kehidupan atau kegiatan pada suatu hamparan lahan. Berdasarkan PERMEN PU Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknik Analisis Fisik dan Lingkungan, terdapat 9 parameter fisik untuk menganalisis kemampuan lahan. 9 parameter tersebut meliputi SKL morfologi, SKL kemudahan dikerjakan, SKL kestabilan lereng, SKL kestabilan pondasi, SKL ketersediaan air, SKL drainase, SKL terhadap erosi, SKL pembuangan limbah serta SKL terhadap bencana. Pedoman penilaian tiap parameter satuan kemampuan lahan dan pembobotan dijabarkan pada tabel di bawah.

Tabel 2.1 Bobot Satuan Kemampuan Lahan

No.	Satuan Kemampuan Lahan	Bobot
1.	SKL Morfologi	5
2.	SKL Kemudahan Dikerjakan	1
3.	SKL Kestabilan Lereng	5
4.	SKL Kestabilan Pondasi	3
5.	SKL Ketersediaan Air	5
6.	SKL Terhadap Erosi	3
7.	SKL untuk Drainase	5
8.	SKL Pembuangan Limbah	0
9.	SKL terhadap Bencana Alam	5

Sumber : Permen PU No.20/PRT/M/2007

Dalam penelitian ini, analisis SKL digunakan sebagai tahap penyaringan awal untuk mengidentifikasi kemampuan fisik wilayah Kabupaten Klaten dalam mendukung pengembangan lingkungan. Analisis mengacu pada Permen PU Nomor 20 Tahun 2007 sehingga hasil yang diperoleh memiliki dasar normatif dalam perencanaan tata ruang. Wilayah yang memiliki kemampuan lahan rendah menjadi pertimbangan dalam proses seleksi lokasi sehingga pengembangan diarahkan pada lahan yang memiliki kondisi fisik lebih mendukung.

2.2.8 Analisis Potensial Lahan Permukiman

Analisis potensial lahan permukiman merupakan proses untuk mengidentifikasi wilayah yang memiliki potensi dikembangkan sebagai kawasan permukiman berdasarkan karakteristik fisik, lingkungan, dan aksesibilitas. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui tingkat potensi suatu lahan sehingga dapat menjadi dasar dalam penentuan lokasi pengembangan permukiman yang aman, layak, dan berkelanjutan. Dalam kajian kesesuaian

lahan permukiman, berbagai penelitian menunjukkan bahwa faktor fisik lahan, aksesibilitas, ketersediaan, serta kondisi lingkungan merupakan aspek yang memengaruhi kelayakan suatu wilayah untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian. Dalam penelitian (Nugraha et al., 2014) menggunakan tujuh parameter dalam menentukan lokasi potensial pengembangan perumahan dan permukiman. Parameter tersebut meliputi kemiringan lereng, ketersediaan air, kerawanan bencana, aksesibilitas, jarak sarana, daya dukung tanah dan penggunaan lahan. Penelitian terdahulu tersebut digunakan sebagai salah satu acuan dalam penelitian ini karena memiliki kesamaan tujuan analisis, yaitu mengidentifikasi potensi lahan permukiman berdasarkan sejumlah parameter fisik dan lingkungan. Parameter dan bobot yang digunakan dalam penelitian terdahulu tidak dianggap sebagai bobot yang berlaku secara universal, tetapi digunakan sebagai referensi empiris yang perlu dipertimbangkan kesesuaiannya dengan karakteristik wilayah dan ketersediaan data di Kabupaten Klaten.

Tabel 2.2 Skoring dan Pembobotan Potensial Permukiman

Jarak terhadap Jalan Utama			
Kelas	Identifikasi	Bobot	Skor
0-500	Sangat Sesuai	0,150	15,0
500-1000	Sesuai	0,112	11,2
1000-1500	Cukup Sesuai	0,075	7,5
1500-2000	Kurang Sesuai	0,038	3,8
>2000	Tidak Sesuai	0	0
Kerawanan Bencana (Longsor, Banjir, KRB Gunung Merapi)			
Kelas	Identifikasi	Bobot	Skor
Tidak Rawan	Sesuai	0,092	9,2
Rawan	Kurang Sesuai	0	0
Penggunaan Lahan			
Kelas	Identifikasi	Bobot	Skor
Tegalan, Permukiman	Sangat Sesuai	0,170	17,0
Sawah tadah hujan, perkebunan	Sesuai	0,085	8,5
Sawah irigasi, hutan, sungai, perairan	Kurang Sesuai	0	0
Kemiringan Lereng			
Kelas	Identifikasi	Bobot	Skor
0-3%	Sangat Sesuai	0,194	19,4
3-5%	Sesuai	0,146	14,6
5-8%	Cukup Sesuai	0,097	9,7
8-15%	Kurang Sesuai	0,049	4,9
>15%	Tidak Sesuai	0	0
Ketersediaan Air			
Kelas	Identifikasi	Bobot	Skor
0-10 meter	Sangat Sesuai	0,036	7,2
10-25 meter	Sesuai	0,018	3,6
>25 meter	Kurang Sesuai	0	0
Daya Dukung Tanah			
Kelas	Identifikasi	Bobot	Skor
Alluvial, gleiplanosol, hidomorf kelabu, laterita	Sangat Sesuai	0,070	7,0
Latosol	Sesuai	0,053	5,3

Brown forest soil, noncalsic brown, mediteran	Cukup Sesuai	0,035	3,5
Andosol, Laterit, Grumusol, Podsol, Podsolik	Kurang Sesuai	0,018	1,8
Regosol, Litosol, Organosol, Renzina	Tidak Sesuai	0	0
Keterjangkauan Sarana (SD, SMP, SMA, Puskesmas dan RS, Pasar)			
Kelas	Identifikasi	Bobot	Skor
0-1000 meter	Sangat Sesuai	0,0138	1,38
1000-3000 meter	Sesuai	0,0069	0,69
3000-5000 meter	Kurang Sesuai	0,0034	0,34
>5000 meter	Tidak Sesuai	0	0

Sumber : (Nugraha et al., 2014)

Hasil skoring dan pembobotan terhadap ketujuh parameter selanjutnya diintegrasikan menggunakan teknik *weighted overlay* untuk memperoleh nilai potensi lahan permukiman pada setiap satuan analisis. Nilai akhir yang dihasilkan kemudian diklasifikasikan ke dalam empat tingkat potensi, yaitu tidak berpotensi, kurang berpotensi, cukup berpotensi, dan sangat berpotensi. Pengelompokan tersebut didasarkan pada rentang skor sebagaimana disajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.3 Kelas Kawasan Potensial Pengembangan Permukiman

No..	Skor	Klasifikasi
1.	25	Tidak Berpotensi
2.	25.1 - 50	Kurang Berpotensi
3.	50.1 - 75	Cukup Berpotensi
4.	75.1 - 100	Sangat Berpotensi

Sumber : (Nugraha et al., 2014)

2.2.9 Ketersediaan Lahan

Ketersediaan lahan dilakukan untuk mengidentifikasi potensi lahan sesuai yang dapat dikembangkan sebagai perumahan dan permukiman di Kabupaten Klaten. Kajian penataan ruang menjelaskan bahwa lokasi rumah susun ideal berada pada kawasan yang sudah atau direncanakan sebagai zona permukiman dalam RTRW, memiliki kepadatan penduduk tinggi, serta mengalami tekanan kebutuhan hunian yang besar sehingga pengembangan hunian vertikal menjadi pilihan efisiensi pemanfaatan lahan (Rahmawati, 2023). Oleh karena itu, analisis ketersediaan lahan dilakukan dengan menggunakan hasil analisis kemampuan lahan dan kesesuaian lahan yang dioverlay dengan berbagai faktor limitasi pengembangan. Faktor limitasi tersebut digunakan untuk menyaring lahan yang tidak sesuai atau tidak diperbolehkan untuk dikembangkan sebagai tapak rumah susun. Adapun faktor limitasi yang digunakan dalam analisis ketersediaan lahan ditunjukkan pada tabel berikut.

Tabel 2.4 Faktor Limitasi Ketersediaan Lahan Permukiman

No.	Faktor Penilaian	Kriteria	Kesesuaian	
			Tidak Sesuai	Sesuai
1.	Rencana Pola Ruang	Kawasan lindung	V	
		Kawasan budidaya		V
2.	Tutupan Lahan	Kawasan terbangun	V	
		Tidak berada pada kawasan terbangun		V
3.	Lahan Sawah Dilindungi (LSD)	Berada pada kawasan LSD	V	
		Tidak berada di Kawasan LSD		V

Sumber: (Ditjen Penataan Ruang, 2007)

2.2.10 Kawasan Perkotaan

Berdasarkan UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, 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. Definisi tersebut menunjukkan bahwa karakter kawasan perkotaan tidak hanya ditentukan oleh jumlah penduduk, tetapi juga oleh intensitas kegiatan dan fungsi pelayanan yang berkembang di dalamnya. Oleh karena itu, kawasan perkotaan ditandai oleh tingginya aktivitas ekonomi dan meningkatnya kebutuhan ruang terbangun. Kawasan perkotaan dipandang sebagai suatu sistem ruang yang menjadi pusat berbagai aktivitas sosial, ekonomi, pemerintahan, perdagangan, jasa, pelayanan publik yang melayani wilayah sekitarnya. Karakteristik ini menyebabkan kawasan perkotaan menjadi pusat pertumbuhan wilayah yang memiliki tingkat interaksi dan mobilitas penduduk yang tinggi (Amilia et al., 2022)

Kawasan perkotaan juga memiliki karakteristik fisik berupa tingginya kepadatan bangunan dan dominasi penggunaan lahan terbangun (built-up area) (Aini et al., 2020). Pertumbuhan kawasan perkotaan ditandai dengan perkembangan lahan terbangun yang terus meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk dan aktivitas ekonomi perkotaan. Selain aspek fisik, kawasan perkotaan juga memiliki karakteristik fungsional yang ditunjukkan oleh keberadaan pusat pelayanan dan aktivitas ekonomi. Suatu wilayah dapat dikategorikan sebagai kawasan perkotaan apabila memiliki fungsi sebagai pusat pelayanan bagi wilayah di sekitarnya yang ditunjukkan oleh keberadaan fasilitas. Penentuan kawasan perkotaan dilakukan dengan integrasi data klasifikasi perkotaan BPS, data *Global Human Settlement Layer- Settlement Model* (GHSL SMOD), sebaran sarana dan jaringan jalan.

2.2.11 Parameter Penentuan Lokasi Prioritas Rumah Susun

Penentuan prioritas lokasi pengembangan rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) perlu mempertimbangkan aspek kebutuhan, keterjangkauan,

serta kemudahan akses terhadap berbagai aktivitas dan pelayanan perkotaan (Ayyumi, 2025). Pemilihan lokasi rumah susun tidak hanya didasarkan pada kesesuaian lahan untuk pembangunan, tetapi juga perlu memberikan manfaat dan kemudahan bagi calon penghuni. Dalam penelitian (Rahmawati, 2023), pemilihan lokasi rumah susun sederhana sewa menunjukkan bahwa beberapa faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi rumah susun meliputi kesesuaian tata ruang, aksesibilitas, ketersediaan sarana dan prasarana, harga lahan, kondisi lingkungan, kerawanan bencana, dan kondisi demografi. Hasil penelitian tersebut menempatkan harga lahan dan aksesibilitas sebagai salah satu faktor utama dalam pemilihan lokasi rumah susun.

Dalam konteks pengembangan rumah susun bagi MBR di Kabupaten Klaten, parameter prioritas lokasi disesuaikan dengan tujuan penelitian, yaitu mengarahkan pembangunan rumah susun pada lokasi yang memiliki kebutuhan hunian tinggi, harga lahan relatif terjangkau, dekat dengan sarana pelayanan, serta memiliki aksesibilitas jalan yang baik. Berdasarkan pertimbangan tersebut, parameter yang digunakan dalam penentuan prioritas lokasi terdiri atas jumlah backlog MBR, harga lahan, keterjangkauan sarana, dan aksesibilitas jalan.

1. Jumlah *Backlog* MBR

Backlog perumahan merupakan indikator yang menggambarkan adanya kebutuhan terhadap penyediaan hunian yang belum terpenuhi. Dalam konteks pengembangan rumah susun bagi MBR, jumlah *backlog* MBR dapat digunakan untuk menunjukkan tingkat kebutuhan hunian pada suatu wilayah. Semakin besar jumlah *backlog* MBR pada suatu wilayah, semakin besar pula kebutuhan penyediaan hunian yang perlu mendapatkan perhatian dalam perencanaan perumahan. Penggunaan jumlah *backlog* sebagai parameter prioritas memiliki keterkaitan langsung dengan tujuan pembangunan rumah susun, yaitu memenuhi kebutuhan hunian masyarakat yang belum memiliki hunian atau belum menempati hunian yang sesuai. Penelitian mengenai penentuan prioritas lokasi hunian vertikal bagi MBR di Kota Pontianak juga mempertimbangkan MBR sebagai salah satu informasi dalam menentukan prioritas lokasi pembangunan hunian vertikal. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa aspek sosial, termasuk keberadaan MBR, menjadi bagian dari pertimbangan dalam penentuan prioritas lokasi

2. Harga Lahan

Harga lahan merupakan salah satu faktor penting dalam penyediaan rumah susun bagi MBR karena biaya lahan merupakan bagian dari biaya pembangunan perumahan. Lahan dengan harga yang tinggi dapat meningkatkan biaya penyediaan hunian sehingga berpotensi

mengurangi keterjangkauan rumah bagi kelompok MBR. Sebaliknya, lokasi dengan harga lahan yang relatif lebih rendah memiliki peluang yang lebih besar untuk dikembangkan sebagai lokasi penyediaan hunian yang terjangkau.

Kajian mengenai pemilihan lokasi perumahan menunjukkan bahwa harga lahan merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi, bersama dengan aksesibilitas, ketersediaan lahan, serta kedekatan terhadap fasilitas. Pertimbangan harga lahan juga relevan dengan karakteristik rumah susun MBR yang ditujukan untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau. Regulasi mengenai MBR menekankan aspek akses dan keterjangkauan masyarakat dalam memperoleh rumah, termasuk melalui dukungan terhadap penyediaan rumah susun. Oleh karena itu, dalam penelitian ini lokasi dengan harga lahan yang relatif lebih rendah diberikan prioritas lebih tinggi, dengan asumsi bahwa lahan yang lebih terjangkau dapat mendukung efisiensi biaya penyediaan rumah susun.

3. Keterjangkauan Sarana

Keterjangkauan sarana menunjukkan tingkat kemudahan calon penghuni rumah susun dalam mencapai fasilitas pelayanan yang dibutuhkan dalam kehidupan sehari-hari. Sarana yang dimaksud dapat meliputi fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, pelayanan umum, maupun fasilitas sosial lainnya. Lokasi rumah susun yang dekat dengan sarana pelayanan dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari serta mengurangi waktu dan biaya perjalanan. Hal ini penting bagi MBR karena pengeluaran transportasi dapat menjadi bagian dari beban pengeluaran rumah tangga. Oleh sebab itu, penyediaan rumah susun sebaiknya tidak hanya mempertimbangkan ketersediaan unit hunian, tetapi juga keterhubungan lokasi hunian dengan fasilitas pelayanan.

Lokasi rumah susun yang dekat dengan sarana pelayanan dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari serta mengurangi waktu dan biaya perjalanan. Hal ini penting bagi MBR karena pengeluaran transportasi dapat menjadi bagian dari beban pengeluaran rumah tangga. Oleh sebab itu, penyediaan rumah susun sebaiknya tidak hanya mempertimbangkan ketersediaan unit hunian, tetapi juga keterhubungan lokasi hunian dengan fasilitas pelayanan. Dalam penelitian ini, keterjangkauan sarana dibatasi pada tiga kelompok sarana, yaitu sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana perdagangan berupa pasar. Pembatasan tersebut disesuaikan dengan kebutuhan dasar penghuni rumah susun serta ketersediaan data yang dapat digunakan dalam penelitian. Sarana perdagangan berupa pasar digunakan sebagai salah satu indikator pelayanan perdagangan karena pasar merupakan fasilitas yang menyediakan berbagai kebutuhan masyarakat dan melayani kebutuhan dalam skala yang lebih luas dibandingkan dengan toko atau warung

lingkungan. Oleh karena itu, keterjangkauan terhadap pasar digunakan sebagai salah satu indikator dalam menggambarkan akses penghuni rumah susun terhadap pelayanan perdagangan.

4. Aksesibilitas Jalan

Aksesibilitas jalan menunjukkan tingkat kemudahan suatu lokasi untuk dicapai melalui jaringan jalan. Aksesibilitas merupakan aspek penting dalam penentuan lokasi rumah susun karena lokasi hunian perlu terhubung dengan pusat aktivitas, fasilitas pelayanan, tempat kerja, serta jaringan transportasi. Lokasi rumah susun dengan akses jalan yang baik dapat memberikan kemudahan mobilitas penghuni serta meningkatkan keterhubungan antara kawasan hunian dengan kawasan sekitarnya. Sebaliknya, lokasi yang memiliki akses terbatas atau berada jauh dari jaringan jalan utama dapat meningkatkan waktu dan biaya perjalanan penghuni. Penelitian mengenai rumah susun sederhana di Kecamatan Tanah Abang menunjukkan bahwa aksesibilitas, yang diukur melalui waktu tempuh, serta lokasi berdasarkan jarak memiliki pengaruh terhadap minat masyarakat untuk menghuni rumah susun.

2.2.12 *Walkable Neighborhood* dan Keterjangkauan Saran

Konsep *walkable neighborhood* merupakan pendekatan pengembangan kawasan yang menempatkan kemudahan berjalan kaki sebagai salah satu aspek penting dalam keterjangkauan fasilitas dan aktivitas sehari-hari. Lingkungan yang dapat dijangkau dengan berjalan kaki memungkinkan masyarakat memperoleh akses terhadap fasilitas pelayanan tanpa memiliki ketergantungan yang tinggi terhadap kendaraan bermotor. Dalam konteks penyediaan hunian, keterjangkauan fasilitas dengan berjalan kaki menjadi penting karena dapat meningkatkan akses penghuni terhadap kebutuhan dasar seperti pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan jasa (Moreno et al., 2021). Dalam konteks penyediaan hunian, keterjangkauan fasilitas dengan berjalan kaki menjadi penting karena kedekatan terhadap fasilitas pelayanan dasar dapat meningkatkan aksesibilitas penghuni terhadap kebutuhan sehari-hari. Pengukuran aksesibilitas berbasis waktu tempuh juga telah digunakan dalam penelitian *15-minute city*, salah satunya dengan menghitung jumlah fasilitas yang dapat dicapai dalam waktu berjalan kaki selama 15 menit dari lokasi tempat tinggal (Hosford et al., 2022).