

BAB 4

ANALISIS ARAHAN LOKASI PENGEMBANGAN RUMAH SUSUN MBR DI KABUPATEN KLATEN

4.1 Analisis Kebutuhan Hunian MBR

Identifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dilakukan untuk mengetahui estimasi kebutuhan hunian masyarakat yang menjadi sasaran pengembangan rumah susun di Kabupaten Klaten. Dalam penelitian ini, data MBR tidak tersedia secara rinci pada tingkat kecamatan maupun desa sehingga Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) digunakan sebagai data pendekatan (proxy) untuk merepresentasikan kelompok masyarakat dengan kondisi kesejahteraan ekonomi yang relatif rendah. Penggunaan DTKS tidak dimaksudkan untuk menyatakan bahwa seluruh rumah tangga yang tercatat dalam DTKS merupakan MBR atau mengalami backlog perumahan, tetapi digunakan sebagai pendekatan untuk mengestimasi proporsi kelompok masyarakat yang menjadi sasaran penyediaan hunian.

Karena penelitian ini tidak memiliki data mengenai status kepemilikan rumah dari seluruh rumah tangga DTKS, maka DTKS tidak diasumsikan seluruhnya mengalami *backlog* perumahan. Untuk menghindari asumsi tersebut, estimasi *backlog* MBR dihitung dengan menggunakan proporsi DTKS terhadap jumlah penduduk pada masing-masing kecamatan, kemudian proporsi tersebut diaplikasikan pada *backlog* perumahan total. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut.

$$\text{Estimasi Backlog MBR}_i = \frac{\text{Jumlah DTKS } (i)}{\text{Jumlah Penduduk } (i)} \times \text{Backlog Perumahan } (i)$$

Keterangan :

- Estimasi *Backlog* MBR_i = estimasi jumlah MBR pada Kecamatan
- Jumlah DTKS (i) = jumlah penduduk DTKS pada kecamatan
- Jumlah Penduduk (i) = jumlah penduduk total pada kecamatan
- Backlog Perumahan Total (i) = jumlah *backlog* perumahan total pada kecamatan

$$\begin{aligned}\text{Sehingga estimasi jumlah backlog MBR} &= \frac{671.777}{1.331.705} \times 21.370 \\ &= 10.803\end{aligned}$$

Berdasarkan rumus perhitungan di atas, diketahui terdapat 10.803 *backlog* MBR di Kabupaten Klaten dengan menggunakan data DTKS sebagai pendekatan jumlah MBR. Adapun distribusi jumlah *backlog* hunian MBR per kecamatan dijabarkan sebagai berikut ini.

Tabel 4.1 Estimasi Kebutuhan Hunian MBR di Kabupaten Klaten

No.	Kecamatan	Jumlah Estimasi <i>Backlog</i> MBR
1.	Bayat	305
2.	Cawas	379
3.	Ceper	599
4.	Delanggu	540
5.	Gantiwarno	414
6.	Jatinom	468
7.	Jogonalan	460
8.	Juwiring	532
9.	Kalikotes	113
10.	Karanganom	620
11.	Karangdowo	520
12.	Karangnongko	245
13.	Kebonarum	168
14.	Kemalang	181
15.	Klaten Selatan	267
16.	Klaten Tengah	306
17.	Klaten Utara	173
18.	Manisrenggo	446
19.	Ngawen	353
20.	Pedan	644
21.	Polanharjo	561
22.	Prambanan	377
23.	Trucuk	560
24.	Tulung	373
25.	Wedi	585
26.	Wonosari	616
Total		10.803

Sumber : Penulis, 2026

Berdasarkan hasil estimasi *backlog* hunian MBR, diperoleh total kebutuhan unit hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Klaten adalah sebesar 10.803 unit. Nilai tersebut merupakan hasil estimasi yang diperoleh melalui pendekatan proporsi Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) terhadap *backlog* perumahan pada masing-masing kecamatan. Distribusi estimasi *backlog* MBR menunjukkan bahwa kebutuhan hunian MBR tersebar di seluruh kecamatan di Kabupaten Klaten dengan besaran yang bervariasi. Kecamatan Pedan memiliki estimasi *backlog* MBR tertinggi, yaitu 644 unit, diikuti oleh Karanganom (620 unit), Wonosari (616 unit), Ceper (599 unit), Wedi (585 unit), Polanharjo (561 unit), dan Trucuk (560 unit).

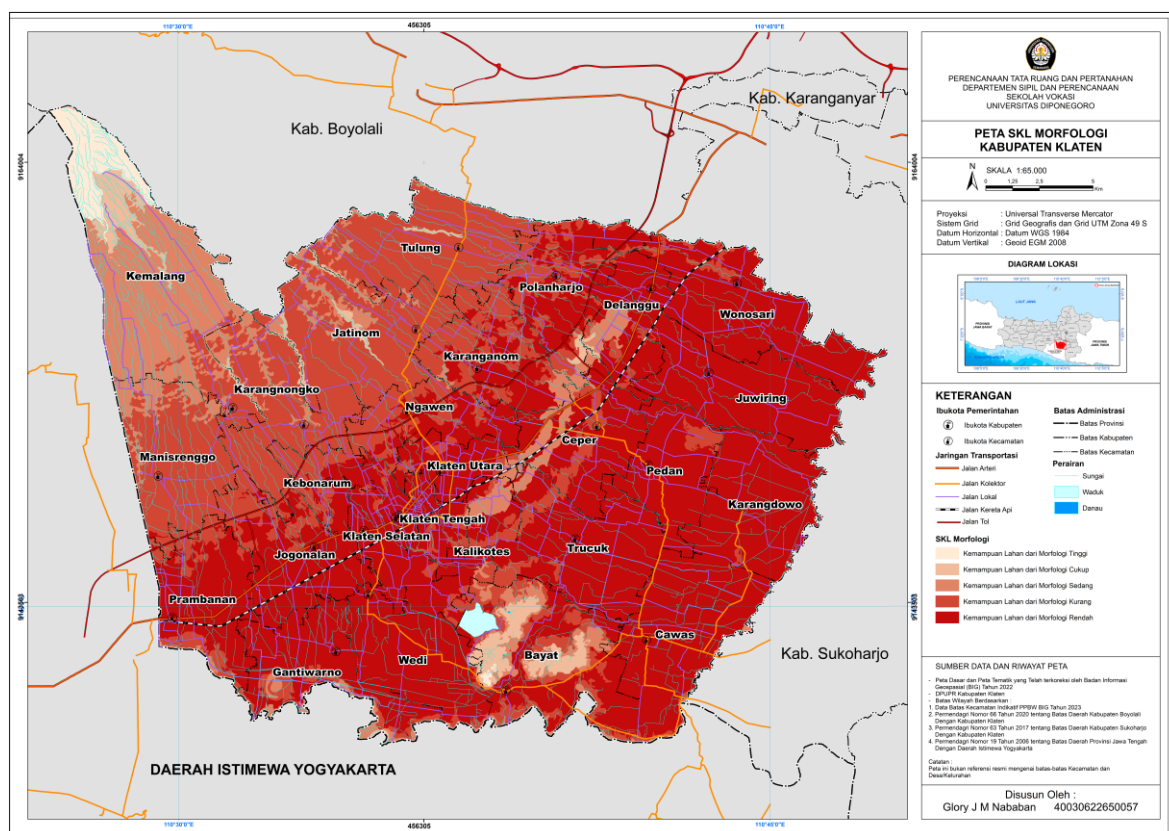
4.2 Analisis Kemampuan Lahan

Untuk mengetahui tingkat kesesuaian dan potensi lahan berdasarkan kondisi fisik lingkungan sehingga dapat ditentukan pemanfaatan lahan yang paling sesuai. Analisis ini dilakukan dengan mempertimbangkan parameter kemiringan lereng, morfologi, jenis tanah, curah hujan, dan kondisi geologi serta hidrologi. Setiap satuan kemampuan lahan memiliki potensi dan keterbatasan yang berbeda sehingga pemanfaatannya perlu disesuaikan agar tidak

menimbulkan kerusakan lingkungan. Terdapat 9 satuan kemampuan lahan yang akan dijabarkan sebagai berikut ini.

4.2.1 Satuan Kemampuan Lahan Morfologi

SKL Morfologi adalah kajian untuk menilai karakteristik bentuk permukaan bumi untuk menentukan tingkat kesesuaian lahan terhadap suatu peruntukan. Fokus utama analisis ini yaitu pada kemiringan lereng dan bentuk morfologi. Analisis SKL Morfologi bertujuan untuk mengidentifikasi area yang memiliki topografi relatif datar hingga landai sehingga mendukung konstruksi serta meminimalkan risiko bencana. Data masukan yang digunakan dalam penelitian ini berupa peta morfologi dan peta kelereng Kabupaten Klaten. Berikut merupakan peta Satuan Kemampuan Lahan (SKL) Morfologi.



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.1 Peta SKL Morfologi

Dari proses *overlay*, didapatkan bahwa hasil SKL Morfologi Kabupaten Klaten terdiri atas 5 klasifikasi meliputi morfologi rendah, kurang, sedang, cukup dan tinggi.

Tabel 4.2 Klasifikasi dan Luasan SKL Morfologi

SKL Morfologi	Luas (Ha)	Persentase
Tinggi	543,77	2%
Cukup	905,72	3%
Sedang	3901,63	11%
Kurang	10299,13	29%
Rendah	19894,05	56%

Sumber : Penulis, 2026

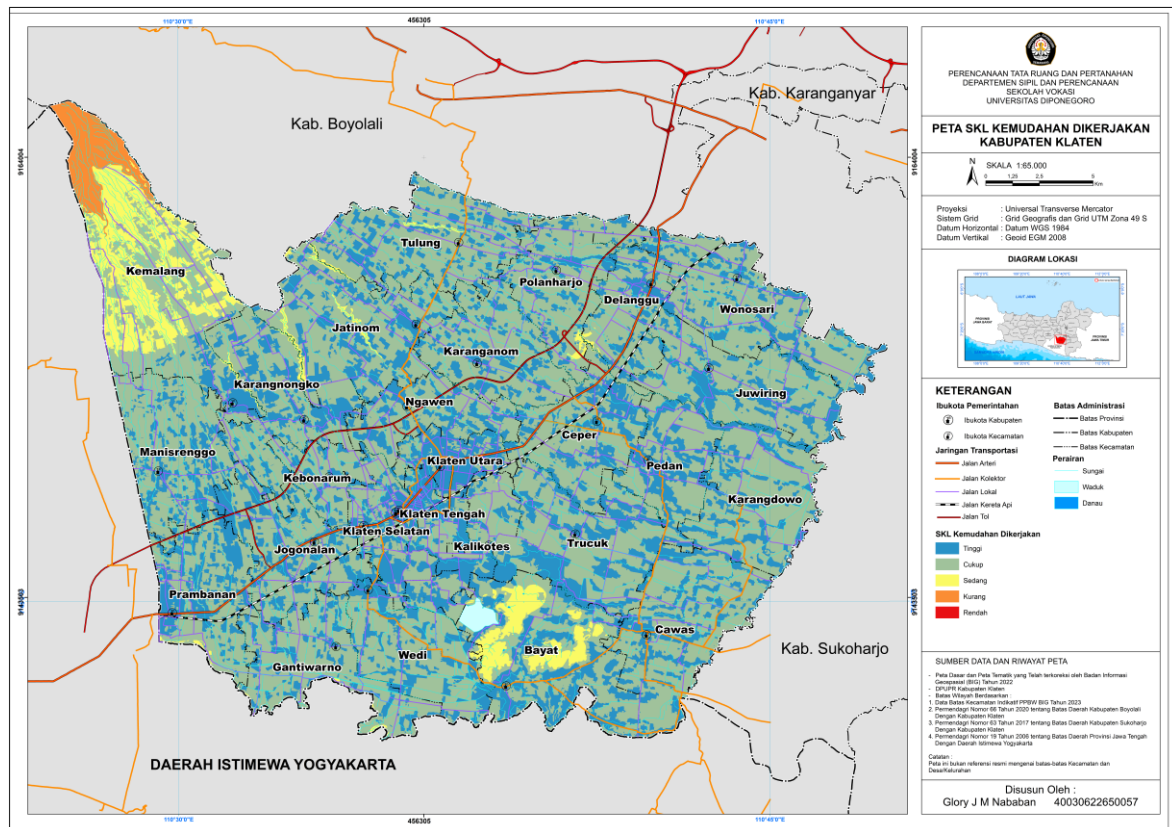
4.2.2 Satuan Kemampuan Lahan Kemudahan Dikerjakan

Satuan kemampuan lahan (SKL) kemudahan dikerjakan dilakukan untuk mengetahui tingkat kemudahan suatu lahan dalam proses pengolahan, pembangunan dan pemanfaatannya berdasarkan kondisi fisik lahan. Penilaian ini mempertimbangkan faktor ketinggian, kemiringan, morfologi, jenis tanah, dan penggunaan lahan. Berikut merupakan hasil luasan satuan kemampuan lahan kemudahan dikerjakan Kabupaten Klaten.

Tabel 4.3 Klasifikasi dan Luasan SKL Kemudahan Dikerjakan

SKL Kemudahan Dikerjakan	Luas (Ha)	Persentase
Kurang	527,09	1%
Sedang	1.859,65	5%
Cukup	22.358,07	63%
Tinggi	10.791,53	30%

Sumber : Penulis, 2026



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.2 Peta SKL Kemudahan Dikerjakan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, diketahui bahwa SKL kemudahan dikerjakan Kabupaten Klaten terbagi menjadi 5 klasifikasi. Klasifikasi cukup dan tinggi merupakan klasifikasi yang mendominasi di Kabupaten Klaten. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kabupaten Klaten memiliki kondisi fisik lahan yang relatif mudah untuk dikerjakan dan dikembangkan.

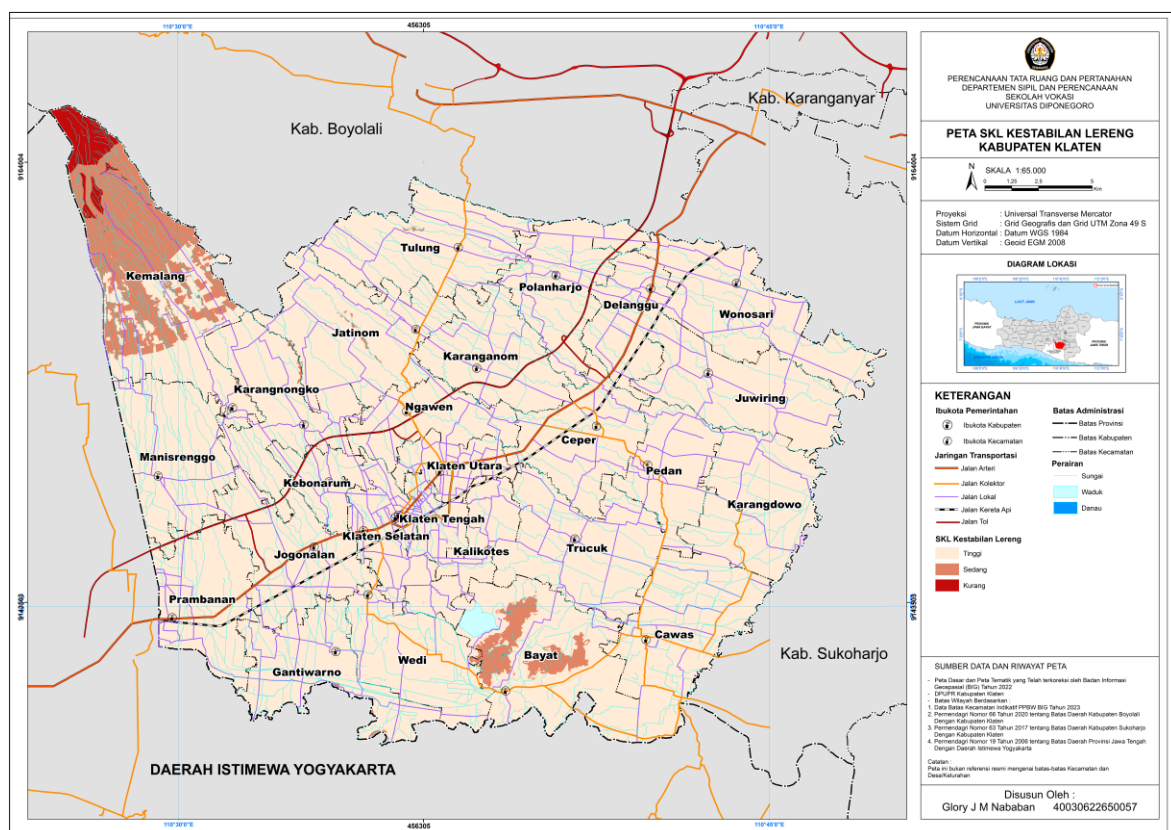
4.2.3 Satuan Kemampuan Lahan Kestabilan Lereng

Satuan kemampuan lahan (SKL) kestabilan lereng dilakukan untuk mengetahui tingkat kestabilan suatu wilayah terhadap potensi pergerakan tanah berdasarkan potensi fisik lahannya. Penilaian SKL kestabilan lereng mempertimbangkan faktor ketinggian, kemiringan, morfologi, jenis tanah, curah hujan, penggunaan lahan dan air bawah tanah. Wilayah dengan kestabilan lereng tinggi umumnya lebih aman dan sesuai untuk pengembangan permukiman sedangkan wilayah dengan kestabilan lereng rendah memiliki risiko yang lebih besar sehingga memerlukan pembatasan pemanfaatan lahan. Berikut ini merupakan tabel luasan SKL kestabilan lereng di Kabupaten Klaten

Tabel 4.4 Klasifikasi dan Luasan SKL Kestabilan Lereng

SKL Kestabilan Lereng	Luas (Ha)	Persentase
Kurang	305,57	1%
Sedang	2.048,17	6%
Tinggi	33.182,61	93%

Sumber : Penulis, 2026



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.3 Peta SKL Kestabilan Lereng

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa terdapat 3 klasifikasi SKL Kestabilan Lereng di Kabupaten Klaten yang meliputi kelas kurang, sedang dan tinggi. Klasifikasi tinggi

merupakan klasifikasi yang paling mendominasi dengan luasan 33.182,61 hektar atau sekitar 93% dari total luas wilayah Kabupaten Klaten.

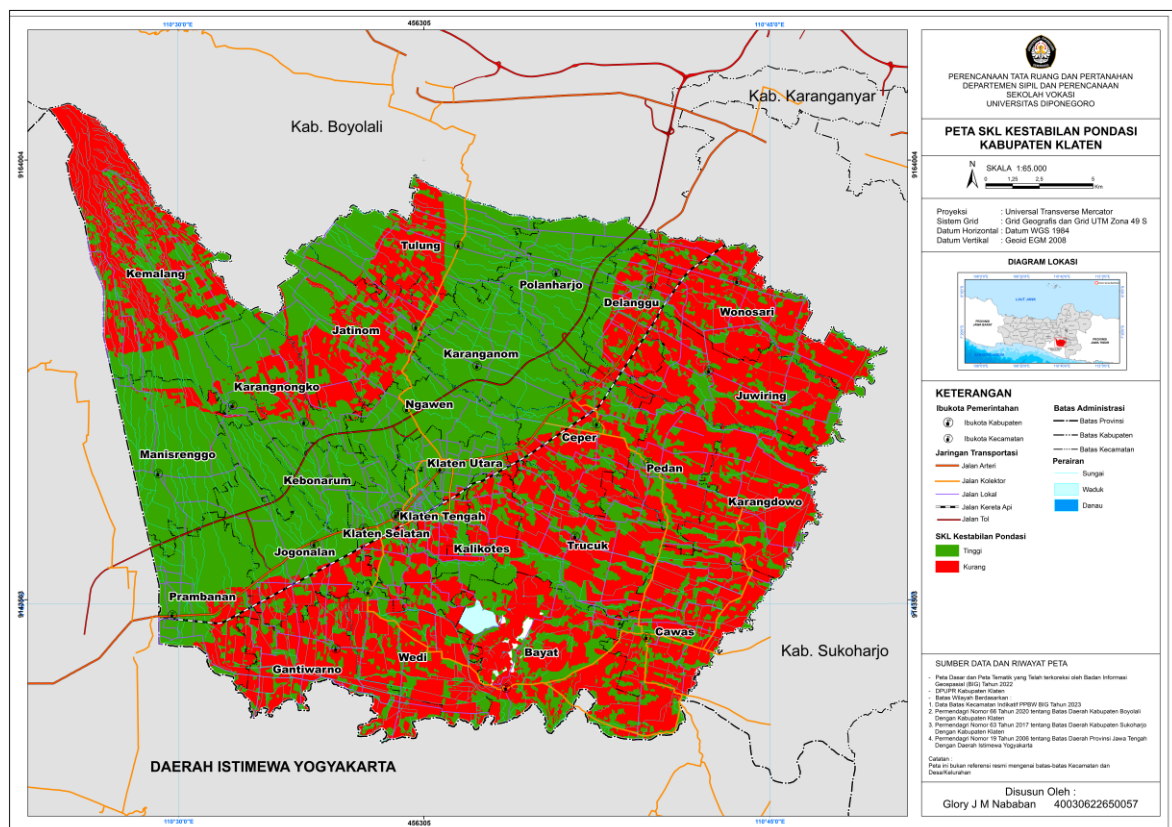
4.2.4 Satuan Kemampuan Lahan Kestabilan Pondasi

Satuan kemampuan lahan (SKL) kestabilan pondasi dilakukan untuk mengetahui kemampuan tanah dalam menopang beban bangunan atau konstruksi secara aman dan stabil. Penilaian SKL kestabilan pondasi mempertimbangkan beberapa faktor seperti SKL Kestabilan Lereng, air bawah tanah, jenis tanah dan penggunaan lahan. Analisis ini bertujuan untuk menentukan tingkat kelayakan lahan dalam mendukung pembangunan permukiman agar terhindar dari risiko penurunan tanah, retakan maupun kerusakan konstruksi. Lahan dengan kestabilan pondasi tinggi umumnya lebih sesuai untuk kegiatan pembangunan karena kondisi fisik yang lebih stabil.

Tabel 4.5 Klasifikasi dan Luasan SKL Kestabilan Pondasi

SKL Kestabilan Pondasi	Luas (Ha)	Persentase
Kurang	15.585,44	44%
Tinggi	19.911,57	56%

Sumber : Penulis, 2026



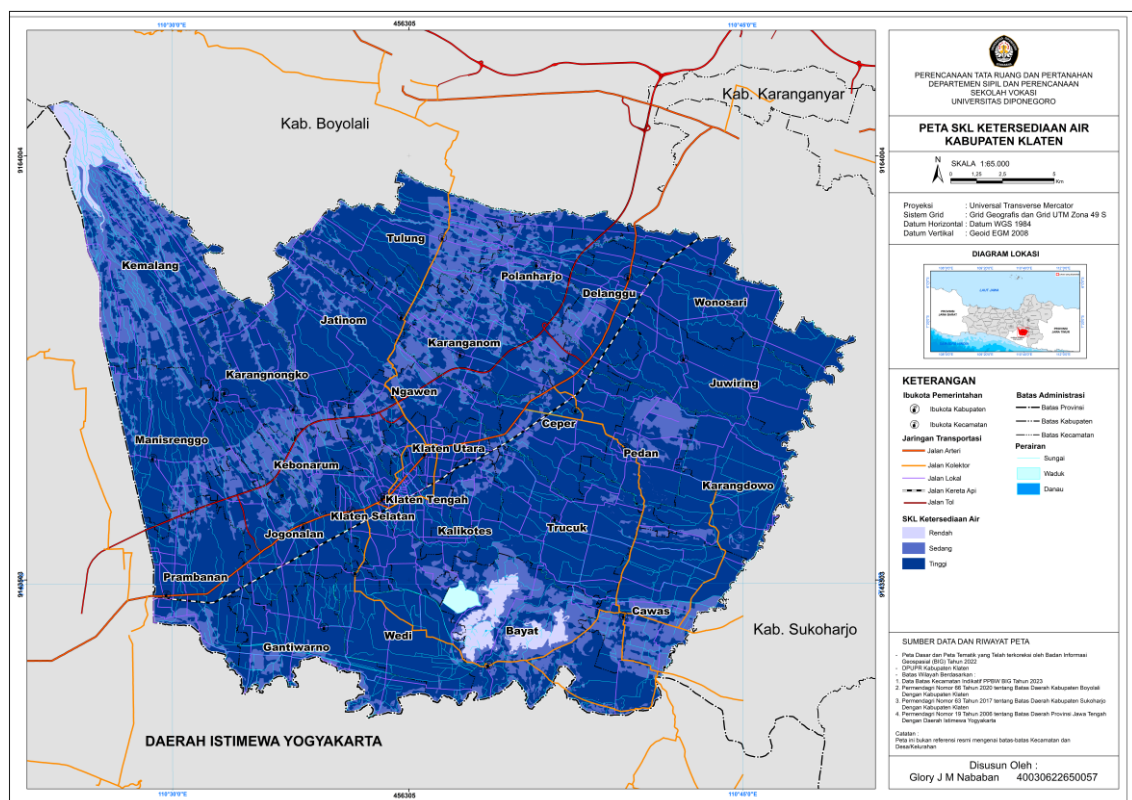
Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.4 Peta SKL Kestabilan Pondasi

Berdasarkan hasil dari *overlay* parameter yang telah ditentukan, didapatkan hasil bahwa terdapat 2 klasifikasi SKL kestabilan pondasi di Kabupaten Klaten yaitu kelas kurang dan kelas tinggi. Klasifikasi tinggi merupakan klasifikasi yang memiliki luasan paling besar yaitu 19.911,57 hektar atau sekitar 56% luas total Kabupaten Klaten. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah memiliki kondisi yang relatif stabil dan mampu mendukung pembangunan konstruksi secara aman.

4.2.5 Satuan Kemampuan Lahan Ketersediaan Air

Satuan kemampuan lahan (SKL) ketersediaan air bertujuan untuk mengetahui kemampuan suatu wilayah dalam menyediakan sumber air guna mendukung kebutuhan kehidupan dan aktivitas manusia. Penilaian SKL ketersediaan air menggunakan parameter meliputi kemiringan, morfologi, jenis tanah, curah hujan, air bawah tanah serta data penggunaan lahan. Wilayah dengan tingkat ketersediaan air tinggi umumnya memiliki potensi sumber air yang cukup dan lebih sesuai untuk pengembangan wilayah. Berikut ini merupakan peta SKL ketersediaan air di Kabupaten Klaten.



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.5 Peta SKL Ketersediaan Air

Tabel 4.6 Klasifikasi dan Luasan SKL Ketersediaan Air

SKL Ketersediaan Air	Luas (Ha)	Persentase
Rendah	829,40	2%
Sedang	7.340,33	21%
Tinggi	27.374,56	77%

Sumber : Penulis, 2026

Berdasarkan hasil pengolahan, diketahui bahwa di Kabupaten Klaten terdapat 3 klasifikasi SKL ketersediaan air yaitu rendah, sedang dan tinggi. Klasifikasi tinggi merupakan klasifikasi yang paling mendominasi di wilayah ini dengan luas sebesar 27.374 hektar atau sekitar 77% dari total keseluruhan wilayah Kabupaten Klaten. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah memiliki potensi ketersediaan air yang baik untuk mendukung aktivitas.

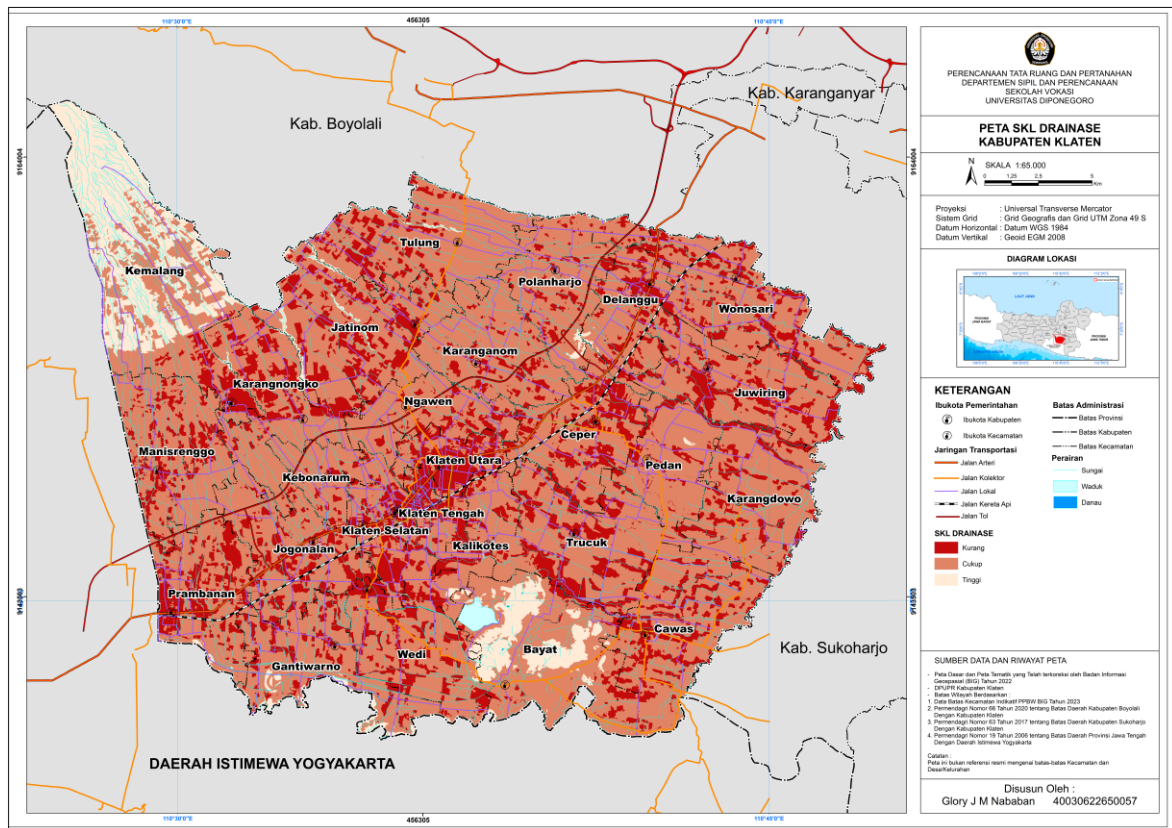
4.2.6 Satuan Kemampuan Lahan Drainase

Satuan kemampuan lahan (SKL) drainase merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui kemampuan suatu wilayah dalam mengalirkan dan membuang kelebihan air secara alami maupun buatan. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi lahan yang berkaitan dengan potensi genangan, banjir maupun kelancaran sistem pengaliran air pada suatu wilayah. Data yang digunakan untuk menghasilkan SKL drainase meliputi data ketinggian, kemiringan, morfologi, jenis tanah, curah hujan, air bawah tanah serta penggunaan lahan. Berikut ini merupakan tabel luasan dan peta SKL drainase Kabupaten Klaten.

Tabel 4.7 Klasifikasi dan Luasan SKL Drainase

SKL Drainase	Luas (Ha)	Persentase
Kurang	8.184,29	23%
Cukup	24.778,21	70%
Tinggi	2573,88	7%

Sumber : Penulis, 2026



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.6 Peta SKL Drainase

Berdasarkan hasil pengolahan, diketahui bahwa klasifikasi cukup merupakan klasifikasi yang paling mendominasi dengan luas sebesar 24.778,21 hektar. Hal ini menandakan bahwa sebagian besar wilayah memiliki kemampuan drainase yang sedang, dimana proses pengaliran air relatif cukup baik namun masih berpotensi mengalami genangan pada kondisi tertentu. Oleh karena itu diperlukan pengelolaan drainase yang baik agar aliran tetap lancar dan risiko genangan dapat diminimalkan.

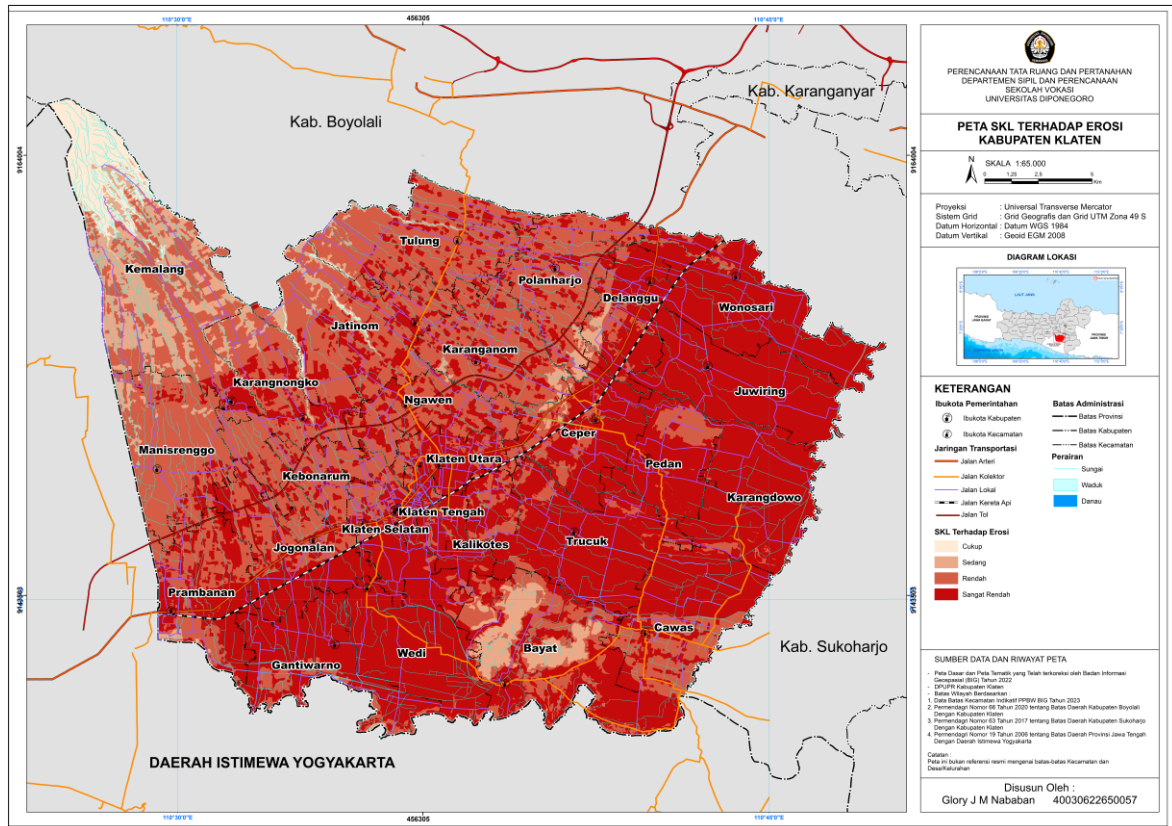
4.2.7 Satuan Kemampuan Lahan terhadap Erosi

Satuan kemampuan lahan (SKL) terhadap erosi merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui kerentanan lahan terhadap proses erosi atau pengikisan tanah oleh air maupun angin. Penilaian SKL erosi dilakukan dengan *overlay* data berupa data kemiringan, morfologi, curah hujan, jenis tanah dan penggunaan lahan. Kawasan dengan tingkat erosi rendah memiliki kondisi lahan relatif stabil dan lebih sesuai untuk kegiatan budidaya atau pengembangan wilayah. Sementara itu, kawasan dengan tingkat erosi tinggi lebih berpotensi mengalami degradasi lahan dan sedimentasi apabila dimanfaatkan secara berlebihan. Berikut merupakan tabel luas dan peta SKL terhadap erosi.

Tabel 4.8 Klasifikasi dan Luasan SKL terhadap Erosi

SKL terhadap Erosi	Luas (Ha)	Persentase
Cukup Tinggi	771,16	2%
Sedang	2.269,12	6%
Sangat Rendah	12.986,28	37%
Tidak ada erosi	19.517,71	55%

Sumber : Penulis, 2026



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.7 Peta SKL terhadap Erosi

Berdasarkan hasil pengolahan, diketahui bahwa klasifikasi tidak ada erosi merupakan klasifikasi yang paling mendominasi dengan luas sebesar 19.517,71 hektar. Hal ini berarti bahwa sebagian besar wilayah memiliki kondisi lahan yang relatif stabil dan hampir tidak mengalami proses pengikisan tanah.

4.2.8 Satuan Kemampuan Lahan Bencana Alam

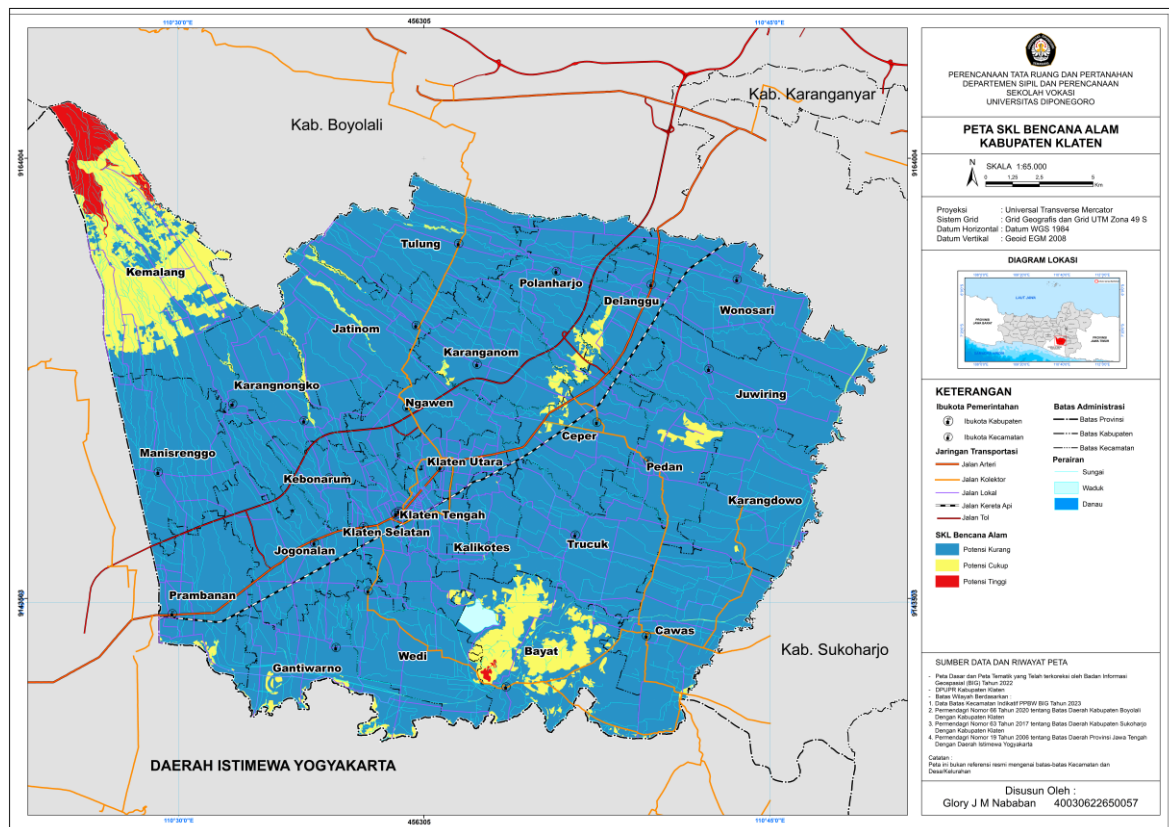
Satuan kemampuan lahan (SKL) bencana alam digunakan untuk menilai tingkat kerawanan suatu wilayah terhadap potensi bencana alam. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kemampuan dan keterbatasan lahan berdasarkan ancaman bencana. SKL bencana alam disusun dengan mempertimbangkan karakteristik fisik wilayah yang berpengaruh terhadap potensi bencana seperti morfologi, kemiringan, ketinggian, jenis tanah, air bawah

tanah, curah hujan dan penggunaan lahan. Berikut ini merupakan tabel luas dan peta SKL bencana alam Kabupaten Klaten.

Tabel 4.9 Klasifikasi dan Luasan SKL Bencana Alam

SKL Bencana Alam	Luas (Ha)	Persentase
Kurang	32.023,75	90%
Cukup	3.091,37	9%
Tinggi	421,22	1%

Sumber : Penulis, 2026



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.8 Peta SKL Bencana Alam

Berdasarkan hasil pengolahan, diketahui bahwa wilayah dengan klasifikasi kurang mendominasi dengan luas sebesar 32.023,72 hektar. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kabupaten Klaten memiliki tingkat kerawanan bencana alam yang relatif rendah sehingga mendukung untuk pengembangan kegiatan budidaya permukiman.

4.2.9 Satuan Kemampuan Lahan Pembuangan Limbah

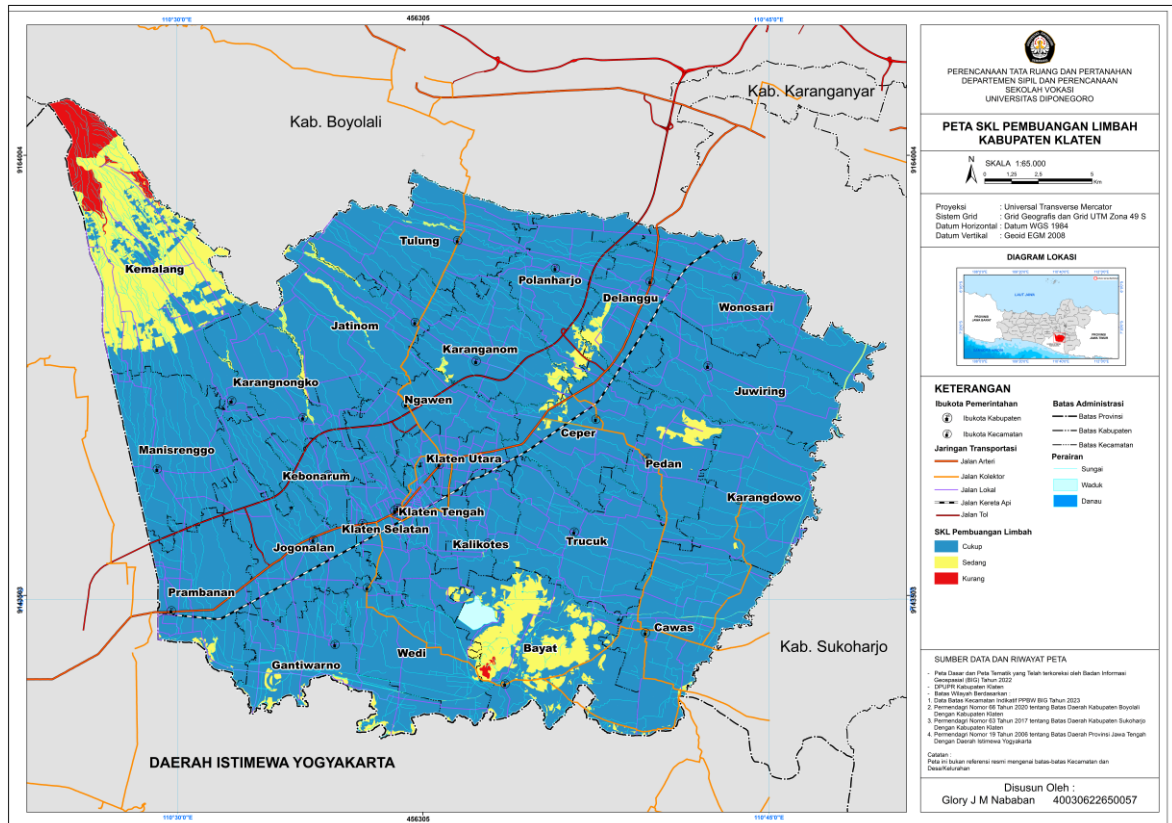
Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.20/PRT/M/2007, satuan kemampuan lahan (SKL) pembuangan limbah digunakan untuk mengetahui kemampuan suatu wilayah dalam menerima, menampung dan mengelola pembuangan limbah tanpa menimbulkan pencemaran maupun kerusakan lingkungan. Analisis ini bertujuan untuk menentukan tingkat kesesuaian lahan terhadap kegiatan pembuangan limbah. Penilaian SKL limbah dilakukan dengan

overlay terhadap data morfologi, kemiringan, ketinggian, jenis tanah, air bawah tanah, curah hujan dan penggunaan lahan. Berikut ini merupakan tabel luas dan peta SKL pembuangan limbah di Kabupaten Klaten.

Tabel 4.10 Klasifikasi dan Luasan SKL Pembuangan Limbah

SKL Pembuangan Limbah	Luas (Ha)	Persentase
Kurang	421,22	1%
Sedang	3.091,37	9%
Cukup	32.023,75	90%

Sumber : Penulis, 2026



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.9 Peta SKL Pembuangan Limbah

Berdasarkan tabel diketahui bahwa klasifikasi cukup merupakan klasifikasi yang paling mendominasi dengan luas sebesar 32.023,75 hektar. Hal ini berarti bahwa sebagian besar wilayah Kabupaten Klaten memiliki kemampuan yang cukup baik dalam mendukung kegiatan pembuangan limbah. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa wilayah tersebut relatif mampu menampung dan mengelola limbah dengan tingkat risiko pencemaran yang masih dapat dikendalikan sehingga cukup mendukung untuk kegiatan budidaya maupun permukiman dengan tetap memerhatikan sistem pengelolaan limbah yang baik.

4.2.10 Kelas Kemampuan Lahan Kabupaten Klaten

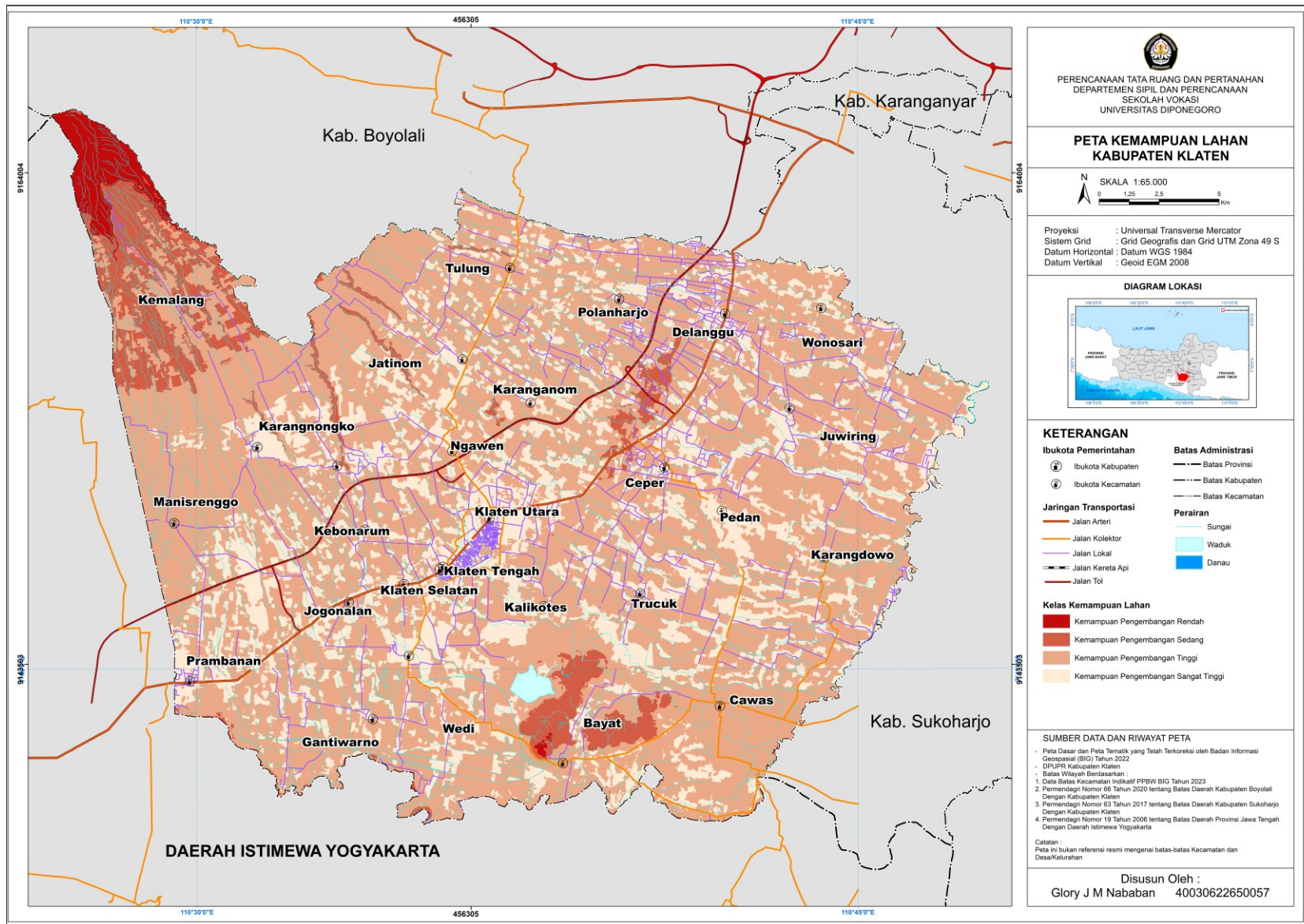
Kemampuan lahan (*land capability*) merupakan tingkat kesesuaian suatu lahan untuk dikembangkan berdasarkan kondisi fisik dasar yang dimilikinya tanpa menimbulkan kerusakan lingkungan. Kemampuan lahan sebagai instrumen untuk memastikan bahwa setiap pemanfaatan ruang tidak melampaui batas kemampuan ekosistem pendukungnya. Kemampuan lahan dihasilkan hasil *overlay*, skoring dan pembobotan dari berbagai parameter fisik wilayah meliputi SKL morfologi, SKL kemudahan dikerjakan, SKL kestabilan lereng, SKL kestabilan pondasi, SKL ketersediaan air, SKL drainase, SKL terhadap erosi, SKL pembuangan limbah dan SKL terhadap bencana alam. Berikut ini merupakan tabel luasan dan peta hasil kelas kemampuan lahan Kabupaten Klaten.

Tabel 4.11 Kelas Kemampuan Lahan Kabupaten Klaten

Kelas Kemampuan Lahan	Klasifikasi	Luas (Ha)	Persentase
B (Kemampuan Pengembangan Rendah)	Non Bangunan	525,376	1%
C (Kemampuan Pengembangan Sedang)	Bangunan < 4 Lantai	2.185,640	6%
D (Kemampuan Pengembangan Agak Tinggi)		23.721,072	67%
E (Kemampuan Pengembangan Sangat Tinggi)	Bangunan > 4 Lantai	9.104,277	26%

Sumber : Penulis, 2026

Berdasarkan tabel 4.11, kelas kemampuan lahan Kabupaten Klaten didominasi oleh kelas D (Kemampuan Pengembangan Agak Tinggi) dengan luas 23.721.072 Ha atau sebesar 67% dari total wilayah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kabupaten Klaten memiliki karakteristik fisik yang cukup mendukung untuk pengembangan kawasan terbangun. Selanjutnya, kelas E (Kemampuan Pengembangan Sangat Tinggi) memiliki luas 9.104.277 Ha atau 26%, sehingga berpotensi untuk pengembangan bangunan bertingkat lebih dari empat lantai. Berikut merupakan peta kemampuan lahan Kabupaten Klaten.



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.10 Peta Kemampuan Lahan Kabupaten Klaten

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa Kabupaten Klaten didominasi oleh kelas kemampuan lahan pengembangan tinggi hingga sangat tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah memiliki kondisi fisik lahan yang relatif baik untuk mendukung kegiatan pembangunan dan pengembangan wilayah. Kelas kemampuan pengembangan tinggi (kelas D) merupakan kelas yang paling mendominasi yaitu sebesar 23.721, 072 hektar. Sebaran ini hampir tersebar di seluruh wilayah tengah hingga timur Kabupaten Klaten meliputi Kecamatan Delanggu, Wonosari, Pedan, Karanganyar, Juwiring dan sekitarnya. Wilayah dengan kelas ini umumnya memiliki kondisi topografi relatif datar, stabilitas lahan cukup baik, drainase cukup memadai, serta tingkat kerawanan bencana yang relatif lebih rendah sehingga sesuai untuk budidaya. Kelas kemampuan pengembangan sangat tinggi (Kelas E) memiliki luas sebesar 9.104,277 hektar. Kelas ini tersebar di beberapa wilayah perkotaan dan kawasan dataran rendah yang memiliki kondisi fisik paling mendukung untuk pembangunan.

4.3 Analisis Potensial Lahan Permukiman

Analisis potensial lahan permukiman dilakukan untuk mengidentifikasi tingkat potensi suatu wilayah dalam mendukung perkembangan kawasan permukiman di Kabupaten Klaten. Analisis dilakukan melalui metode *weighted overlay* terhadap tujuh parameter, yaitu jenis tanah, kerawanan bencana, ketersediaan air, kemiringan lereng, penggunaan lahan, aksesibilitas, dan ketersediaan sarana. Masing-masing parameter diklasifikasikan ke dalam tingkat kesesuaian, kemudian diberikan skor dan bobot sesuai tingkat pengaruhnya terhadap pengembangan permukiman.

Bobot parameter yang digunakan dalam analisis potensial lahan permukiman mengacu pada penelitian terdahulu yang dilakukan di Kabupaten Boyolali. Penggunaan bobot tersebut didasarkan pada kesamaan konteks wilayah penelitian, yaitu Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Klaten sama-sama berada dalam kawasan penyangga pada koridor Surakarta – Yogyakarta. Kesamaan konteks tersebut menjadi pertimbangan dalam menggunakan bobot penelitian terdahulu sebagai referensi dalam analisis potensial lahan permukiman di Kabupaten Klaten. Meskipun demikian, bobot tersebut tidak dimaknai sebagai bobot yang berlaku secara universal untuk seluruh wilayah, melainkan sebagai acuan empiris yang diterapkan dalam penelitian ini sesuai dengan parameter dan karakteristik analisis yang digunakan. Hasil penggabungan seluruh parameter menghasilkan nilai potensi lahan yang selanjutnya diklasifikasikan menjadi beberapa kelas, seperti sangat berpotensi, cukup

berpotensi, kurang berpotensi dan tidak berpotensi, sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam menentukan lokasi yang layak untuk pengembangan permukiman.

4.3.1 Kebencanaan

Parameter kebencanaan merupakan faktor yang memiliki bobot tertinggi dalam analisis kesesuaian lahan permukiman, yaitu sebesar 27,5%. hal ini menunjukkan bahwa aspek keamanan terhadap ancaman bencana menjadi pertimbangan utama dalam penentuan lokasi permukiman di kabupaten Klaten.

Tabel 4.12 Kelas Rawan Banjir

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	Tidak Rawan	Sesuai	31.835,71	89,56%	1	0,092	9,2
2.	Rawan	Kurang Sesuai	3.709,31	10,44%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Tabel 4.13 Kelas Rawan Tanah Longsor

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	Tidak Rawan	Sesuai	33.091,46	93,1%	1	0,092	9,2
2.	Rawan	Kurang Sesuai	2.452,98	6,9%	0		0

Sumber: Penulis, 2026

Tabel 4.14 Kelas Kawasan Rawan Bencana (KRB) Gunung Merapi

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	Di luar KRB	Sesuai	33.496,29	94,24%	1	0,092	9,2
2.	Kawasan Rawan Bencana (KRB)	Kurang sesuai	2.048,74	5,76%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa mayoritas wilayah Kabupaten Klaten berada pada kondisi yang aman dari berbagai ancaman bencana.

4.3.2 Daya Dukung Tanah

Parameter daya dukung tanah memiliki bobot sebesar 7f% yang menunjukkan bahwa kondisi tanah merupakan faktor penting dalam mendukung pembangunan permukiman.

Tabel 4.15 Kelas Daya Dukung Tanah

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	Alluvial, Gleiplanosol, Hidromorf Kelabu, Lateria	Sangat sesuai	0	0	4	0,007	7
2.	Latosol	Sesuai	11,830	0,03%	3	0,053	5,3
3.	Mediteran, Kambisol	Cukup sesuai	14.721,63	41,42%	2	0,035	3,5
4.	Grumosol, Andosol, gleisol	Kurang sesuai	20.462,90	57,57%	1	0,018	1,8
5.	Regosol	Tidak sesuai	347,94	0,98%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Hasil analisis menunjukkan bahwa jenis tanah grumosol, andosol dan gleisol mendominasi wilayah Kabupaten Klaten dengan luas 20.462,90 hektar. Ketiga jenis tanah

tersebut masuk ke dalam kategori kurang sesuai. Komposisi jenis tanah di Kabupaten Klaten menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kabupaten Klaten berada pada tingkat kesesuaian sedang hingga rendah dari aspek daya dukung tanah.

4.3.3 Ketersediaan Air

Ketersediaan air merupakan salah satu kebutuhan dasar dalam pengembangan kawasan permukiman. Berdasarkan hasil analisis, wilayah dengan kedalaman muka air tanah 0–10 meter mendominasi Kabupaten Klaten dengan luas 21.544,97 Ha atau sekitar 61% dari wilayah. Kondisi menandakan bahwa sumber air tanah masih relatif mudah diperoleh sehingga mendukung pemenuhan kebutuhan air bersih. Selain itu, wilayah dengan kedalaman muka air tanah 10–25 meter memiliki luas 12.811,89 Ha atau 36% dan masih termasuk kategori sesuai untuk permukiman. Sementara itu, wilayah dengan kedalaman lebih dari 25 meter hanya mencakup sekitar 3% dari total wilayah.

Tabel 4.16 Kelas Kedalaman Air Tanah

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0 – 10 meter	Sangat sesuai	21544,97	61%	2	0,072	7,2
2.	10 – 25 meter	Sesuai	12811,89	36%	1	0,036	3,6
3.	>25 meter	Kurang sesuai	1187,429	3%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Dominasi kelas sangat sesuai dan sesuai menunjukkan bahwa Kabupaten Klaten memiliki potensi sumber daya air yang cukup baik untuk mendukung perkembangan kawasan permukiman. Kondisi ini mengindikasikan bahwa ketersediaan air di wilayah tersebut mampu memenuhi kebutuhan dasar masyarakat, baik untuk keperluan domestik maupun aktivitas pendukung lainnya. Selain itu, keberadaan sumber daya air yang cukup berperan penting dalam menjamin keberlanjutan pembangunan permukiman, meningkatkan kualitas hidup penduduk, serta mengurangi risiko keterbatasan pasokan air di masa mendatang.

4.3.4 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan menjadi salah satu parameter yang dipertimbangkan dalam analisis kesesuaian lahan karena berkaitan dengan fungsi eksisting suatu wilayah dan kemungkinan pengembangannya untuk kawasan permukiman.

Tabel 4.17 Kelas Penggunaan Lahan

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	Tegalan/Ladang, Permukiman	Sangat sesuai	16872,75	47%	2	0,170	17
2.	Sawah Tadah Hujan, Perkebunan	Sesuai	495,85	1%	1	0,085	8,5
3.	Sawah Irigasi, Hutan, Sungai, Perairan, Embung, Jaringan Rel	Kurang sesuai	18175,70	51%	0	0	0

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
	Kereta, Kolam, Stasiun, Terminal, Waduk						

Sumber: Penulis, 2026

Lahan yang termasuk ke dalam kategori sangat sesuai terdiri atas tegalan/ladang dan permukiman dengan luas 16.872,75 atau sekitar 47% wilayah Kabupaten Klaten. Luasan tersebut menunjukkan bahwa hampir setengah wilayah Kabupaten Klaten memiliki karakteristik penggunaan lahan yang mendukung pengembangan kawasan permukiman, baik dari segi kondisi fisik maupun tingkat pemanfaatannya saat ini. Sementara itu, terdapat 51% wilayah merupakan kategori kurang sesuai karena terdiri atas sawah irigasi, kawasan hutan dan perairan.

4.3.5 Aksesibilitas

Aksesibilitas menggambarkan kemudahan suatu wilayah untuk dijangkau melalui jaringan jalan yang tersedia.

Tabel 4.18 Kelas Jarak Terhadap Jaringan Jalan

No.	Kelas (m)	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0 – 500	Sangat Sesuai	23612,63	66%	4	0,150	15
2.	500 – 1000	Sesuai	7698,34	22%	3	0,112	11,2
3.	1000 – 1500	Cukup Sesuai	2965,57	8%	2	0,075	7,5
4.	1500 – 2000	Kurang sesuai	912,94	3%	1	0,038	3,8
5.	>2000	Tidak sesuai	354,87	1%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Hasil analisis menunjukkan bahwa wilayah yang berada pada jarak 0–500 meter dari jaringan jalan memiliki luas sebesar 23.612,63 Ha atau sekitar 66% wilayah dan termasuk kategori sangat sesuai. Selain itu, wilayah dengan jarak 500–1.000 meter mencapai 7.698,34 Ha atau 22% dan tergolong sesuai. Dengan demikian, sekitar 88% wilayah Kabupaten Klaten berada pada kategori sesuai hingga sangat sesuai dari aspek aksesibilitas. Persentase tersebut menunjukkan bahwa jaringan jalan di Kabupaten Klaten telah menjangkau sebagian besar wilayah sehingga mendukung perkembangan kawasan Permukiman.

4.3.6 Kedekatan dengan Sarana

Ketersediaan dan kedekatan sarana menjadi faktor penting dalam penentuan lokasi prioritas rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), karena dapat mendukung kemudahan akses penghuni terhadap layanan pendidikan, kesehatan, dan aktivitas ekonomi sehari-hari.

Tabel 4.19 Kelas Jarak Terhadap Sekolah Dasar (SD)

No.	Kelas (m)	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0 - 1000	Sangat sesuai	34032,30	95,7%	3	0,0138	1,38

No.	Kelas (m)	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
2.	1001 - 3000	Sesuai	1229,09	3,5%	2	0,0069	0,69
3.	3001 - 5000	Kurang sesuai	228,44	0,6%	1	0,0034	0,34
4.	>5000	Tidak sesuai	54,54	0,2%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Tabel 4.20 Kelas Jarak Terhadap SMP

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0 - 1000	Sangat sesuai	14824,68	41,7%	3	0,0138	1,38
2.	1001 - 3000	Sesuai	19277,07	54,2%	2	0,0069	0,69
3.	3001 - 5000	Kurang sesuai	759,21	2,1%	1	0,0034	0,34
4.	>5000	Tidak sesuai	683,41	1,9%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Tabel 4.21 Kelas Jarak Terhadap SMA

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0 - 1000	Sangat sesuai	8090,044	22,8%	3	0,0138	1,38
2.	1001 - 3000	Sesuai	19614,638	55,2%	2	0,0069	0,69
3.	3001 - 5000	Kurang sesuai	4657,287	13,1%	1	0,0034	0,34
4.	>5000	Tidak sesuai	3182,402	9,0%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Tabel 4.22 Kelas Jarak Terhadap Puskesmas dan RS

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0 - 1000	Sangat sesuai	15754,07	44,3%	3	0,0138	1,38
2.	1001 - 3000	Sesuai	18197,40	51,2%	2	0,0069	0,69
3.	3001 - 5000	Kurang sesuai	938,55	2,6%	1	0,0034	0,34
4.	>5000	Tidak sesuai	654,34	1,8%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Tabel 4.23 Kelas Jarak Terhadap Pasar

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0 - 1000	Sangat sesuai	11258,87	31,7%	3	0,0138	1,38
2.	1001 - 3000	Sesuai	22295,40	62,7%	2	0,0069	0,69
3.	3001 - 5000	Kurang sesuai	1320,46	3,7%	1	0,0034	0,34
4.	>5000	Tidak sesuai	669,65	1,9%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Berdasarkan analisis kedekatan terhadap sarana pendidikan, kesehatan dan perdagangan, dapat diketahui bahwa sebagian besar wilayah di kawasan Kabupaten Klaten memiliki tingkat aksesibilitas yang baik terhadap fasilitas pelayanan dasar. Kedekatan terhadap Sekolah Dasar (SD) memiliki tingkat keterjangkauan tertinggi, dengan 95,7% wilayah berada pada jarak 0–1.000 meter. Sementara itu, fasilitas SMP, SMA, puskesmas/rumah sakit, dan pasar didominasi oleh kategori sesuai dengan persentase masing-masing sebesar 54,2%, 55,2%, 51,2%, dan 62,7%. Secara keseluruhan, kondisi ini menunjukkan bahwa sebagian besar kawasan Kabupaten Klaten telah memiliki akses yang baik terhadap sarana pelayanan dasar.

4.3.7 Kemiringan Lereng

Kemiringan lereng merupakan parameter yang berkaitan dengan kemudahan pembangunan dan tingkat keamanan suatu kawasan untuk dikembangkan sebagai

permukiman. Wilayah dengan lereng yang relatif datar umumnya lebih mudah dikembangkan karena membutuhkan biaya konstruksi yang lebih rendah dan memiliki risiko bencana yang lebih kecil dibandingkan wilayah berlereng curam.

Tabel 4.24 Kelas Kemiringan Lereng

No.	Kelas	Identifikasi	Luas (Ha)	Persentase	Klasifikasi	Bobot	Skor
1.	0-2%	Sangat sesuai	19894,050779	56,0%	3	0,194	19,4
2.	>2-5%	Sesuai	10299,136536	29,0%	2	0,1293	12,93
3.	>5-15%	Kurang sesuai	3901,631619	11,0%	1	0,0646	6,46
4.	>15%	Tidak Sesuai	1449,5	4%	0	0	0

Sumber: Penulis, 2026

Berdasarkan data olah DEMNAS, wilayah dengan kemiringan lereng 0–2% mendominasi Kabupaten Klaten dengan luas 19.894,05 Ha atau sekitar 56% wilayah dan termasuk kategori sangat sesuai. Selain itu, wilayah dengan kemiringan >2–5% memiliki luas 10.299,14 Ha atau 29% dan tergolong sesuai. Dengan demikian, sekitar 85% wilayah Kabupaten Klaten berada pada kondisi topografi datar hingga landai. Dominasi wilayah dengan topografi datar hingga landai menunjukkan bahwa Kabupaten Klaten memiliki kondisi fisik yang cukup mendukung bagi pengembangan kawasan permukiman

4.3.8 Potensial Lahan Permukiman

Hasil *overlay* terhadap tujuh parameter menghasilkan peta potensi ketersediaan lahan untuk pengembangan permukiman yang diklasifikasikan ke dalam empat tingkat potensi. Empat potensi tersebut adalah klasifikasi tidak berpotensi, kurang berpotensi, cukup berpotensi dan sangat berpotensi. Distribusi luas pada masing-masing kelas potensi disajikan pada tabel berikut ini.

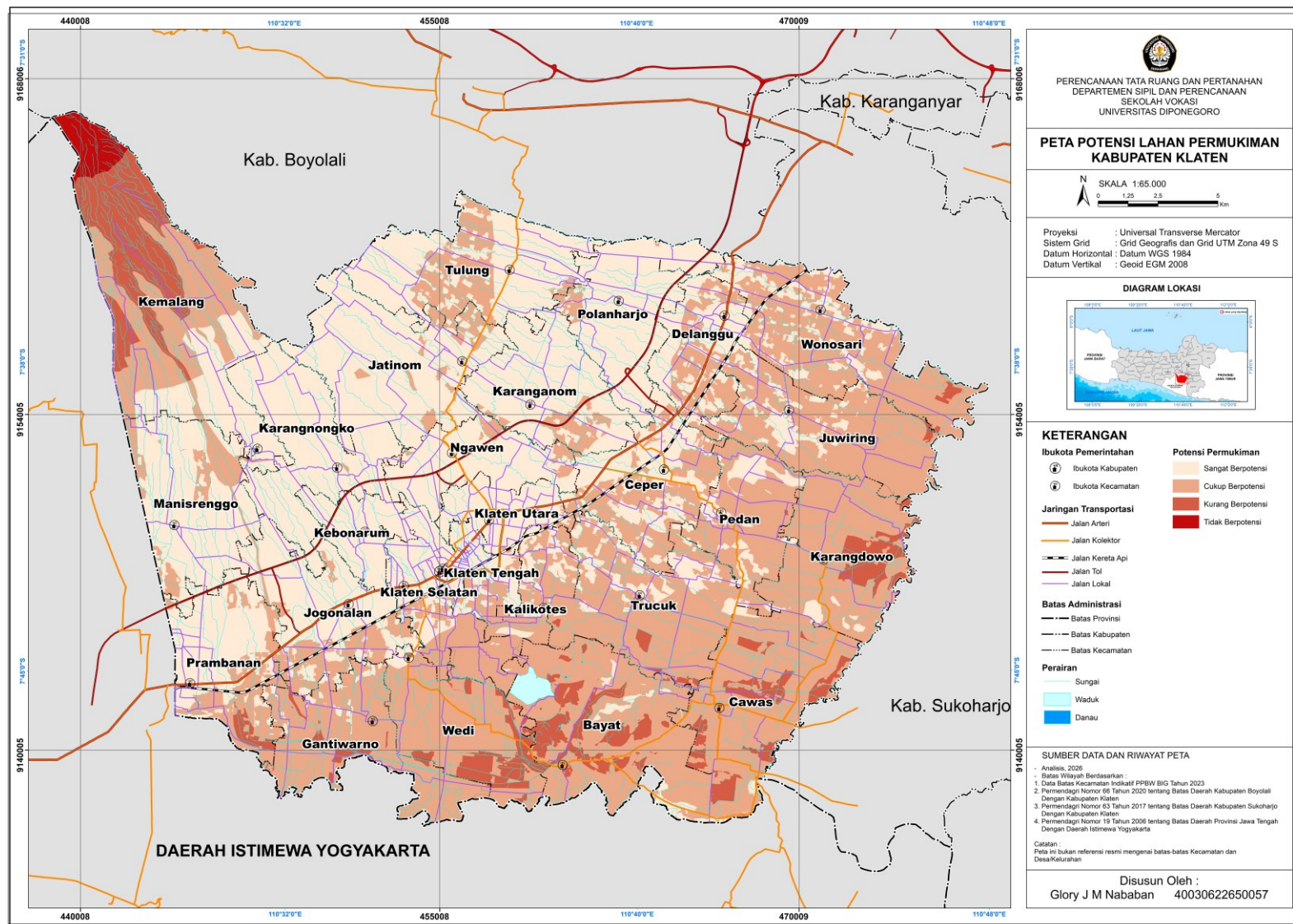
Tabel 4.25 Kelas Kawasan Potesial Pengembangan Permukiman

No.	Skor	Klasifikasi	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	≤25	Tidak Berpotensi	234, 42	0,7
2.	25.1 – 50	Kurang Berpotensi	2.342, 77	6,6%
3.	50.1 – 75	Cukup Berpotensi	16.463,02	46,3%
4.	75.1 - 100	Sangat Berpotensi	16.501,43	46,4%

Sumber : Analisis , 2026

Berdasarkan tabel 4.25, sebagian besar wilayah Kabupaten Klaten termasuk dalam kelas sangat berpotensi dan cukup berpotensi, dengan luas masing-masing sebesar 16.501,43 ha (46,4%) dan 16.463,02 ha (46,3%). Dengan demikian, sekitar 92,7% wilayah Kabupaten Klaten memiliki tingkat potensi sedang hingga tinggi untuk pengembangan kawasan permukiman. Sementara itu, lahan yang termasuk dalam kategori kurang berpotensi memiliki luas 2.342,77 ha (6,6%), sedangkan kategori tidak berpotensi hanya mencakup 234,42 ha (0,7%) dari total luas wilayah. Dominasi kelas cukup berpotensi dan sangat berpotensi

menunjukkan bahwa secara umum kondisi fisik dan kebijakan pemanfaatan ruang di Kabupaten Klaten masih memberikan peluang yang besar bagi pengembangan kawasan permukiman. Tingginya proporsi lahan potensial mengindikasikan bahwa sebagian besar wilayah telah memenuhi sebagian besar parameter penilaian. Peta potensi lahan pengembangan permukiman di Kabupaten Klaten disajikan pada gambar berikut ini.



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.11 Kesesuaian Lahan Permukiman Kabupaten Klaten

4.4 Analisis Ketersediaan Lahan Permukiman

Ketersediaan lahan permukiman merupakan kondisi tersedianya lahan yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan kawasan hunian guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal penduduk (Huri Wulakada et al., 2025). Ketersediaan lahan permukiman berkaitan erat dengan kemampuan lahan dalam mendukung aktivitas hunian secara aman dan berkelanjutan. Lahan yang tersedia untuk permukiman harus memiliki kondisi fisik yang sesuai. Analisis ketersediaan lahan diperoleh dengan *overlay* parameter yang berpengaruh terhadap kesesuaian dan kelayakan pengembangan kawasan permukiman.

Pada penelitian ini, analisis ketersediaan lahan dilakukan menggunakan pendekatan faktor limitasi (*limiting factor approach*). Pendekatan ini didasarkan pada prinsip bahwa suatu lahan hanya dapat dinyatakan layak apabila seluruh faktor pembatas telah memenuhi persyaratan. Sebaliknya, apabila terdapat satu parameter yang tidak memenuhi kriteria, maka lahan tersebut dieliminasi dari alternatif pengembangan. Pendekatan ini banyak digunakan dalam evaluasi kesesuaian lahan karena mampu mengurangi risiko pemanfaatan lahan yang bertentangan dengan kondisi fisik wilayah maupun kebijakan tata ruang. Parameter yang digunakan terdiri atas lima aspek, yaitu Satuan Kemampuan Lahan (SKL), potensi lahan perumahan dan permukiman, rencana pola ruang, tutupan lahan, serta Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Kelima parameter tersebut dipilih karena mewakili dua aspek utama dalam penentuan ketersediaan lahan, yaitu aspek biofisik dan aspek regulasi pemanfaatan ruang. Aspek biofisik berfungsi untuk memastikan bahwa lahan memiliki kemampuan yang memadai dalam mendukung pembangunan permukiman, sedangkan aspek regulasi digunakan untuk menjamin bahwa pengembangan dilakukan sesuai dengan arahan tata ruang serta tidak mengganggu kawasan yang memiliki fungsi lindung maupun fungsi strategis lainnya.

Tabel 4.26 Faktor Limitasi Pengembangan Permukiman

No.	Faktor Penilaian	Kriteria	Keterangan	
			Sesuai	Tidak Sesuai
1.	Satuan Kemampuan Lahan	Kemampuan pengembangan rendah		V
		Kemampuan pengembangan sedang		V
		Kemampuan pengembangan agak tinggi	V	
		Kemampuan pengembangan sangat tinggi	V	
2.	Potensi Lahan Perumahan dan Permukiman	Tidak Berpotensi		V
		Kurang Berpotensi		V
		Cukup Berpotensi	V	
		Sangat Berpotensi	V	
3.	Rencana Pola Ruang	Badan Air, Badan Jalan, Kawasan Cagar Budaya, Kawasan Hutan Lindung, Kawasan Hutan Produksi Terbatas, Kawasan Hutan Produksi Tetap, Kawasan Keunikan Batuan dan Fosil, Kawasan Pariwisata,		V

No.	Faktor Penilaian	Kriteria	Keterangan	
			Sesuai	Tidak Sesuai
		Kawasan Perikanan Budi Daya, Kawasan Peruntukan Industri, Kawasan Peruntukan Pertambangan Batuan, Kawasan Peternakan, Kawasan Tanaman Pangan, Taman Nasional		
		Permukiman Perkotaan, Kawasan Permukiman Perdesaan, Kawasan Perkebunan Rakyat	V	
4.	Tutupan Lahan	Kawasan terbangun		V
		Tidak berada pada kawasan terbangun	V	
5.	Lahan Sawah Dilindungi (LSD)	Kawasan LSD		V
		Kawasan Non-LSD	V	
6	Harga Lahan	Harga Lahan >Rp. 1.000.000		V
		Berada pada rentang harga Rp.0 – Rp.1.000.000	V	

Sumber: Penulis, 2026

Analisis ketersediaan lahan dilakukan melalui teknik overlay terhadap enam parameter, yaitu Satuan Kemampuan Lahan (SKL), potensi lahan permukiman, rencana pola ruang, tutupan lahan, dan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) dan harga lahan. keenam parameter tersebut dipilih karena merepresentasikan aspek fisik dan kebijakan tata ruang yang memengaruhi potensi suatu lahan untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman bagi MBR. Analisis ini menggunakan pendekatan faktor limitasi (limiting factor approach) dengan prinsip eliminasi, yaitu hanya lahan yang memenuhi seluruh kriteria pada setiap parameter yang dikategorikan sebagai lahan potensial. Sebaliknya, lahan yang memiliki satu atau lebih faktor pembatas, seperti berada pada kawasan yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang, termasuk dalam kawasan lindung atau Lahan Sawah Dilindungi (LSD), memiliki tutupan lahan yang tidak sesuai, atau memiliki kemampuan pengembangan lahan yang rendah, akan dieliminasi dari hasil analisis. Dengan demikian, hasil overlay menghasilkan lahan-lahan yang secara fisik dan regulatif memenuhi persyaratan untuk pengembangan kawasan permukiman. Berdasarkan hasil overlay kelima parameter tersebut, diperoleh ketersediaan lahan permukiman di Kabupaten Klaten sebagaimana disajikan pada tabel di bawah ini..

Tabel 4.27 Luas Potensial Permukiman

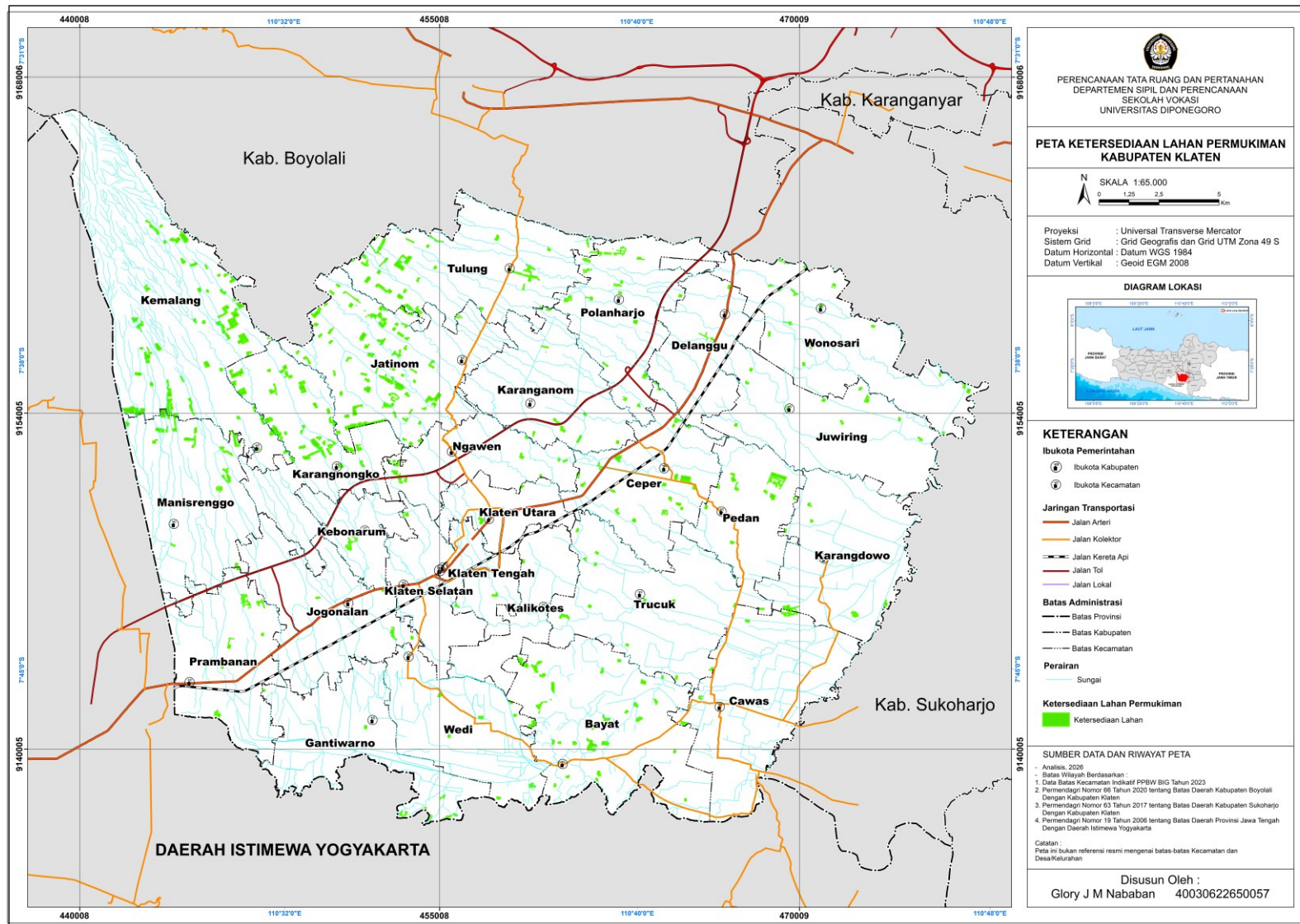
No.	Kecamatan	Luas Potensial Permukiman (Ha)
1.	Kecamatan Bayat	23,95
2.	Kecamatan Cawas	1,95
3.	Kecamatan Ceper	15,62
4.	Kecamatan Delanggu	0,55
5.	Kecamatan Gantiwarno	5,10
6.	Kecamatan Jatinom	73,83
7.	Kecamatan Jogonalan	2,50
8.	Kecamatan Juwiring	5,54
9.	Kecamatan Kalikotes	2,24

No.	Kecamatan	Luas Potensial Permukiman (Ha)
10.	Kecamatan Karanganom	4,86
11.	Kecamatan Karangdowo	6,60
12.	Kecamatan Karangnongko	33,15
13.	Kecamatan Kebonarum	1,51
14.	Kecamatan Kemalang	70,43
15.	Kecamatan Klaten Selatan	0,62
16.	Kecamatan Klaten Tengah	1,29
17.	Kecamatan Klaten Utara	2,13
18.	Kecamatan Manisrenggo	14,53
19.	Kecamatan Ngawen	5,59
20.	Kecamatan Pedan	8,29
21.	Kecamatan Polanharjo	6,60
22.	Kecamatan Prambanan	6,92
23.	Kecamatan Trucuk	6,13
24.	Kecamatan Tulung	28,98
25.	Kecamatan Wedi	4,41
26.	Kecamatan Wonosari	8,63
Total		341,94

Sumber: Penulis, 2026

Berdasarkan tabel, ketersediaan lahan untuk pengembangan permukiman MBR di Kabupaten Klaten tersebar di hampir seluruh wilayah, namun dengan konsentrasi yang berbeda-beda. Sebaran lahan potensial paling dominan berada di bagian barat laut Kabupaten Klaten, khususnya di Kecamatan Kemalang dan sebagian Karangnongko. Berdasarkan RTRW Kabupaten Klaten, kawasan tersebut merupakan kawasan perkebunan rakyat. Berbeda dengan kawasan lindung, kawasan perkebunan rakyat termasuk kawasan budidaya sehingga pada prinsipnya masih dimungkinkan untuk dilakukan konversi pemanfaatan lahan menjadi kawasan permukiman, sepanjang sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang, memperoleh perizinan yang berlaku, serta mempertimbangkan aspek lingkungan dan daya dukung wilayah.

Lahan yang tersedia juga tersebar di beberapa kecamatan lain, seperti Ceper, Pedan, Bayat, Trucuk, dan Cawas, namun dengan luasan yang lebih kecil. Sementara itu, wilayah perkotaan seperti Kecamatan Klaten Tengah, Klaten Utara, dan Klaten Selatan memiliki ketersediaan lahan yang relatif terbatas karena sebagian besar lahannya telah dimanfaatkan sebagai kawasan terbangun. Secara umum, hasil analisis menunjukkan bahwa Kabupaten Klaten masih memiliki ketersediaan lahan yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung pengembangan permukiman, terutama pada kawasan yang masih didominasi oleh penggunaan lahan non terbangun. Berikut merupakan peta ketersediaan lahan di Kabupaten Klaten.



Sumber: Penulis, 2026

Gambar 4.12 Peta Ketersediaan Lahan untuk Permukiman

4.5 Arahan Lokasi Rumah Susun

Penentuan arahan lokasi rumah susun di Kabupaten Klaten diawali dengan melakukan delineasi kawasan perkotaan. Tahapan ini dilakukan sebagai dasar dalam mengidentifikasi wilayah yang memiliki karakteristik perkotaan dan berpotensi mengalami tekanan kebutuhan hunian yang tinggi. Delineasi kawasan perkotaan dilakukan karena pada dasarnya pembangunan rumah susun merupakan bentuk pemanfaatan ruang secara vertikal yang ditujukan untuk mengatasi keterbatasan lahan serta mendukung efisiensi penggunaan ruang di kawasan dengan intensitas kegiatan yang tinggi.

4.5.1 Delineasi Kawasan Perkotaan

Pendekatan delineasi kawasan perkotaan dilakukan dengan identifikasi karakteristik wilayah dengan memanfaatkan data potensi desa/kota dari Badan Pusat Statistik (BPS), data *Global Human Settlement Layer* (GHSL) serta ketersediaan sarana dan prasarana wilayah. Melalui integrasi data tersebut, wilayah Kabupaten Klaten dapat diklasifikasikan menjadi kawasan perkotaan, proto perkotaan dan perdesaan. Kawasan yang teridentifikasi menjadi kawasan perkotaan selanjutnya diarahkan sebagai prioritas pengembangan rumah susun. Hal ini didasarkan pada karakteristik kawasan perkotaan yang umumnya memiliki tingkat kebutuhan hunian yang tinggi dan keterbatasan lahan untuk pengembangan permukiman horizontal.

1) Identifikasi Karakteristik Perkotaan Berdasarkan Data Potensi Desa BPS

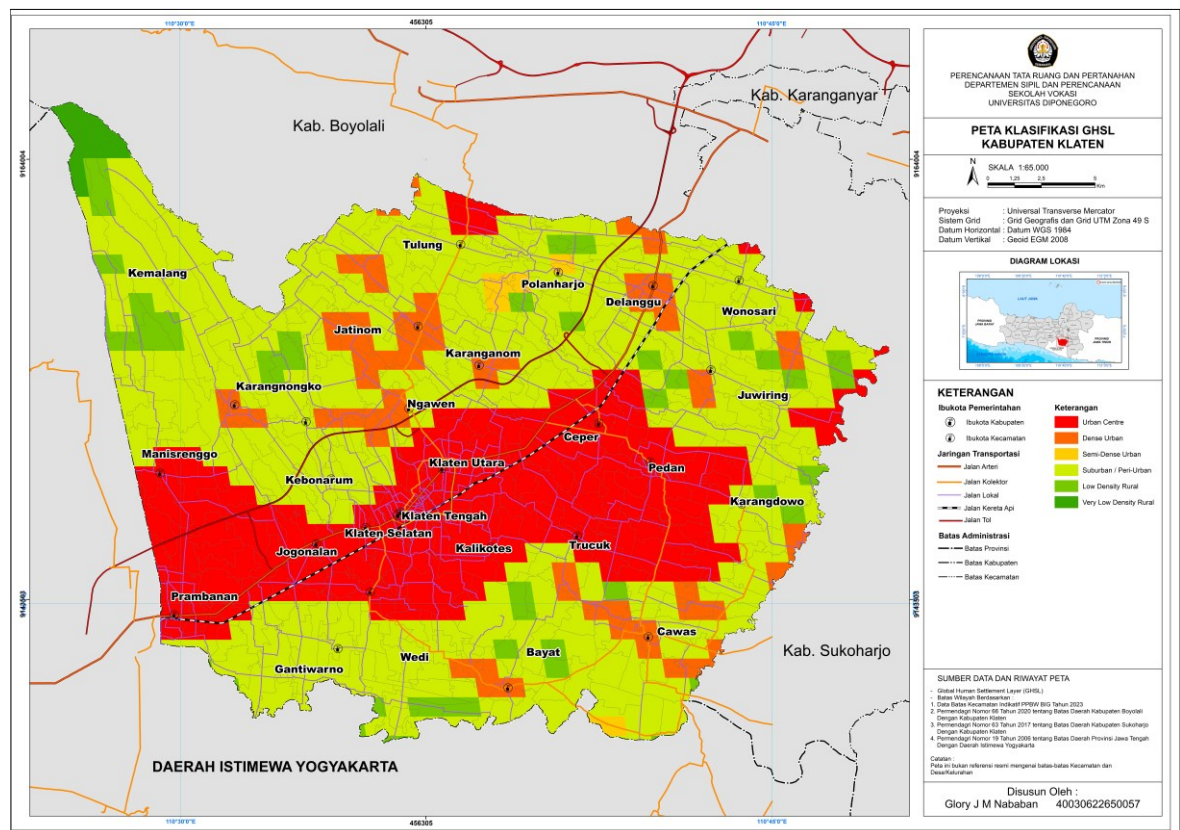
Analisis data potensi desa (PODES) dilakukan untuk mengidentifikasi tingkat kekotaaan desa berdasarkan karakteristik sosial ekonomi dan pelayanan wilayah. Data PODES digunakan karena mampu menggambarkan kondisi aktual suatu desa melalui informasi mengenai kepadatan aktivitas penduduk, keberadaan fasilitas umum, kegiatan ekonomi, serta aksesibilitas wilayah. karakteristik tersebut menjadi indikator yang membedakan wilayah yang telah berkembang sebagai kawasan perkotaan dengan wilayah yang masih bercirikan perdesaan.

2) Identifikasi Kepadatan Penduduk Menggunakan GHSL SMOD

Analisis kepadatan penduduk dilakukan menggunakan data *Global Human Settlement Layer Settlement Model* (GHSL SMOD) untuk mengetahui karakteristik kekotaaan wilayah berdasarkan konsentrasi penduduk dan dominasi kawasan terbangun secara spasial. Pendekatan GHSL SMOD digunakan karena mampu menggambarkan pola urbanisasi dan perkembangan wilayah terbangun. Analisis dilakukan dengan menggunakan data GHSL

Population dan *GHSL Built Surface*. Data *GHSL Population* digunakan untuk mengidentifikasi distribusi dan konsentrasi penduduk pada masing-masing desa. Tingginya kepadatan penduduk merupakan salah satu indikator utama dalam pembentukan kawasan perkotaan karena menunjukkan tingginya intensitas aktivitas dan kebutuhan ruang (Putri et al., 2020).

Sementara itu, data *GHSL Built Surface* digunakan untuk mengidentifikasi dominasi kawasan terbangun pada masing-masing desa. Kawasan dengan persentase lahan terbangun yang tinggi menunjukkan adanya perkembangan fisik wilayah yang lebih intensif dan mencerminkan konsentrasi aktivitas perkotaan. Penggunaan *GHSL SMOD* mampu memberikan gambaran perkembangan perkotaan karena mempertimbangkan hubungan antara konsentrasi penduduk dan perkembangan kawasan terbangun. Berikut merupakan klasifikasi *GHSL* di Kabupaten Klaten.



Sumber: Penulis, 2026

Gambar 4.13 Peta Klasifikasi GHSL Kabupaten Klaten Tahun 2025

Berdasarkan peta di atas, dapat diketahui bahwa pola perkembangan kawasan perkotaan di Kabupaten Klaten menunjukkan kecenderungan terpusat di bagian tengah hingga selatan kabupaten. Kawasan yang diklasifikasikan *urban centre* dan *dense urban* terlihat mendominasi Kecamatan Klaten Tengah, Klaten Utara, Klaten Selatan, Cepher, Pedan,

Triusuk, Kalikotes, Jogonalan dan sebagian Prambanan. Konsentrasi kawasan perkotaan tersebut menunjukkan adanya intensitas aktivitas penduduk dan perkembangan kawasan terbangun yang tinggi di wilayah tersebut. Berikut merupakan luasan masing-masing klasifikasi GHSL.

Tabel 4.28 Luasan Klasifikasi GHSL

No.	Klasifikasi	Luas (Ha)
1.	<i>Urban Centre</i>	10.244,539678
2.	<i>Dense Urban</i>	2.914,643952
3.	<i>Semi dense Urban</i>	259,582819
4.	<i>Sub Urban/ Peri urban</i>	19.802,68424
5.	<i>Low Density Rural</i>	1.995,401297
6.	<i>Very Low Density Rural</i>	326,984637

Sumber: Penulis, 2026

3) Kepadatan Sarana

Ketersediaan sarana merupakan salah satu indikator dalam mengidentifikasi karakteristik kawasan perkotaan karena mencerminkan tingkat pelayanan suatu wilayah terhadap kebutuhan masyarakat. Desa dengan jumlah dan variasi sarana yang lebih lengkap menunjukkan tingkat pelayanan wilayah yang lebih tinggi dan berpotensi berkembang sebagai pusat aktivitas kawasan. Sebaliknya desa dengan keterbatasan fasilitas pelayanan cenderung memiliki karakteristik perdesaan yang lebih dominan.

4) Ketersediaan Jaringan Jalan

Ketersediaan jaringan jalan dilakukan untuk mengetahui keterhubungan wilayah dan kemudahan akses antar desa di Kabupaten Klaten. Jaringan jalan merupakan salah satu elemen penting dalam pembentukan kawasan perkotaan karena berperan dalam mendukung mobilitas penduduk serta perkembangan aktivitas sosial dan ekonomi wilayah. desa yang berada pada koridor transportasi utama diasumsikan memiliki tingkat konektivitas yang lebih tinggi dibandingkan desa yang relatif jauh dari jaringan transportasi utama. Konektivitas jaringan jalan merupakan faktor yang berpengaruh terhadap keterhubungan antarwilayah dan dapat digunakan untuk menggambarkan tingkat aksesibilitas suatu wilayah (Mafflichah et al., 2023).

Berdasarkan hasil analisis terhadap 4 parameter yaitu data Potensi Desa (PODES) BPS, GHSL SMOD, kepadatan sarana dan ketersediaan jaringan jalan utama diperoleh delineasi kawasan perkotaan Kabupaten Klaten yang menunjukkan tingkat karakteristik kekotaan pada masing-masing wilayah. Perhitungan yang digunakan dalam analisis ini

**PERENCANAAN TATA RUANG DAN PERTANAHAN
DEPARTEMEN SIPIL DAN PERENCANAAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PETA DELINIASI KAWASAN PERKOTAAN
KABUPATEN KLATEN**

SKALA 1 : 65.000

Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S
Datum Horizontal : Datum WGS 1984
Datum Vertikal : Geoid EGM 2000

DIAGRAM LOKASI

KETERANGAN

↳ Ikut Kota Pemerintahan
↳ Ikut Kota Kabupaten

Jaringan Transportasi
— Jalan Arteri
— Jalan Kolektor
— Jalan Lokal
— Jalan Kereta Api
— Jalan Tol

Batas Administrasi
— Batas Provinsi
— Batas Kabupaten
— Batas Kecamatan

Klasifikasi
Perdesaan
Praduga Perkotaan
Perkotaan

SUMBER DATA DAN RIWAYAT PETA
1. BPS Provinsi Jawa Tengah dan Analisis Perkotaan
2. Badan Wilayah Perencanaan Kota Semarang
3. Lembar Kerja Nomor 06 Tahun 2005 tentang Batas Daerah Kabupaten Boyolali dengan Kabupaten Sukoharjo
4. Lembar Kerja Nomor 03 Tahun 2017 tentang Batas Daerah Kabupaten Sukoharjo dengan Kabupaten Klaten
5. Lembar Kerja Nomor 19 Tahun 2008 tentang Batas Daerah Provinsi Jawa Tengah dengan Daerah Militer Yogyakarta

Catatan:
Peta ini hanya referensi resmi mengenai batas-batas Kecamatan dan Desa/Kelurahan

Dusun Oleh :
Glory J M Nababan 40030622650057

Gambar 4.14 Peta Delineasi Kawasan Perkotaan Kabupaten Klaten

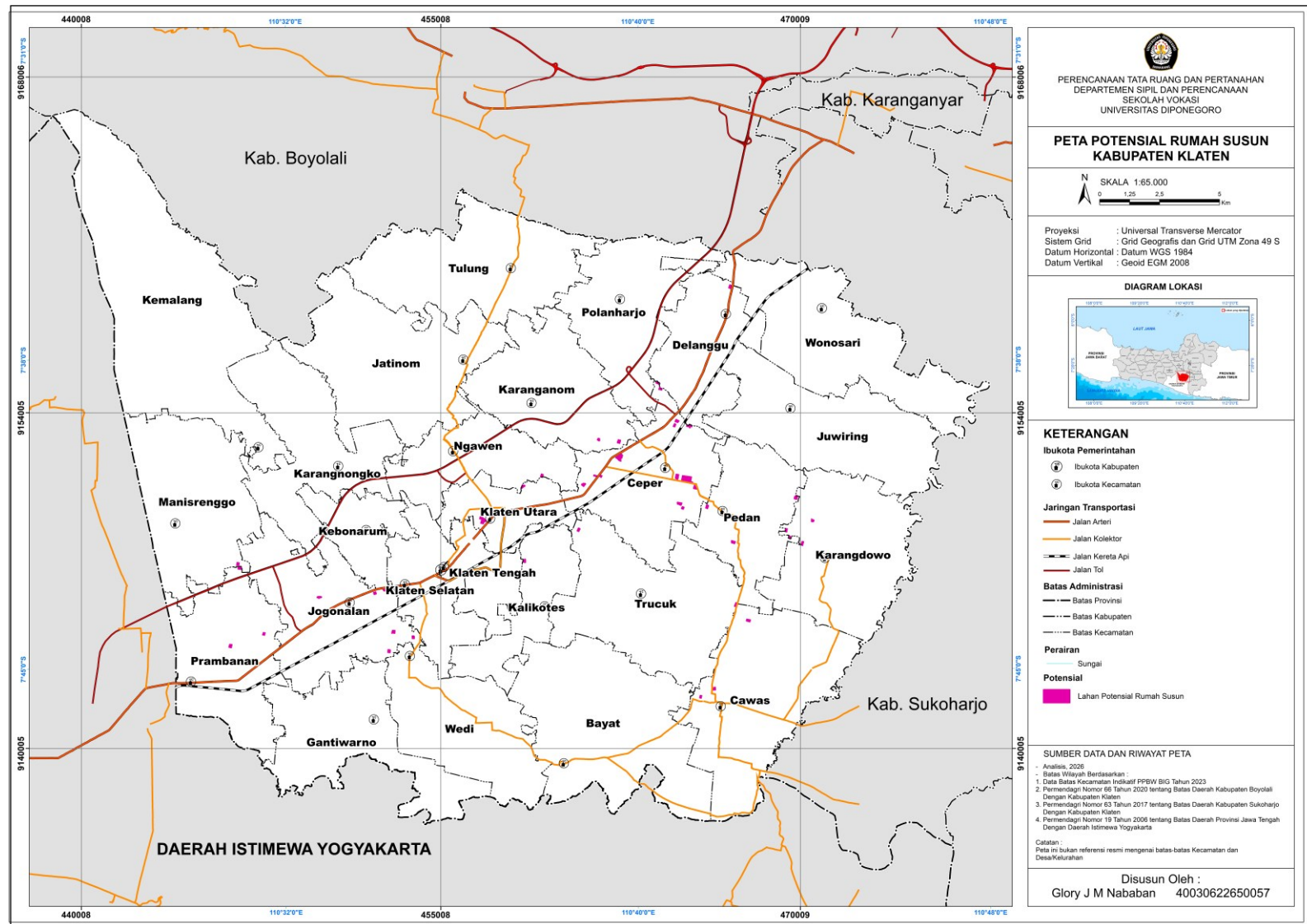
Hasil deliniasi kawasan perkotaan selanjutnya digunakan sebagai batas spasial dalam menentukan kebutuhan hunian yang menjadi dasar pengembangan rumah susun. Hal ini dilakukan karena pengembangan rumah susun dalam penelitian diarahkan pada kawasan

perkotaan. Dengan demikian, kebutuhan hunian MBR yang berada di luar kawasan perkotaan tidak digunakan dalam perhitungan kapasitas kebutuhan rumah susun. Hasil delineasi juga menjadi dasar dalam menyaring lokasi potensial sehingga lokasi yang berada di luar kawasan perkotaan tidak dilanjutkan pada tahap penentuan prioritas.

4.5.2 Lokasi Potensial Rumah Susun

Penentuan lokasi pengembangan rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Klaten dilakukan dengan mempertimbangkan aspek kemampuan lahan, kesesuaian lahan, potensial lahan, ketersediaan lahan, karakteristik kawasan perkotaan dan kesesuaian terhadap rencana tata ruang. Lokasi potensial rumah susun dilakukan dengan meng*overlay* hasil lahan tersedia dengan peta delineasi kawasan perkotaan Kabupaten Klaten. Pembatasan lokasi pada kawasan perkotaan dilakukan karena rumah susun merupakan bentuk hunian vertikal yang pada umumnya dikembangkan pada wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk tinggi, intensitas kegiatan yang besar, serta memiliki dukungan sarana dan prasarana yang memadai (Disperakim, 2026). selain berada dalam kawasan perkotaan, lokasi potensial rumah susun juga harus sesuai dengan rencana pola ruang Kabupaten Klaten. Dalam penelitian ini, lokasi yang dapat dipertimbangkan untuk pengembangan rumah susun dibatasi pada kawasan dengan peruntukan permukiman sesuai arahan RTRW Kabupaten Klaten.

Selanjutnya, dilakukan penyaringan berdasarkan luas minimum lahan. Mengacu pada kebutuhan tapak rumah rendah, lahan yang dapat dikembangkan harus memiliki luas minimal 3.355 m² agar mampu mengakomodasi kebutuhan bangunan, sirkulasi, utilitas, dan fasilitas penunjang lainnya secara optimal (Althaf & Zulkaidi, 2015). Lahan yang memiliki luas di bawah ketentuan tersebut tidak dimasukkan dalam lokasi potensial karena dinilai belum memenuhi kebutuhan ruang minimum untuk pembangunan rumah susun yang layak dan fungsional. Berdasarkan hasil integrasi seluruh kriteria tersebut, diperoleh lokasi-lokasi yang memenuhi persyaratan pengembangan rumah susun bagi MBR di Kabupaten Klaten. Lokasi terpilih merupakan lahan yang memiliki kemampuan lahan yang memadai, sesuai untuk pengembangan permukiman, tersedia untuk dimanfaatkan, berada dalam kawasan perkotaan, sesuai dengan rencana pola ruang permukiman serta memenuhi persyaratan luas minimum tapak. Lokasi-lokasi tersebut selanjutnya ditetapkan sebagai lokasi potensial pengembangan rumah susun yang dapat menjadi arahan bagi pemerintah daerah dalam penyediaan hunian vertikal untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Berikut merupakan peta lahan potensial untuk pembangunan dan pengembangan rumah susun di Kabupaten Klaten.



Sumber: Penulis, 2026

Gambar 4.15 Peta Potensi Lokasi Rumah Susun MBR

Tabel 4.29 Luas Lokasi Potensial Rumah Susun MBR

No.	Kecamatan	Luas (m²)
1.	Kecamatan Cawas	14.708,70
2.	Kecamatan Ceper	81.931,15
3.	Kecamatan Delanggu	6.261,87
4.	Kecamatan Jogonalan	27.830,52
5.	Kecamatan Kalikotes	4.582,19
6.	Kecamatan Karangnom	10.079,82
7.	Kecamatan Karangdowo	17.825,51
8.	Kecamatan Klaten Utara	25.223,64
9.	Kecamatan Manisrenggo	4.672,15
10.	Kecamatan Ngawen	4.888,78
11.	Kecamatan Pedan	19.774,47
12.	Kecamatan Prambanan	16.394,86
13.	Kecamatan Trucuk	11.046,74
Total		245.220,39

Sumber: Penulis, 2026

Berdasarkan hasil analisis, terdapat 41 lokasi potensial dengan luas lokasi pengembangan rumah susun di Kabupaten Klaten mencapai 245.220,39 m² yang tersebar pada 13 kecamatan di kawasan perkotaan Kabupaten Klaten. Hasil identifikasi lokasi potensial kemudian divalidasi melalui survei lapangan untuk memastikan kesesuaian kondisi eksisting dengan hasil analisis spasial. Validasi dilakukan terhadap seluruh 41 lokasi potensial dengan mengamati kondisi penggunaan lahan eksisting serta mendokumentasikan lokasi dan mencatat koordinat masing-masing lokasi. Hasil validasi menunjukkan bahwa seluruh 41 lokasi potensial masih memungkinkan untuk dikembangkan sebagai lokasi rumah susun. Hasil tersebut menunjukkan bahwa lokasi yang teridentifikasi melalui analisis spasial secara umum masih memiliki kondisi fisik dan penggunaan lahan yang memungkinkan untuk pengembangan rumah susun. Dokumentasi hasil validasi lapangan selanjutnya disajikan pada lampiran penelitian.



Sumber : Penulis, 2026

Gambar 4.16 Dokumentasi Hasil Survei

Hasil tersebut menunjukkan bahwa Kabupaten Klaten masih memiliki ketersediaan lahan yang cukup untuk mendukung pengembangan hunian vertikal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kecamatan Ceper merupakan wilayah dengan luas lokasi potensial terbesar yaitu 81.931,15 m². Besarnya luasan lahan potensial pada ketiga kecamatan tersebut menunjukkan bahwa wilayah tersebut masih memiliki ketersediaan lahan yang cukup luas dan sesuai untuk mendukung pembangunan hunian vertikal.

4.5.3 Estimasi Kebutuhan Rumah Susun

Estimasi kebutuhan rumah susun dihitung berdasarkan jumlah *backlog* Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang berada di kawasan perkotaan. Penggunaan data tersebut didasarkan pada arahan pengembangan rumah susun dalam penelitian yang difokuskan pada kawasan perkotaan, mengingat hunian vertikal merupakan bentuk permukiman yang lebih sesuai untuk wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, keterbatasan lahan, serta kebutuhan efisiensi pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, hanya *backlog* MBR pada kawasan perkotaan yang dijadikan sebagai dasar dalam perhitungan kebutuhan rumah susun. Dengan pendekatan tersebut, hasil estimasi yang diperoleh merepresentasikan kebutuhan penyediaan hunian vertikal pada kawasan yang menjadi fokus pengembangan penelitian.

Tabel 4.30 Estimasi Kebutuhan Hunian MBR Kabupaten Klaten

No.	Kecamatan	Kebutuhan Hunian MBR
1.	Kecamatan Cawas	379
2.	Kecamatan Ceper	599

No.	Kecamatan	Kebutuhan Hunian MBR
3.	Kecamatan Delanggu	540
4.	Kecamatan Jogonalan	460
5.	Kecamatan Kalikotes	113
6.	Kecamatan Karangnom	620
7.	Kecamatan Karangdowo	520
8.	Kecamatan Klaten Selatan	245
9.	Kecamatan Klaten Tengah	267
10.	Kecamatan Klaten Utara	173
11.	Kecamatan Manisrenggo	446
12.	Kecamatan Ngawen	353
13.	Kecamatan Pedan	644
14.	Kecamatan Prambanan	377
15.	Kecamatan Trucuk	560
Total		6.296 unit

Sumber : Analisis, 2026

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, diketahui bahwa kebutuhan hunian bagi MBR di kawasan perkotaan Kabupaten Klaten mencapai 6.296 unit. Sementara itu, rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) MBR yang telah tersedia di Kabupaten Klaten saat ini terdiri atas 2 blok dengan total 194 unit hunian yang dibangun pada lahan seluas 3.350 m². Dengan demikian, setiap blok atau tower rusunawa memiliki kapasitas sekitar 97 unit hunian. Kapasitas tersebut juga sejalan dengan beberapa Rusunawa MBR yang telah dibangun di Kabupaten Sleman, di mana Rusunawa Gemawang terdiri atas 2 tower dengan total 192 unit (96 unit per tower), Rusunawa Mranggen memiliki 1 tower dengan 96 unit, Rusunawa Jonke terdiri atas 4 tower dengan total 384 unit (96 unit per tower), sedangkan Rusunawa Dabag terdiri atas 4 tower dengan total 369 unit atau sekitar 92 unit per tower. Kesamaan kapasitas tersebut menunjukkan bahwa satu tower Rusunawa MBR pada umumnya mampu menampung sekitar 90–100 unit hunian, sehingga asumsi kapasitas sekitar 96 unit per tower yang digunakan dalam penelitian ini masih berada dalam kisaran yang umum diterapkan pada pembangunan Rusunawa di wilayah sekitarnya. Mengacu pada kapasitas tersebut, maka untuk memenuhi kebutuhan hunian sebanyak 6.296 unit diperlukan sekitar 65 tower rumah susun. Estimasi ini merupakan gambaran kebutuhan teoritis berdasarkan jumlah *backlog* MBR di kawasan perkotaan dan kapasitas hunian rusunawa eksisting. Dalam implementasinya, jumlah tower yang akan dibangun dapat disesuaikan dengan kondisi ketersediaan lahan, kemampuan pembiayaan, serta kebijakan pengembangan perumahan di Kabupaten Klaten.

4.5.4 Penentuan Prioritas Pengembangan Rumah Susun

Lokasi potensial pengembangan rumah susun yang telah diperoleh pada analisis sebelumnya selanjutnya diprioritaskan untuk menentukan lokasi yang paling sesuai bagi pembangunan rumah susun Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kabupaten Klaten. Penentuan prioritas diperlukan karena pembangunan rumah susun tidak dapat dilaksanakan secara bersamaan pada seluruh lokasi potensial, sehingga diperlukan tahapan pembangunan berdasarkan tingkat kebutuhan dan kelayakan lokasi. Pendekatan ini sejalan dengan konsep *multi-criteria decision making*, yaitu mempertimbangkan beberapa indikator dalam menentukan alternatif lokasi yang paling tepat untuk dikembangkan.

Berdasarkan landasan tersebut, penentuan prioritas dilakukan menggunakan empat parameter, yaitu jumlah *backlog* perumahan, harga lahan, aksesibilitas, dan kelengkapan sarana. Jumlah *backlog* digunakan untuk menggambarkan tingkat kebutuhan hunian sehingga wilayah dengan *backlog* yang lebih tinggi memperoleh prioritas yang lebih besar. Harga lahan digunakan untuk mempertimbangkan efisiensi biaya pembangunan, sehingga lokasi dengan harga lahan yang lebih rendah memiliki nilai yang lebih tinggi. Parameter aksesibilitas dianalisis berdasarkan kedekatan lokasi terhadap jaringan jalan menggunakan *buffer* sejauh 500 meter, dengan pembobotan yang mempertimbangkan hierarki jalan, di mana jalan arteri memperoleh nilai tertinggi, diikuti jalan kolektor dan jalan lokal. Sementara itu, kelengkapan sarana dianalisis menggunakan *isochrone* 15 menit berjalan kaki sesuai konsep *walkable neighborhood*, sehingga lokasi yang mampu menjangkau lebih banyak sarana pendidikan, kesehatan, dan perdagangan dalam waktu tempuh tersebut memperoleh nilai yang lebih tinggi. Hasil penilaian terhadap keempat parameter tersebut kemudian digunakan untuk mengelompokkan lokasi potensial ke dalam Prioritas I, Prioritas II, dan Prioritas III sebagai arahan pengembangan rumah susun bagi MBR di Kabupaten Klaten.

1. Jumlah *Backlog* MBR

Jumlah *backlog* MBR digunakan sebagai indikator utama dalam menggambarkan tingkat kebutuhan penyediaan hunian pada setiap kecamatan di kawasan perkotaan. Semakin besar jumlah *backlog*, semakin tinggi kebutuhan masyarakat terhadap penyediaan hunian baru sehingga wilayah tersebut memperoleh prioritas yang lebih tinggi. Penggunaan parameter ini didasarkan pada prinsip bahwa pembangunan rumah susun harus diarahkan pada wilayah yang memiliki tekanan kebutuhan hunian terbesar agar intervensi pembangunan memberikan manfaat yang optimal.

Tabel 4.31 Klasifikasi Prioritas Kecamatan Berdasarkan Jumlah *Backlog* MBR

No.	Kecamatan	Jumlah Backlog MBR	Tingkat Prioritas
1.	Kecamatan Cawas	379	2
2.	Kecamatan Ceper	599	1
3.	Kecamatan Delanggu	540	1
4.	Kecamatan Jogonalan	460	1
5.	Kecamatan Kalikotes	113	3
6.	Kecamatan Karangnom	620	1
7.	Kecamatan Karangdowo	520	1
8.	Kecamatan Klaten Selatan	245	2
9.	Kecamatan Klaten Tengah	267	1
10.	Kecamatan Klaten Utara	173	3
11.	Kecamatan Manisrenggo	446	2
12.	Kecamatan Ngawen	353	2
13.	Kecamatan Pedan	644	1
14.	Kecamatan Prambanan	377	2
15.	Kecamatan Trucuk	560	1
Total		6.296 Unit	

Sumber : Analisis, 2026

2. Harga Lahan

Harga lahan digunakan sebagai indikator efisiensi biaya pengadaan tanah dalam pembangunan rumah susun. Dalam penyediaan rumah susun MBR, biaya pengadaan tanah merupakan salah satu komponen investasi terbesar, sehingga lokasi dengan harga lahan yang lebih rendah dinilai lebih layak untuk dikembangkan karena memungkinkan optimalisasi penggunaan anggaran pemerintah. Penentuan prioritas pengembangan rumah susun berdasarkan variabel harga lahan dilakukan dengan mempertimbangkan efisiensi biaya pengadaan tanah. Penentuan klasifikasi harga lahan mengacu pada hasil wawancara dengan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Klaten, yang menyatakan bahwa pembangunan rumah susun MBR lebih memungkinkan dilaksanakan pada lahan dengan harga hingga Rp1.000.000/m². Oleh karena itu, lokasi dengan harga lahan pada rentang tersebut ditetapkan sebagai Prioritas I, sedangkan lokasi dengan harga lebih tinggi ditempatkan pada Prioritas II dan III sesuai tingkat kenaikan nilai tanah. Pendekatan ini mencerminkan prinsip efisiensi pengeluaran pemerintah tanpa mengabaikan kebutuhan penyediaan hunian.

Tabel 4.32 Prioritas Berdasarkan Harga Lahan

No.	Harga Lahan (Rp/m ²)	Tingkat Prioritas	Keterangan
1.	0 – 1.000.000	Prioritas 1	Harga lahan rendah, biaya pengadaan tanah paling efisien sehingga menjadi prioritas utama pengembangan rumah susun MBR.
2.	>1.000.000 – 5.000.000	Prioritas 2	Harga lahan sedang, masih layak untuk dikembangkan dengan mempertimbangkan ketersediaan anggaran.
3.	>5.000.000 – 20.000.000	Prioritas 3	Harga lahan tinggi, memerlukan biaya pengadaan tanah yang lebih besar sehingga menjadi prioritas terakhir.

Sumber : Penulis, 2026

3. Aksesibilitas

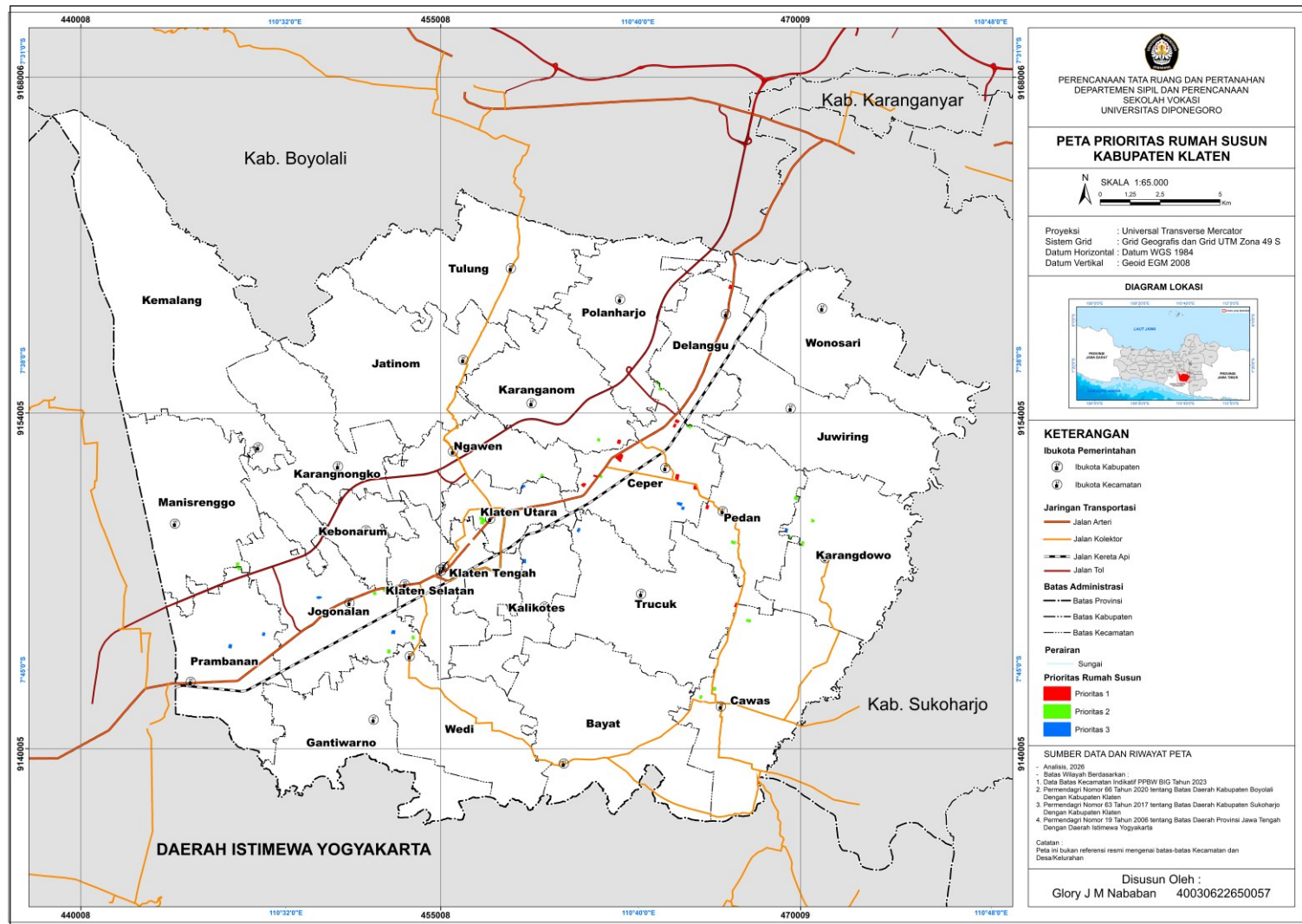
Penentuan prioritas pengembangan rumah susun berdasarkan variabel aksesibilitas dilakukan dengan mempertimbangkan kemudahan pencapaian lokasi melalui jaringan jalan. Aksesibilitas merupakan salah satu aspek penting dalam pengembangan rumah susun karena memengaruhi kemudahan mobilitas penghuni menuju pusat kegiatan, fasilitas pelayanan umum, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri, serta jaringan transportasi. Semakin tinggi tingkat aksesibilitas suatu lokasi, semakin besar peluang lokasi tersebut untuk mendukung aktivitas penghuni dan meningkatkan efektivitas penyediaan hunian. Aksesibilitas dinilai berdasarkan keberadaan jaringan jalan yang meliputi jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal. Klasifikasi tersebut mengacu pada hierarki jaringan jalan, di mana jalan arteri memiliki fungsi pelayanan lalu lintas dengan kapasitas dan tingkat aksesibilitas tertinggi, diikuti oleh jalan kolektor sebagai penghubung antar kawasan, sedangkan jalan lokal melayani pergerakan dalam kawasan. Oleh karena itu, lokasi yang berada pada jaringan jalan arteri ditetapkan sebagai Prioritas 1 karena memiliki tingkat aksesibilitas paling tinggi, lokasi pada jaringan jalan kolektor ditetapkan sebagai Prioritas 2, sedangkan lokasi pada jaringan jalan lokal ditetapkan sebagai Prioritas 3.

4. Kelengkapan Sarana

Variabel kelengkapan sarana digunakan untuk menilai tingkat kemudahan penghuni rumah susun dalam menjangkau fasilitas pelayanan di sekitarnya. Keberadaan sarana yang mudah diakses menjadi salah satu faktor pendukung keberhasilan pengembangan rumah susun karena dapat memenuhi kebutuhan dasar masyarakat serta mengurangi ketergantungan terhadap penggunaan kendaraan bermotor. Penilaian terhadap variabel ini dilakukan melalui analisis *isochrone* dengan asumsi waktu tempuh 15 menit berjalan kaki. Analisis tersebut digunakan untuk mengidentifikasi cakupan pelayanan yang dapat dicapai dari setiap lokasi calon pengembangan rumah susun. Sarana yang

dianalisis berupa fasilitas pendidikan, kesehatan dan perdagangan jasa. Tingkat prioritas ditentukan berdasarkan banyaknya sarana yang berada dalam jangkauan *isochrone*. Semakin lengkap fasilitas yang dapat dijangkau dalam waktu 15 menit berjalan kaki, semakin tinggi tingkat prioritas lokasi tersebut untuk dikembangkan sebagai rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sebaliknya, lokasi dengan jumlah sarana yang lebih sedikit memperoleh tingkat prioritas yang lebih rendah karena dinilai belum mampu memberikan kemudahan akses terhadap pelayanan dasar secara optimal.

Berikut merupakan peta prioritas pengembangan rumah susun di Kabupaten Klaten.



Sumber: Penulis, 2026

Gambar 4.17 Peta Prioritas Pembangunan Rumah Susun MBR Kabupaten Klaten

Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat 41 lokasi arahan pengembangan rumah susun yang tersebar di kawasan perkotaan Kabupaten Klaten. Lokasi tersebut terdiri atas 10 lokasi Prioritas 1, 21 lokasi Prioritas 2, dan 11 lokasi Prioritas 3. Perbedaan tingkat prioritas menunjukkan tingkat kelayakan relatif masing-masing lokasi berdasarkan parameter penilaian yang digunakan dalam penelitian ini. Seluruh lokasi pada dasarnya layak untuk dikembangkan sebagai rumah susun, namun memiliki tingkat urgensi pengembangan yang berbeda. Secara spasial, lokasi arahan pengembangan rumah susun cenderung terkonsentrasi pada koridor perkembangan perkotaan Kabupaten Klaten, terutama di sepanjang jaringan jalan arteri dan kolektor yang menghubungkan pusat-pusat kegiatan wilayah. Persebaran lokasi prioritas didominasi oleh kecamatan-kecamatan di bagian tengah kabupaten, seperti Kecamatan Klaten Utara, Klaten Tengah, Klaten Selatan, Ceper, Delanggu, Jogonalan, Kebonarum, dan Prambanan. Konsentrasi tersebut menunjukkan bahwa kawasan dengan tingkat perkembangan wilayah yang lebih tinggi, aksesibilitas yang baik, serta kelengkapan sarana perkotaan memiliki potensi yang lebih besar untuk mendukung pembangunan rumah susun.

Lokasi dengan Prioritas 1 merupakan lokasi yang memiliki tingkat kelayakan tertinggi untuk dikembangkan dalam jangka pendek. Lokasi-lokasi tersebut umumnya berada pada kawasan yang memiliki akses langsung terhadap jaringan jalan utama, didukung oleh kelengkapan sarana pendidikan, kesehatan, serta perdagangan, memiliki harga lahan yang relatif lebih terjangkau dibandingkan pusat kota, serta berada pada kecamatan dengan kebutuhan hunian MBR yang tinggi. Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa lokasi Prioritas 1 dinilai paling mampu mendukung penyediaan hunian vertikal secara efektif dan efisien. Sementara itu, Prioritas 2 merupakan lokasi yang telah memenuhi seluruh persyaratan pengembangan rumah susun, namun memiliki tingkat dukungan yang lebih rendah dibandingkan Prioritas 1 pada salah satu atau beberapa parameter penilaian, seperti tingkat backlog MBR, keterjangkauan terhadap sarana, maupun nilai lahan. Lokasi-lokasi ini tetap direkomendasikan untuk dikembangkan sebagai alternatif pengembangan setelah kebutuhan pada lokasi Prioritas 1 mulai terpenuhi. Adapun Prioritas 3 merupakan lokasi yang secara fisik dan regulasi tetap layak untuk pembangunan rumah susun, namun memiliki tingkat prioritas yang lebih rendah akibat keterbatasan aksesibilitas, kelengkapan sarana, maupun tingkat kebutuhan hunian MBR yang relatif lebih kecil. Oleh karena itu, lokasi Prioritas 3 lebih sesuai diarahkan sebagai kawasan pengembangan jangka panjang atau sebagai cadangan pengembangan apabila kebutuhan rumah susun terus meningkat pada masa mendatang.

4.5.5 Kapasitas Lahan Pengembangan Rumah Susun

Kapasitas lahan dilakukan untuk mengetahui kemampuan kawasan dalam mengakomodasi pembangunan rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini bertujuan untuk mengestimasi jumlah bangunan rumah susun (*tower*), jumlah unit hunian, serta kapasitas penghuni yang dapat ditampung pada masing-masing lokasi. Perhitungan kapasitas lahan dilakukan berdasarkan luas lahan efektif yang tersedia pada masing-masing kawasan. Luas lahan efektif merupakan bagian dari lahan yang dapat dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun setelah mempertimbangkan ketentuan tata ruang, kebutuhan prasarana dan sarana, serta ruang terbuka pendukung. Selanjutnya, jumlah tower dihitung dengan membandingkan luas lahan efektif dengan kebutuhan luas lahan untuk satu tower rumah susun sesuai tipologi yang digunakan dalam penelitian.

Perhitungan kapasitas lahan dalam penelitian ini mengacu pada studi pembandingan pembangunan rumah susun di Kabupaten Sleman. Berdasarkan hasil identifikasi terhadap Rusunawa Gemawang, Rusunawa Jongke, dan Rusunawa Dabag di Kabupaten Sleman, diketahui bahwa pembangunan rumah susun dengan luas lahan sekitar 3.500 m². Satu tower umumnya terdiri atas sekitar 95-97 unit hunian, sedangkan dalam satu kawasan pengembangan umumnya dibangun 2–4 tower. Dengan luas lahan sekitar 3.500 m², pengembangan rumah susun pada umumnya mampu mengakomodasi 2 tower beserta prasarana dan sarana pendukungnya.

Tabel 4.33 Kapasitas Lahan Pengembangan Rumah Susun

No	Desa	Luas Lahan (m ²)	Standar	Jumlah Tower	Jumlah Unit	Daya Tampung (Jiwa)
	(b)	(c)	(d)	$e = (c / 3.500) \times 2$	$F = e \times 96$	$G = f \times \text{asumsi jiwa}$
1	Blanceran	6605,152	Luas Lahan 3.350 - 3.500 m² dapat menampung 2 tower dengan kapasitas hunian 96 unit/tower	3	291	873
2	Cetan	5731,254		3	291	873
3	Jambukulon	10728,13		6	582	1746
4	Jombor	5963,221		3	291	873
5	Kepanjen	6261,866		3	291	873
6	Meger	3756,867		2	194	582
7	Ngawonggo	3831,954		2	194	582
8	Ngawonggo	5717,019		3	291	873
9	Sajen	6519,509		3	291	873
10	Tambakboyo	5674,425		3	291	873
Total				31	3.007 unit	9.021 Jiwa

Sumber : Penulis, 2026

Berdasarkan hasil perhitungan kapasitas lahan, apabila seluruh lahan pada kawasan prioritas 1 dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun, maka kawasan tersebut berpotensi menampung sebanyak 31 tower dengan kapasitas sekitar 3.007 unit hunian. Kapasitas tersebut

masih berada di bawah estimasi kebutuhan hunian MBR di kawasan perkotaan Kabupaten Klaten yang mencapai 6.296 unit. Apabila seluruh lokasi Prioritas I dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun, kapasitas yang tersedia mencapai 3.007 unit atau sekitar 47,8% dari estimasi kebutuhan hunian MBR. Dengan demikian, arahan lokasi Prioritas I belum sepenuhnya memenuhi kebutuhan hunian MBR di kawasan perkotaan dan masih terdapat kekurangan sekitar 3.289 unit. Kekurangan tersebut dapat menjadi dasar untuk mempertimbangkan pengembangan pada lokasi Prioritas II dan Prioritas III secara bertahap, serta strategi penyediaan hunian lainnya sesuai kebijakan dan kemampuan pembangunan

Meskipun demikian, hasil tersebut belum mencerminkan keseluruhan potensi pengembangan rumah susun di Kabupaten Klaten karena masih terdapat lokasi-lokasi pada prioritas 2 dan prioritas 3 yang belum diperhitungkan dalam estimasi kapasitas tersebut. Kawasan prioritas 2 dan prioritas 3 memiliki tingkat kesesuaian yang lebih rendah dibandingkan prioritas 1, namun tetap berpotensi untuk dikembangkan sebagai lokasi pembangunan rumah susun apabila kapasitas pada kawasan prioritas 1 belum mampu memenuhi kebutuhan hunian MBR atau apabila diperlukan pengembangan secara bertahap sesuai dengan ketersediaan anggaran, kebijakan, dan kebutuhan di masa mendatang. Oleh karena itu, lokasi prioritas 2 dan prioritas 3 dapat dipandang sebagai cadangan pengembangan (*land reserve*) yang memberikan fleksibilitas bagi pemerintah daerah dalam memenuhi kebutuhan hunian MBR secara berkelanjutan.