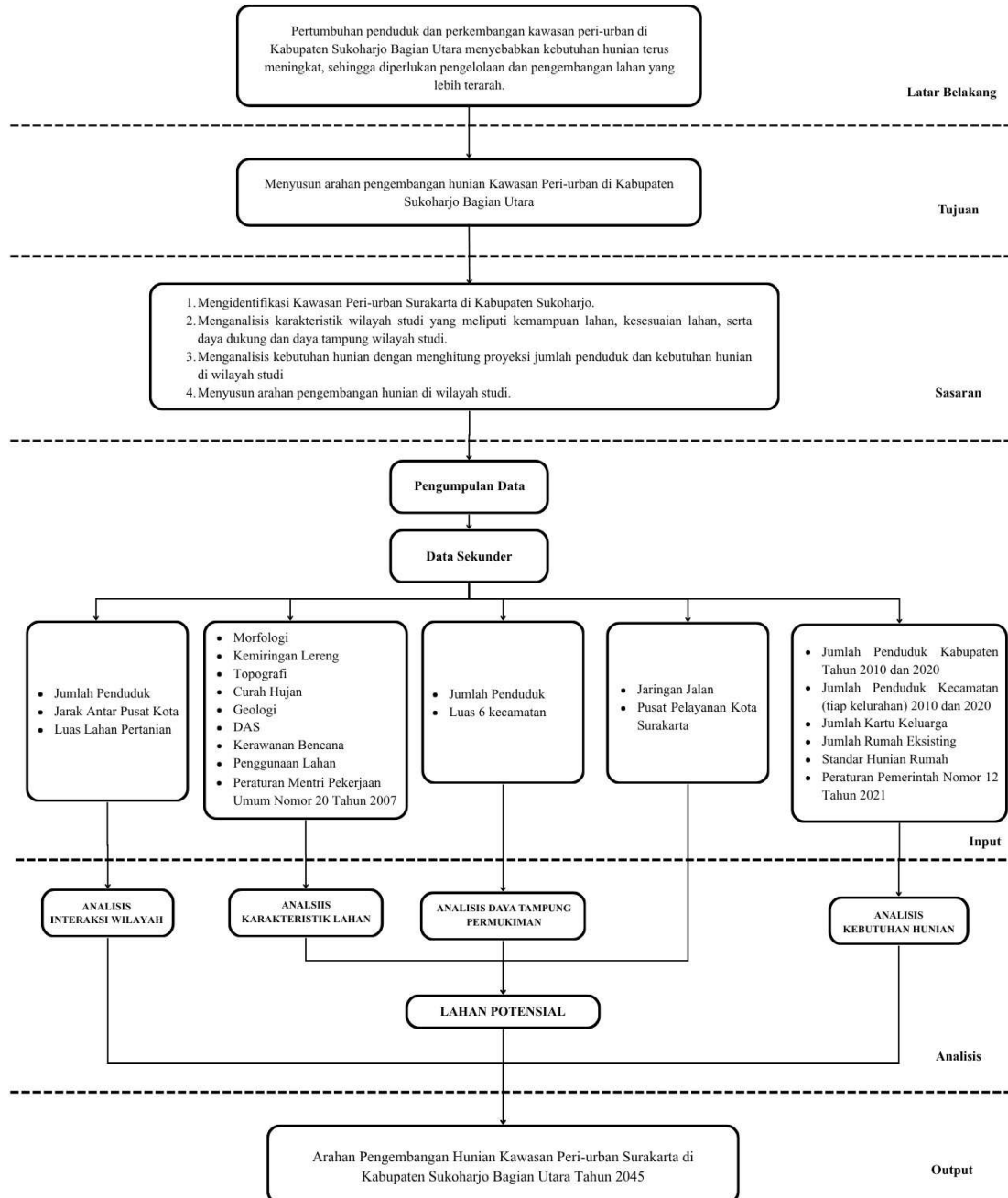


## BAB 2

### KONSEP PERENCANAAN

#### 2.1 Kerangka Berpikir



Sumber: Penulis, 2026

**Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir**

## 2.2 Landasan Teori

### 2.2.1 Interaksi Wilayah

Interaksi wilayah merupakan suatu proses hubungan timbal balik antarwilayah yang terbentuk akibat adanya perbedaan potensi sumber daya, fungsi ruang, serta tingkat kebutuhan masyarakat di masing-masing wilayah (Abdullah *et al.*, 2021). Perbedaan karakteristik menyebabkan setiap wilayah memiliki peran dan keunggulan yang berbeda, sehingga mendorong terjadinya hubungan saling bergantung antar wilayah. Ketergantungan ini tercermin dalam berbagai bentuk interaksi, seperti mobilitas penduduk serta arus barang dan jasa (Firdausi & Khaira, 2026). Melalui interaksi wilayah, kebutuhan sosial dan ekonomi masyarakat dapat terpenuhi dengan lebih optimal melalui pembagian peran antarwilayah sebagai penyedia dan pengguna atau pendukung (Setiawati *et al.*, 2025). Dalam konteks pembangunan wilayah, interaksi wilayah berperan penting dalam memperkuat keterkaitan ekonomi dan sosial antar daerah.

Interaksi wilayah muncul karena tidak ada satu wilayah yang mampu memenuhi seluruh kebutuhannya secara mandiri, sehingga diperlukan hubungan saling melengkapi antar wilayah (Setiawati *et al.*, 2025). Wilayah yang memiliki keunggulan tertentu, seperti pusat pendidikan, pusat perdagangan, maupun pusat pelayanan, berperan sebagai wilayah penyedia yang menyediakan barang, jasa, dan fasilitas bagi wilayah lainnya. Sementara itu, wilayah lain berfungsi sebagai wilayah pengguna yang memanfaatkan fasilitas yang dihasilkan oleh wilayah penyedia. Dalam hubungan ini, wilayah pengguna juga berperan sebagai wilayah menunjang melalui penyediaan sumber daya alam, tenaga kerja, maupun ruang bagi pengembangan aktivitas dari wilayah penyedia. Pola hubungan yang saling melengkapi antar wilayah ini membentuk sistem interaksi yang terus berkembang dan berkelanjutan, serta berpengaruh terhadap dinamika penggunaan lahan, struktur ekonomi, dan arah perkembangan wilayah (Isra *et al.*, 2025).

Secara teoritis, interaksi wilayah dapat dijelaskan melalui Teori Gravitasi yang dinyatakan oleh W.J. Reilly (1931) yang menyatakan bahwa kekuatan interaksi antar wilayah berbanding lurus dengan besarnya potensi wilayah, seperti jumlah penduduk dan aktivitas ekonomi, namun berbanding terbalik jarak antarwilayah. Wilayah dengan potensi dan jumlah penduduk yang besar cenderung memiliki daya tarik yang lebih kuat, sementara jarak yang semakin dan tingkat aksesibilitas yang semakin baik akan meningkatkan intensitas pergerakan manusia, barang, dan jasa. Interaksi wilayah juga dapat diketahui

melalui analisis perubahan penggunaan lahan dan analisis demografi yang mencerminkan dinamika perkembangan aktivitas penduduk serta pemanfaatan ruang (F. N. Ramadhan & Chaesar, 2025). Kedua variabel tersebut menunjukkan intensitas hubungan dan keterkaitan yang terjadi antarwilayah dalam suatu sistem wilayah.

### **2.2.2 Peri-urban**

Wilayah peri-urban merupakan kawasan peralihan yang secara spasial dan fungsional berada di antara wilayah perkotaan dan pedesaan dengan karakteristik yang bersifat dinamis dan terus berkembang (Oka & Pramana, 2025). Kawasan peri-urban tidak sepenuhnya menunjukkan ciri perkotaan maupun pedesaan, melainkan memadukan karakteristik keduanya dalam satu kesatuan ruang. Keberadaan wilayah peri-urban mencerminkan proses meluasnya pengaruh kota ke wilayah sekitarnya, sehingga membentuk area transisi dengan struktur ruang dan pola aktivitas yang kompleks. Secara konsep, wilayah peri-urban dipahami sebagai ruang yang mengalami perubahan cepat akibat tekanan perkembangan kota, baik dalam aspek fisik, sosial, maupun ekonomi (Zahra & Rudiarto, 2023).

Proses berkembangnya kawasan peri-urban merupakan hasil dari dinamika interaksi wilayah perkotaan dan pedesaan yang berlangsung secara bertahap dan berkelanjutan. Perkembangan kawasan peri-urban diawali oleh meningkatnya tekanan kebutuhan ruang di wilayah perkotaan yang mendorong terjadinya ekspansi aktivitas kota ke wilayah pinggiran melalui alih fungsi lahan terutama lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian (Rizqi *et al.*, 2025). Seiring masuknya aktivitas non-pertanian, struktur ekonomi masyarakat di wilayah peri-urban mengalami pergeseran dari sektor primer menuju sektor sekunder dan tersier. Proses ini semakin dipercepat oleh faktor penarik dari pusat kota, seperti peluang kerja, akses terhadap fasilitas pelayanan umum, dan didorong oleh keterbatasan lahan, serta tingginya harga tanah di wilayah perkotaan (Prayoga *et al.*, 2022). Hal ini mengakibatkan wilayah peri-urban berkembang sebagai ruang transisi yang mengalami perubahan fisik, sosial, ekonomi, dan demografis secara insentif.

Karakteristik kawasan peri-urban yang dinamis, kompleks, dan terus mengalami perubahan menuntut adanya pendekatan perencanaan wilayah yang terintegrasi dan berkelanjutan (Isra *et al.*, 2025). Tingginya intensitas perkembangan serta berbagai kepentingan dalam pemanfaatan ruang di suatu kawasan berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, seperti konflik penggunaan lahan, menurunnya kualitas lingkungan, serta

ketimpangan fasilitas (Baihaqi *et al.*, 2025). Kawasan peri-urban perlu dipahami sebagai bagian strategis dalam sistem wilayah perkotaan dan perdesaan yang saling terhubung dan memengaruhi. Perencanaan kawasan peri-urban harus diarahkan pada pengendalian pemanfaatan ruang yang terencana dan konsisten guna mencegah terjadinya permasalahan-permasalahan lainnya.

**Tabel 2. 1 Variabel Penentuan Kawasan Peri-Urban**

No	Tujuan Penelitian	Variabel	Lokasi	Rujukan
1.	Interaksi wilayah antara Kota Surakarta dan Kecamatan di Kabupaten Sukoharjo.	- Penduduk - Jarak	-	(Nusriah, 2025)
2.	Mengidentifikasi pengaruh perkembangan Kota Surakarta terhadap perkembangan wilayah di kecamatan sekitarnya sebagai kawasan peri-urban.	- Penggunaan lahan - Penduduk	- Baki - Grogol - Kartasura - Mojolaban	(Kurnianingsih <i>et al.</i> , 2021)
3.	Megidentifikasi kawasan peri-urban di Kabupaten Sukoharjo	- Penduduk - Penggunaan Lahan - Mata Pencaharian - Aktivitas Ekonomi	- Baki - Gatak - Grogol - Kartasura - Mojolaban	(Pradoto <i>et al.</i> , 2024)

*Sumber: Penulis, 2026*

### 2.2.3 Kemampuan Lahan

Kemampuan lahan merupakan aspek yang digunakan dalam emnilai kesesuaian antara potensi lahan dan pemanfaatannya, sehingga penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kemampuan lahan tersebut dapat berpotensi menimbulkan degradasi lingkungan (Nugroho *et al.*, 2022). Kemampuan lahan mencakup berbagai aspek fisik, seperti jenis tanah, topografi, kemiringan lereng, drainase, dan hidrologi yang memengaruhi kemampuan lahan dalam mendukung kegiatan tertentu (Duwila *et al.*, 2019 dalam (Lasaiba, Tetelepta, *et al.*, 2024). Penilaian kemampuan lahan bertujuan untuk mengetahui sejauh mana suatu lahan dapat dimanfaatkan tanpa menimbulkan permasalahan lingkungan ataupun bencana (Gumano & Novianti, 2023). Kemampuan lahan menekankan kesesuaian antara mondisi alamiah dan jenis kegiatan yang direncanakan, sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan secara optimal dan berkelanjutan.

Kemampuan lahan memiliki peran penting dalam perencanaan wilayah sebagai dasar dalam menentukan arahan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan kondisi wilayah (Lasaiba, Tetelepta, *et al.*, 2024). Informasi kemampuan lahan dapat digunakan untuk menilai tingkat kesesuaian lahan terhadap berbagai fungsi, salah satunya kawasan

permukiman (Salsabila *et al.*, 2023). Kemampuan lahan juga membantu dalam mengidentifikasi kawasan yang memiliki keterbatasan tertentu, seperti kerawanan bencana atau daya dukung rendah, yang membutuhkan pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih ketat. Ketidaksiuaian antara kegiatan pembangunan dan kemampuan lahan berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan yang lebih kompleks, baik dari aspek fisik, lingkungan, maupun sosial (Natalia *et al.*, 2024).

Dalam konteks perencanaan wilayah, penilaian kemampuan lahan dilakukan untuk memperoleh gambaran spasial mengenai kondisi biofisik suatu wilayah. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Analisis Fisik dan Lingkungan, penilaian kemampuan lahan dilaksanakan melalui analisis Satuan Kemampuan Lahan (SKL) yang mencerminkan karakteristik fisik dan tingkat daya dukung lahan. Analisis SKL meliputi aspek morfologi, kemudahan pengerjaan lahan, kestabilan lereng dan pondasi, ketersediaan air, tingkat erosi, drainase, kemampuan pengelolaan limbah, serta tingkat kerawanan bencana (Ahmada, 2023). Setiap aspek yang dinilai dalam Satuan Kemampuan Lahan (SKL) dianalisis secara terpadu untuk mengetahui kemampuan lahan yang mampu mendukung pemanfaatan pengembangan ruang tertentu, sehingga dapat mengurangi resiko kerusakan dan permasalahan lingkungan (Rivaldo Restu Wirawan, 2019).

#### **2.2.4 Kesesuaian Lahan**

Kesesuaian lahan merupakan suatu klasifikasi yang menggambarkan tingkat kecocokan suatu lahan terhadap penggunaan tertentu berdasarkan karakteristik fisik, biologis, dan lingkungan yang dimilikinya . Penilaian kesesuaian lahan bertujuan untuk mengetahui sejauh mana suatu lahan mampu mendukung suatu kegiatan secara optimal tanpa menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan (Ndun *et al.*, 2023). Konsep ini digunakan untuk memastikan bahwa pemanfaatan lahan selaras dengan kondisi alamiah wilayah, sehingga potensi dan keterbatasan lahan dapat dimanfaatkan secara tepat. Kesesuaian lahan dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti jenis dan sifat tanah, kemiringan lereng, kondisi hidrologi, serta faktor lingkungan lainnya yang menentukan tingkat kecocokan lahan terhadap suatu penggunaan (Alfianto, 2017 dalam Kresnajaya & Taryana, 2024) .

Kesesuaian lahan dipengaruhi oleh berbagai faktor fisik alam yang berperan langsung dalam menentukan kemampuan lahan, antara lain curah hujan, jenis dan sifat

tanah, kemiringan lereng, kondisi geologi, serta jenis batuan penyusun (Firdaus & Yuliani, 2023). Faktor-faktor tersebut menentukan tingkat stabilitas lahan, kapasitas infiltrasi dan ketersediaan air, potensi terjadinya erosi, serta daya dukung lahan terhadap berbagai bentuk pemanfaatan. Kondisi fisik yang kurang mendukung, seperti lereng curam atau tanah dengan daya dukung rendah, dapat membatasi jenis kegiatan yang dapat dikembangkan secara aman. Selain aspek fisik, kesesuaian lahan juga dipengaruhi oleh kondisi penggunaan lahan eksisting, termasuk intensitas pemanfaatan dan perubahan tutupan lahan yang telah terjadi (Natalia *et al.*, 2024). Tekanan aktivitas manusia, terutama di wilayah yang mengalami perkembangan pesat, dapat menurunkan tingkat kesesuaian lahan apabila pemanfaatannya tidak selaras dengan karakteristik biofisik wilayah.

Dalam konteks perencanaan wilayah dan tata ruang, analisis kesesuaian lahan digunakan sebagai dasar penting dalam penyusunan arahan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan karakteristik dan kemampuan lahan yang ada. Melalui analisis ini, setiap jenis pemanfaatan ruang dapat diarahkan pada lokasi yang paling sesuai sehingga risiko ketidaktepatan penggunaan lahan dapat diminimalkan (Fajeriana, 2024). Suatu lahan dikatakan sesuai apabila hasil analisis menunjukkan bahwa kondisi biofisiknya mampu mendukung kegiatan yang direncanakan tanpa menimbulkan tekanan berlebih terhadap lingkungan (Firdaus & Yuliani, 2023). Penerapan konsep kesesuaian lahan juga berperan dalam mengurangi potensi kerusakan lingkungan, seperti degradasi lahan, erosi, dan konflik pemanfaatan ruang. Dengan demikian, analisis kesesuaian lahan menjadi instrumen penting untuk meningkatkan efektivitas pemanfaatan ruang serta mendukung pengembangan wilayah yang lebih terarah dan terkendali.

#### **2.2.5 Daya Dukung Daya Tampung**

Daya dukung lingkungan merupakan konsep penting dalam perencanaan wilayah dan pembangunan berkelanjutan. Menurut Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup dalam Penataan Ruang Wilayah, daya dukung lingkungan hidup diartikan sebagai kemampuan lingkungan untuk mendukung kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Pengertian ini menunjukkan bahwa lingkungan memiliki batas dalam menyediakan sumber daya dan jasa lingkungan (Febriarta *et al.*, 2022). Dalam konteks ekologis, daya dukung lingkungan atau carrying capacity merujuk pada jumlah maksimum populasi atau komunitas yang dapat didukung

oleh suatu ekosistem. Dengan demikian, daya dukung menjadi tolok ukur keseimbangan antara kebutuhan manusia dan kemampuan lingkungan.

Keterbatasan ekosistem dalam mendukung kehidupan dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor utama yang memengaruhi daya dukung lingkungan antara lain ketersediaan sumber daya alam, jumlah populasi, serta pola konsumsi masyarakat (Nurhayani *et al.*, 2024). Peningkatan jumlah penduduk dan intensitas pemanfaatan sumber daya dapat menekan kemampuan lingkungan (Purjayanto, 2022). Apabila tekanan tersebut melebihi daya dukung, maka akan terjadi degradasi lingkungan dan penurunan kualitas ekosistem (Missleini, 2023). Kondisi ini menunjukkan pentingnya pengelolaan sumber daya secara bijaksana.

Selain daya dukung, dikenal pula konsep daya tampung lingkungan hidup. Daya tampung lingkungan diartikan sebagai kemampuan lingkungan untuk menerima beban pencemaran dan dampak aktivitas manusia tanpa menimbulkan kerusakan yang melampaui ambang batas (Ode *et al.*, 2023). Konsep ini berkaitan dengan kemampuan lingkungan dalam menyerap limbah, emisi, dan tekanan pembangunan. Dalam konteks pembangunan berkelanjutan, daya dukung dan daya tampung tidak hanya bergantung pada modal alam. Keduanya juga dipengaruhi oleh modal manusia, modal sosial, dan modal lingkungan buatan dalam mendukung keberlanjutan suatu wilayah.

#### **2.2.6 Pertumbuhan Penduduk**

Pertumbuhan penduduk merupakan perubahan jumlah penduduk di suatu wilayah dalam periode waktu tertentu yang mencerminkan dinamika demografis wilayah tersebut (Ranti *et al.*, 2024). Pertumbuhan ini dipengaruhi oleh tiga komponen utama, yaitu fertilitas, mortalitas, dan mobilitas penduduk (Aldo *et al.*, 2024). Fertilitas berkaitan dengan tingkat kelahiran hidup yang terjadi dalam suatu populasi dan menjadi faktor utama penambah jumlah penduduk. Sementara itu, mortalitas atau tingkat kematian berperan dalam mengurangi jumlah penduduk dan dipengaruhi oleh kondisi kesehatan, lingkungan, serta kualitas pelayanan public (Aldo *et al.*, 2024). Interaksi antara fertilitas dan mortalitas menentukan pertumbuhan alami penduduk suatu wilayah.

Selain pertumbuhan alami, perubahan jumlah penduduk juga dipengaruhi oleh mobilitas penduduk. Mobilitas penduduk mencakup perpindahan penduduk dari satu wilayah ke wilayah lain, baik yang bersifat permanen maupun sementara. Mobilitas ini terdiri atas migrasi masuk (imigrasi) dan migrasi keluar (emigrasi) yang secara langsung

memengaruhi jumlah dan struktur penduduk suatu wilayah (Sapto Bagaskoro *et al.*, 2022). Faktor pendorong mobilitas penduduk antara lain kesempatan kerja, akses pendidikan, kondisi ekonomi, serta kualitas lingkungan dan pelayanan (Nirmala *et al.*, 2023). Mobilitas penduduk yang tinggi dapat mempercepat laju pertumbuhan penduduk di wilayah tertentu sekaligus menimbulkan ketimpangan persebaran penduduk (Fikri *et al.*, 2022).

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat memiliki implikasi luas terhadap pembangunan wilayah. Kenaikan jumlah penduduk meningkatkan kebutuhan terhadap lahan permukiman, infrastruktur, layanan publik, serta pemanfaatan sumber daya alam (Sabitha, 2022). Apabila pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan perencanaan yang memadai, kondisi tersebut berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan seperti kepadatan penduduk, degradasi lingkungan, dan penurunan kualitas hidup (Mujiono *et al.*, 2025). Oleh karena itu, pemahaman terhadap faktor-faktor pertumbuhan penduduk menjadi landasan penting dalam perencanaan pembangunan yang berkelanjutan.

### **2.2.7 Proyeksi Penduduk**

Proyeksi penduduk merupakan suatu estimasi atau perkiraan jumlah penduduk di masa yang akan datang. Proyeksi ini bertujuan untuk menggambarkan perubahan jumlah dan komposisi penduduk sebagai dasar perencanaan pembangunan wilayah (Ramadhani *et al.*, 2025). Penyusunan proyeksi penduduk didasarkan pada asumsi perkembangan tiga komponen demografi utama, yaitu tingkat kelahiran (fertilitas), tingkat kematian (mortalitas), dan pergerakan penduduk (migrasi). Ketiga komponen tersebut saling berinteraksi dalam menentukan arah dan laju pertumbuhan penduduk. Dengan memahami pola perubahan ketiga faktor tersebut, proyeksi penduduk dapat memberikan gambaran kondisi demografi di masa mendatang secara lebih terukur.

Data yang digunakan dalam penyusunan proyeksi penduduk umumnya bersumber dari kegiatan sensus dan survei kependudukan (Prasojo, 2020). Sensus Penduduk yang diselenggarakan oleh pemerintah dilakukan setiap sepuluh tahun pada tahun-tahun yang berakhir angka nol. Selain itu, data pendukung diperoleh dari Survei Penduduk Antar Sensus yang dilaksanakan pada tahun-tahun berakhir angka lima (Abidah, R. Delu, S.Sos. & Andu, Christine Purnamasari, 2024). Data tersebut digunakan untuk menyusun struktur penduduk dasar yang menjadi titik awal perhitungan proyeksi. Keakuratan proyeksi penduduk sangat dipengaruhi oleh kualitas dan kelengkapan data kependudukan yang digunakan.

Dalam penyusunan proyeksi penduduk, terdapat beberapa metode yang umum digunakan, antara lain metode agregat dan metode disagregasi. Metode agregat menghitung proyeksi penduduk secara keseluruhan tanpa memperhatikan struktur umur dan jenis kelamin secara rinci, sehingga relatif sederhana dan mudah diterapkan. Metode ini umumnya digunakan untuk proyeksi jangka pendek atau wilayah dengan keterbatasan data. Sementara itu, metode disagregasi atau metode komponen kohort memperhitungkan struktur umur dan jenis kelamin penduduk serta perubahan fertilitas, mortalitas, dan migrasi pada setiap kelompok umur. Metode disagregasi dinilai lebih akurat dan banyak digunakan dalam perencanaan pembangunan karena mampu menggambarkan dinamika penduduk secara lebih detail.

### **2.2.8 Kebutuhan Hunian**

Kebutuhan hunian merupakan kebutuhan dasar penduduk akan tempat tinggal yang layak dan aman sebagai bagian dari kualitas hidup masyarakat (Diva *et al.*, 2025). Kebutuhan hunian sangat dipengaruhi oleh jumlah penduduk, laju pertumbuhan penduduk, serta perubahan struktur rumah tangga (Aldo *et al.*, 2024). Peningkatan jumlah penduduk akan berdampak langsung pada bertambahnya permintaan rumah, baik untuk hunian permanen maupun sementara. Selain faktor demografis, kebutuhan hunian juga dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi, tingkat pendapatan, serta pola pembentukan rumah tangga (Sakunab *et al.*, 2025). Oleh karena itu, analisis kebutuhan hunian menjadi aspek penting dalam perencanaan pembangunan wilayah.

Dalam perencanaan, kebutuhan hunian umumnya dihitung berdasarkan proyeksi jumlah penduduk dan rata-rata jumlah anggota rumah tangga. Pendekatan ini bertujuan untuk memperkirakan jumlah unit rumah yang dibutuhkan pada periode tertentu (Alam, 2026). Selain itu, perhitungan kebutuhan hunian juga mempertimbangkan backlog perumahan, yaitu selisih antara jumlah rumah yang tersedia dengan jumlah rumah yang dibutuhkan. Backlog mencerminkan tingkat kekurangan hunian layak yang masih harus dipenuhi oleh pemerintah dan masyarakat (Putra *et al.*, 2025).

Kebutuhan hunian juga berkaitan erat dengan ketersediaan lahan dan daya dukung lingkungan. Pemenuhan kebutuhan hunian yang tidak terencana dapat memicu alih fungsi lahan, kepadatan permukiman, serta penurunan kualitas lingkungan (Mujiono *et al.*, 2025). Oleh karena itu, perencanaan kebutuhan hunian perlu diselaraskan dengan rencana tata

ruang dan kebijakan perumahan. Pendekatan yang terintegrasi antara aspek kependudukan, tata ruang, dan lingkungan diperlukan untuk mewujudkan permukiman yang berkelanjutan.

### 2.2.9 Arahan Pengembangan Hunian

Arahan pengembangan hunian merupakan bagian penting dalam perencanaan wilayah yang bertujuan untuk mengarahkan lokasi pembangunan hunian secara optimal dan berkelanjutan. Pengembangan hunian tidak hanya berfokus pada jumlah unit rumah, tetapi juga mempertimbangkan aspek lokasi, aksesibilitas, serta kedekatan dengan pusat pelayanan (Setyoningrum *et al.*, 2026). Pemanfaatan ruang juga harus mempertimbangkan antara potensi lahan dan tekanan penduduk agar penggunaan lahan dapat berlangsung secara optimal. Arahan pengembangan hunian juga berkaitan dengan teori sektoral yang menjelaskan bahwa perkembangan permukiman mengikuti pusat kegiatan dan jaringan transportasi. Oleh karena itu variabel aksesibilitas dan kedekatan dengan pusat pelayanan menjadi sangat penting dalam penentuan arahan pengembangan hunian.

Selain itu, arahan pengembangan hunian juga harus mempertimbangkan daya dukung lingkungan sebagai batas dalam pengembangan wilayah (Nuryanti, 2020). Daya dukung menunjukkan seberapa mampu suatu lahan dalam menopang aktivitas manusia yang dilakukan (Lasaiba, Ansiska, *et al.*, 2024). Wilayah dengan daya dukung tinggi biasanya diarahkan untuk pengembangan hunian baru, sedangkan wilayah dengan daya dukung rendah lebih difokuskan pada pengendalian pembangunan. Berikut merupakan beberapa pernyataan yang berkaitan dengan variabel-variabel yang digunakan dalam mendukung penyusunan arahan pengembangan hunian.

**Tabel 2. 2 Variabel Penyusunan Arahan Pengembangan Hunian**

Variabel	Inti Pernyataan
Aksesibilitas Terhadap Jalan Utama	Aksesibilitas terhadap jalan utama menjadi pertimbangan penting karena kedekatan dengan jalan arteri maupun kolektor meningkatkan mobilitas, kemudahan akses, serta nilai dan daya tarik kawasan untuk pengembangan hunian (Anggara <i>et al.</i> , 2025). Jurnal: Pendekatan Multi Kriteria Penentuan Lokasi Potensial Pengembangan Kawasan Permukiman di Kabupaten Ponorogo
Kedekatan Terhadap Pusat Kota	Sebagian besar masyarakat (75%) memilih lokasi hunian pada jarak tertentu yang masih dapat menjangkau pusat kota, menunjukkan bahwa jarak menjadi faktor dalam pemilihan tempat tinggal (Syandana <i>et al.</i> , 2025). Jurnal: Studi Pemilihan Lokasi Hunian di Kawasan Peri-Urban Kota Semarang
Ketersediaan Lahan	Wilayah dengan keterbatasan lahan memerlukan pengendalian, sedangkan wilayah dengan lahan tersedia diarahkan untuk pengembangan (Elvina & Yesiana, 2026) Jurnal: Tipologi Ketersediaan Lahan Permukiman sebagai Dasar Pengendalian Penduduk di Kota Semarang Tahun 2040

<b>Variabel</b>	<b>Inti Pernyataan</b>
Daya Dukung Lahan	Status daya dukung lahan (rasio kebutuhan terhadap kemampuan lahan) menunjukkan bahwa kondisi surplus layak untuk pengembangan permukiman, sedangkan kondisi defisit tidak direkomendasikan (A. Ramadhan & Mazhi, 2022). Jurnal: Kajian Daya Dukung Lahan Perkotaan dalam Rangka Optimalisasi Penataan Ruang Kota Bandung.
Kebutuhan Hunian	Ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan perumahan (backlog) menunjukkan perlunya peningkatan penyediaan perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat (Musyafa, 2023). Jurnal: Perencanaan Pengadaan Rumah Layak Huni dalam Time Series untuk Keseimbangan Supply-Demand (Jurnal Permukiman Kementerian PUPR)

*Sumber: Penulis, 2026*