

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERMUKIMAN DI IBUKOTA KECAMATAN BULA
KABUPATEN SERAM BAGIAN TIMUR**

SKRIPSI

DISUSUN OLEH:

**Buchari Rahman Rumonin
45 11 042 030**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
2018**

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PERMUKIMAN DI IBUKOTA KECAMATAN BULA
KABUPATEN SERAM BAGIAN TIMUR**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Teknik (S.T.)

UNIVERSITAS

BOSOWA

OLEH

Buchari Rahman Rumonin
45 11 042 030

**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERMUKIMAN DI IBUKOTA KECAMATAN BULA KABUPATEN SERAM BAGIAN TIMUR

Disusun dan diajukan oleh

Buchari Rahman Rumonin
45 11 042 030

Menyetujui :

Pembimbing I

Dr. Ir. Syahriar Tato, M.Si.
NIDN: 09210251013

Pembimbing II

Ir. Jufriadi, M.SP.
NIDN: 0931016802

Mengetahui :

Dekan Fakultas Teknik
Universitas Bosowa Makassar

Dr. Ridwan, ST., M.Si.
NIDN: 0910127101

Ketua Prodi
Perencanaan Wilayah dan Kota

Ir. Jufriadi, M.SP.
NIDN: 0931016802

HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan surat keputusan Dekan Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar, Nomor : A.370/SK/FT/UNIBOS/IX/2019 pada tanggal 22 Maret 2019 tentang PANITIA DAN PENGUJI TUGAS AKHIR MAHASISWA JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA, maka :

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 22 Maret 2019
Nama : Buchari Rahman Rumonin
Nomor Pokok : 45 11 042 030

Telah di terima dan disahkan panitia ujian Skripsi Sarjana Negara Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar, telah di pertahankan dihadapan tim penguji Ujian Skripsi Sarjana Negara dan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Negara jenjang Strata Satu (S-1), pada Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.

TIM PENGUJI

Ketua : Rudi Latief, ST.,M.Si
Sekretaris : Rusneni, ST., M.Si
Anggota : Dr. Ir. Syahriar Tatto, M.Si
: Ir. Jufriadi, M.SP

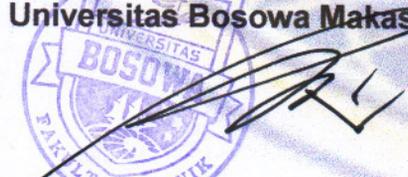


Disahkan :

Diketahui :

Dekan Fakultas Teknik
Universitas Bosowa Makassar

Ketua Jurusan
Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Ridwan, ST.,M.Si
NIDN: 09101127101



Ir. Jufriadi, M.SP.
NIDN: 0931016802

ABSTRAK

Buchari Rahman Rumonin. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Permukiman di Ibukota Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur (dibimbing oleh **Syahriar Tato** dan **Jufriadi**).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan permukiman yang terjadi di Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur serta untuk merumuskan konsep arahan pemanfaatan lahan permukiman di Ibukota Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur.

Penelitian ini menggunakan analisis data secara kuantitatif dan kualitatif. Analisis data yang digunakan secara kuantitatif yaitu menggunakan **Alat Analisis Korelasi** untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Ibukota Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur dan selanjutnya analisis data yang digunakan secara **Deskriptif Kualitatif (naratif)** digunakan untuk menganalisis bagaimana hubungan ketidaksesuaian perubahan lahan di Ibukota Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur, sehingga dapat dijadikan sebagai masukan bagi perumusan konsep arahan perubahan lahan yang sesuai dengan keadaan lahan maupun kebutuhan masyarakat Ibukota Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur.

Kata kunci : *Perubahan Pemanfaatan Lahan, Permukiman, Perkembangan Kota.*

KATA PENGANTAR

Assalamu' Alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Ilahi Rabbi, karena atas berkat Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penyusunan Skripsi ini dapat terselesaikan dengan Judul "**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PERMUKIMAN DI IBUKOTA KECAMATAN BULA KABUPATEN SERAM BAGIAN TIMUR**". Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat yang wajib dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjanaan STRATA SATU (S-1) pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar dan merupakan salah satu proses akhir dari kegiatan pembelajaran di Universitas pada umumnya dan jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota pada khususnya.

Penulis menyadari telah mengerahkan segala kemampuan dan usaha, namun sebagai manusia biasa yang tak luput dari salah dan lupa serta keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki, masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dari tugas akhir ini.

Oleh karenanya, dengan rasa tulus dan ikhlas, selayaknyalah penulis menghanturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Syahriar Tato, M.Si.. selaku Pembimbing I, dan Bapak Ir. Jufriadi, M.SP.selaku pembimbing II. Yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta kesabaran dalam memberikan bimbingan kepada penulis sejak awal penulisan Skripsi ini hingga selesai.
2. Dr. Ridwan, ST., M.Si, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.

3. Bapak Ir. Jufriadi, ST.,M.SP., selaku Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota pada Fakultas Teknik Universitas Bosowa Makassar.
4. Bapak dan Ibu Staf pengajar serta karyawan (i) jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa Makassar, terima kasih atas segala bimbingan, didikan dan bantuan selama penulis menuntut ilmu di bangku perkuliahan sejak awal hingga selesai.
5. Pihak instansi pemerintah Kab. Seram Bagian Timur dan lebih khususnya kepada pemerintah Kec. Bula yang telah memberikan bantuan selama proses penyusunan Skripsi ini.
6. Surgaku Ayahanda dan Ibunda tercinta dan teman-teman 011 yang terbaik.

Akhir kata semoga Tuhan Yang Maha Kuasa senantiasa melimpahkan berkah dan Rahmat-Nya kepada mereka yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini, Amien.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb

Makassar, September 2018

Buchari Rahman Rumonin

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Batasan Penelitian	8
F. Sistematika Pembahasan	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Pengertian.....	10
1. Permukiman.....	10
2. Lahan	14
3. Perubahan Pemanfaatan Lahan	15
B. Pola Persebaran Permukiman	19
C. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan	19
D. Konsep Pola Pemanfaatan Lahan.....	24
E. Kebijakan Pengembangan Penggunaan Lahan	27
1. Undang-undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007	27
2. Undang-undang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011	29
F. Model Manajemen Perubahan Pemanfaatan Lahan	36
G. Pertimbangan Penanganan Perubahan Pemanfaatan Lahan	38
1. Prioritas.....	38

2. Penyembuhan (Curative)	38
3. Pencegahan (Preventive).....	39
4. Pengembangan (Development)	39
H. Kriteria Arahan Pemanfaatan Lahan	40
I. Penelitian Terdahulu	43
J. Kerangka Pikir	47
BAB III. METODE PENELITIAN	48
A. Lokasi Penelitian	48
B. Populasi dan Sampel	48
C. Variabel Penelitian	50
D. Teknik Pengumpulan Data	51
E. Teknik Analisis Data.....	53
F. Defenisi Operasional Variabel.....	54
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Gambaran Umum Kabupaten Seram Bagian Timur.....	56
1. Aspek Fisik Dasar	56
a. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah	56
b. Topografi dan Kemiringan Lereng	58
c. Morfologi	59
d. Fisiografi dan Geologi	60
e. Hidrologi.....	61
f. Iklim	63
g. Penggunaan Lahan	64
2. Kondisi Demografi Kabupaten Seram Bagian Timur.....	67
B. Gambaran Umum Kecamatan Bula	68
1. Aspek Fisik Dasar	68
a. Letak Geografis	68
b. Kondisi Hidrologi.....	71
c. Kondisi Iklim.....	72
2. Aspek kependudukan.....	73

a.	Jumlah Penduduk	73
b.	Jumlah Pertumbuhan Penduduk 5 Tahun Terakhir	74
c.	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin.....	76
d.	Jumlah Penduduk Menurut Usia	77
e.	Jumlah Penduduk Menurut Agama.....	79
3.	Penggunaan lahan	80
C.	Tinjauan Khusus Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula	83
1.	Aspek Fisik Dasar	83
a.	Letak dan Luas Wilayah.....	83
b.	Topografi.....	85
c.	Geologi	85
d.	Hidrologi.....	86
2.	Aspek Kependudukan	86
a.	Perkembangan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir.....	86
b.	Distribusi dan Kepadatan Penduduk.....	87
3.	Penggunaan Lahan.....	89
4.	Tingkat Pendapatan	91
5.	Pemanfaatan Ruang Ibukota Kecamatan Bula	91
6.	Permukiman.....	93
7.	Mata Pecaharian.....	94
8.	Harga Lahan	95
D.	Analisis Variabel Penelitian	96
1.	Identifikasi Perubahan Pemanfaatan Lahan di Ibukota Kecamatan Bula Kelurahan Bula	96
a.	Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Seram Bagian Timur Terhadap Kelurahan Bula	96
b.	Pengaruh Perubahan Pemanfaatan Lahan Permukiman Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula	97
1)	Pertumbuhan dan Jumlah Penduduk	98
2)	Mata Pencaharian	99
3)	Harga Lahan.....	101

c. Hasil Uji Korelasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan Pemukiman Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula	102
d. Faktor Lain yang Mempengaruhi	105
2. Arahan Perubahan Pemanfaatan Lahan di Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula	106
a. Arahan Pemanfaatan Lahan	106
1) Arahan Pemanfaatan Fasilitas Pendidikan	107
2) Arahan Perubahan Pemanfaatan Kawasan Perdagangan Dan Kegiatan Ekonomi	108
3) Arahan Pemanfaatan Fasilitas Perkantoran	109
4) Arahan Perubahan Pemanfaatan Pemukiman	109
5) Arahan Pengembangan Sistem Transportasi	110
6) Arahan Penggunaan Lahan Konservasi	111
b. Mekanisme Arahan Pemanfaatan Lahan	111
1) Pemerintah	111
2) Swasta	112
3) Masyarakat	112
BAB V. PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	115
DAFTAR PUSTAKA	117
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.	Koefesien Tingkat Korelasi Variabel yang Berpengaruh.....	52
Tabel 4.1	Luas Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur Dirinci Berdasarkan Kecamatan Tahun 2017	57
Tabel 4.2	Jenis Tanah Di Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017	60
Tabel 4.3	Kondisi Hidrologis Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017.....	61
Tabel 4.4.	Nama, Panjang Sungai Dan Luas Daerah Alirannya Di Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017.....	62
Tabel 4.5	Jumlah Curah Hujan pada Stasiun Meteorologi Geser Menurut bulan (mm) tahun 2013-2017	64
Tabel 4.6	Pola Ruang Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017.....	65
Tabel 4.7	Penggunaan lahan di Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017.....	66
Tabel 4.8	Jumlah Penduduk Kabupaten Seram Bagian Timur Dirinci Berdasarkan Jenis Kelamin Dilima Tahun Terakhir (2013-2017).....	67
Tabel 4.9	Luas Wilayah Dan Peresentase Terhadap Luas Kecamatan Menurut Desa Tahun 2017	70
Tabel 4.10	Letak Geografis Kecamatan Bula menurut Desa, 2017	71
Tabel 4.11	Hari Hujan Menurut Bulan Tahun 2013-2017	72
Tabel 4.12	Jumlah Penduduk dan Luas Daratan Menurut Desa Di Kecamatan Bula Tahun 2017	73
Tabel 4.13	Pertumbuhan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir Di Kecamatan Bula Tahun 2013-2017	75
Tabel 4.14	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Di Kecamatan Bula Tahun 2017	76

Tabel 4.15	Jumlah Penduduk Menurut Usia Di Kecamatan Bula Tahun 2017.....	77
Tabel 4.16	Jumlah Penduduk Menurut Agama 5 Tahun Terakhir Di Kecamatan Bula Tahun 2017	79
Tabel 4.17	Jenis Penggunaan Lahan Dan Luas Lahan Di Kecamatan Bula Tahun 2017	80
Tabel 4.18	Luas Wilayah Kelurahan Bula Tahun 2017.....	83
Tabel 4.19	Perkembangan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir Di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017	87
Tabel 4.20	Kepadatan Penduduk Kelurahan Bula Tahun 2017.....	88
Tabel 4.21	Jenis Penggunaan Lahan Dan Luas Lahan 5 Tahun Terakhir Di Kelurahan Bula.....	89
Tabel 4.22	Tingkat Pendapatan 5 Tahun Terakhir Di Ibukota Kecamatan Bula.....	91
Tabel 4.23	Jenis Mata Pencaharian Di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017.....	94
Tabel 4.24	Harga Lahan di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017.....	96
Tabel 4.25	Pertumbuhan dan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir Di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017	99
Tabel 4.26	Harga Lahan di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017.....	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1.	Kerangka Pikir	47
Gambar 4.1.	Peta administrasi Kabupaten Seram Bagian Timur	57
Gambar 4.2	Penggunaan lahan di Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017	66
Gambar 4.3	Jumlah Penduduk Kabupaten Seram Bagian Timur Dirinci Berdasarkan Jenis Kelamin Dilima Tahun Terakhir (2013- 2017).	67
Gambar 4.4	Peta administrasi Kecamatan Bula.....	69
Gambar 4.5	Luas Wilayah Dan Peresentase Terhadap Luas Kecamatan Menurut Desa Tahun 2017.....	70
Gambar 4.6	Jumlah Penduduk Kecamatan Bula Tahun 2017.....	74
Gambar 4.7	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Bula.....	82
Gambar 4.8	Peta Administrasi Kelurahan Bula	84
Gambar 4.7	Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Bula.....	90

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahan adalah keseluruhan lingkungan yang menyediakan kesempatan bagi manusia menjalani kehidupannya (Rahayu, 2007). Lahan adalah tanah yang sudah ada peruntukkannya dan umumnya ada pemiliknya, baik perorangan atau lembaga (Budiono, 2008). Berdasarkan pada dua pengertian tersebut, maka dapat diartikan bahwa lahan merupakan bagian dari ruang merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia sebagai ruang maupun sumber daya, karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung pada lahan yang dapat dipakai sebagai sumber penghidupan, yaitu dengan mencari nafkah melalui usaha tertentu selain sebagai pemukiman. Penggunaan lahan merupakan wujud nyata dari pengaruh aktivitas manusia terhadap sebagian fisik permukaan bumi. Faktor yang menyebabkan perubahan penggunaan lahan adalah semakin meningkatnya jumlah penduduk, sedangkan luas lahannya tetap. Pertambahan penduduk dan perkembangan tuntutan hidup akan menyebabkan kebutuhan ruang sebagai wadah semakin meningkat.

Keterbatasan lahan dan kebutuhan lahan semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatan social ekonomi yang menyertainya, berdampak pada semakin beragamnya fungsi. Ketersediaan lahan yang terbatas menyebabkan dinamika perkembangan kegiatan sehingga terjadi kesemerautan penyebaran lahan yang tidak mengikuti arahan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Lahan merupakan wadah untuk berkreasi membentuk suatu kebutuhan tempat tinggal maupun kegiatan ekonomi masyarakat. Perubahan lahan terjadi karena kesemerautan penyebaran pemukiman maupun sarana dan prasarana, bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan akan lahan semakin meningkat. Oleh karena itu, perubahan pemanfaatan lahan hadir untuk mengefektifkan penggunaan lahan yang semeraut dan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Jadi, perubahan pemanfaatan lahan permukiman dilakukan untuk mengefektifkan faktor-faktor yang mempengaruhi dan merencanakan konsep/arahan perubahan sehingga jumlah penduduk, kesemerautan maupun masalah lain dapat teratasi.

Kabupaten Seram Bagian Timur adalah salah satu Kabupaten yang dimana banyak terdapat persaingan antara

penikmat lahan. Persaingan terjadi untuk mendapatkan lahan yang paling menguntungkan atau ideal sehingga dapat mendorong kecenderungan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan. Perlu adanya suatu aturan untuk mengatur dan menyediakan pemanfaatan lahan yang jelas demi kepentingan masyarakat maupun ekonomi daerah Kabupaten Seram Bagian Timur. Tetapi, pada kenyataannya Kabupaten Seram Bagian Timur memiliki aturan-aturan tersebut namun pelaksanaan dilapanganlah yang melenceng dengan apa yang telah diatur. Maka muncullah kesemerautan dan ketidakpuasan penikmat untuk bermukim, masyarakatlah yang menjadi korban dan aturan yang ada tidak berfungsi.

Ketertarikan kepada Kecamatan Bula Kelurahan Bula sebagai tempat penelitian karena sebagai Ibukota Kecamatan, tempat pusat kegiatan masyarakat, Kecamatan Bula baik ekonomi, sosial, pemerintahan maupun pendidikan dan sebagai pusat aksesibilitas untuk daerah sekitar Kecamatan Bula. Namun ada permasalahan-persalahan yang muncul di Ibukota Kecamatan Bula dilihat dari peruntukan lahan atas keberadaan lahan yang ada maka perubahan pemanfaatan lahan pemukiman hadir agar terciptanya kebutuhan masyarakat bermukim yang terpenuhi.

Perubahan penggunaan lahan merupakan bagian dari aktivitas pemanfaatan lahan maka permasalahan perubahan lahan baik penggunaan lahan maupun pemanfaatan lahan harus dikendalikan untuk bisa mengarahkan lahan berdasarkan aturan, karakteristik lahan dan perkembangan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula. Untuk itu, sebuah perubahan pemanfaatan lahan pemukiman harus memiliki nilai-nilai dan prosedur yang jelas guna untuk mendapatkan suatu hasil yang jelas pula.

Sorotan perencanaan harus memiliki tujuan dan jelas, maka dari keadaan luas lahan dan keberadaan lahan di Ibukota Kecamatan Bula perubahan dilakukan dengan melihat faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan. Adanya perubahan lahan karena, akibat dari faktor-faktor perubahan lahan yang sangat mempengaruhi walupun dasar aturan maupun kebijakan yang telah disediakan baik rencana peruntukan lahan Ibukota Kecamatan Bula maupun aturan lain yang ada di Kecamatan Bula. Dari sebab hingga menimbulkan akibat tidak terlepas dari penglihatan atau tujuan seorang perencanaan dalam merencanakan. Kecamatan Bula dilihat dari luas lahan, keberadaan lahan dan peruntukan lahan terhadap keberadaan

jumlah pemukiman, ada beberapa faktor yang mempengaruhi sehingga hadirnya perubahan pemanfaatan lahan. Kelurahan Bula merupakan wilayah yang strategis sebagai Ibukota Kecamatan untuk itu, dari faktor-faktor lahan yang mempengaruhi keberadaan jumlah pemukiman, saya sebagai peneliti mencoba mencari faktor-faktor yang mempengaruhi untuk dijadikan informasi dan pemecahan masalah yang akan direkomendasikan untuk perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula.

Implementasi dan perubahan lahan yang terjadi di Ibukota Kecamatan Bula diakibatkan penempatan lahan dan ketersediaan lahan tidak sesuai dengan jumlah penduduk dan keberadaan lahan yang tidak mengikut pada dasar-dasar kebijakan maupun pedoman yang ada, bahkan rencana kecamatan yang telah dibuat terhadap system arahan tata ruang tidak berjalan. Perencanaan peruntukan lahan di Ibukota Kecamatan Bula cukup beragam keberadaannya namun banyak mengalami kesimpangsiuran dengan rencana tata ruang yang telah dibuat sehingga lahan tersebut tidak menimbulkan kepuasan bagi penikmat atau masyarakat yang bermukim. Oleh karena itu, dengan implementasi yang terjadi lahan di Kecamatan Bula perlu dibuat konsep

perencanaan yang dimana sesuai dengan peruntukan lahan atau aturan kecamatan dan rencana tata ruang yang telah dibuat dan ditetapkan agar bisa menjadi bahan rujukan sehingga masyarakat dapat merasakan hasil dari apa yang telah direncanakan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah yang diangkat adalah:

1. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Ibukota Kecamatan Bula?
2. Bagaimana arahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diangkat berdasarkan pertanyaan-pertanyaan dari rumusan masalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Faktor-faktor apa yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Ibukota Kecamatan Bula
2. Untuk merumuskan konsep arahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang akan didapat dalam penelitian ini ialah

1. Bidang Akademik

Terkait dengan bidang akademik Perencanaan Wilayah dan Kota, penelitian ini bermanfaat untuk semakin memperdalam pemahaman tentang bagaimana hubungan perencanaan wilayah dan kota dengan keberadaan permukiman untuk masyarakatnya, yang di dalam penelitian ini yaitu, perubahan pemanfaatan lahan permukiman.

2. Instansi Pemerintah

Bagi instansi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam perubahan lahan permukiman, sebagai suatu lingkungan bermukim yang selaras dengan latar belakang budaya masyarakatnya, jumlah penduduk, harga lahan maupun mata pencaharian.

3. Masyarakat

Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi tentang keberadaan permukiman di masyarakat Ibukota Kecamatan Kecamatan

Bula terkait dengan perubahan dan pemanfaatan lahan pemukiman yang ada.

E. Batasan Penelitian

Batasan penelitian yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) yang dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan dan tawaran arahan perencanaan yang akan digunakan dalam pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Kecamatan Bula.

F. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan ini dilakukan dengan sistematika guna untuk memudahkan dalam penulisan dan para pembaca, dimana sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN: Membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA: Membahas teori-teori tentang pengertian permukiman, pola persebaran permukiman, faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan, konsep pola pemanfaatan lahan,

kebijakan pengembangan penggunaan lahan, model manajemen perubahan pemanfaatan lahan, pertimbangan penanganan perubahan pemanfaatan lahan, arahan criteria pemanfaatan lahan dan penelitian terdahulu.

BAB III METODE PENELITIAN: Membahas tentang lokasi penelitian, populasi dan sampel, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, metode analisis data, definisi operasional variabel dan kerangka pikir.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN: Pada bagian ini akan dibahas mengenai gambaran umum Seram Bagian Timur, gambaran umum Kecamatan Bula, gambaran umum Kecamatan Bula /Kelurahan Bula, analisis variable penelitian, identifikasi perubahan pemanfaatan lahan di Kecamatan Bula Kelurahan Bula dan arahan perubahan pemanfaatan lahan di Kecamatan Bula /Kelurahan Bula.

BAB V PENUTUP: Pada bab ini akan menguraikan tentang kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran-saran yang dapat sebagai rujukan dalam setiap pengambilan kebijakan khususnya pemanfaatan lahan permukiman. diambil guna pengembangan dan sebagai referensi penelitian selanjutnya.

BAB II

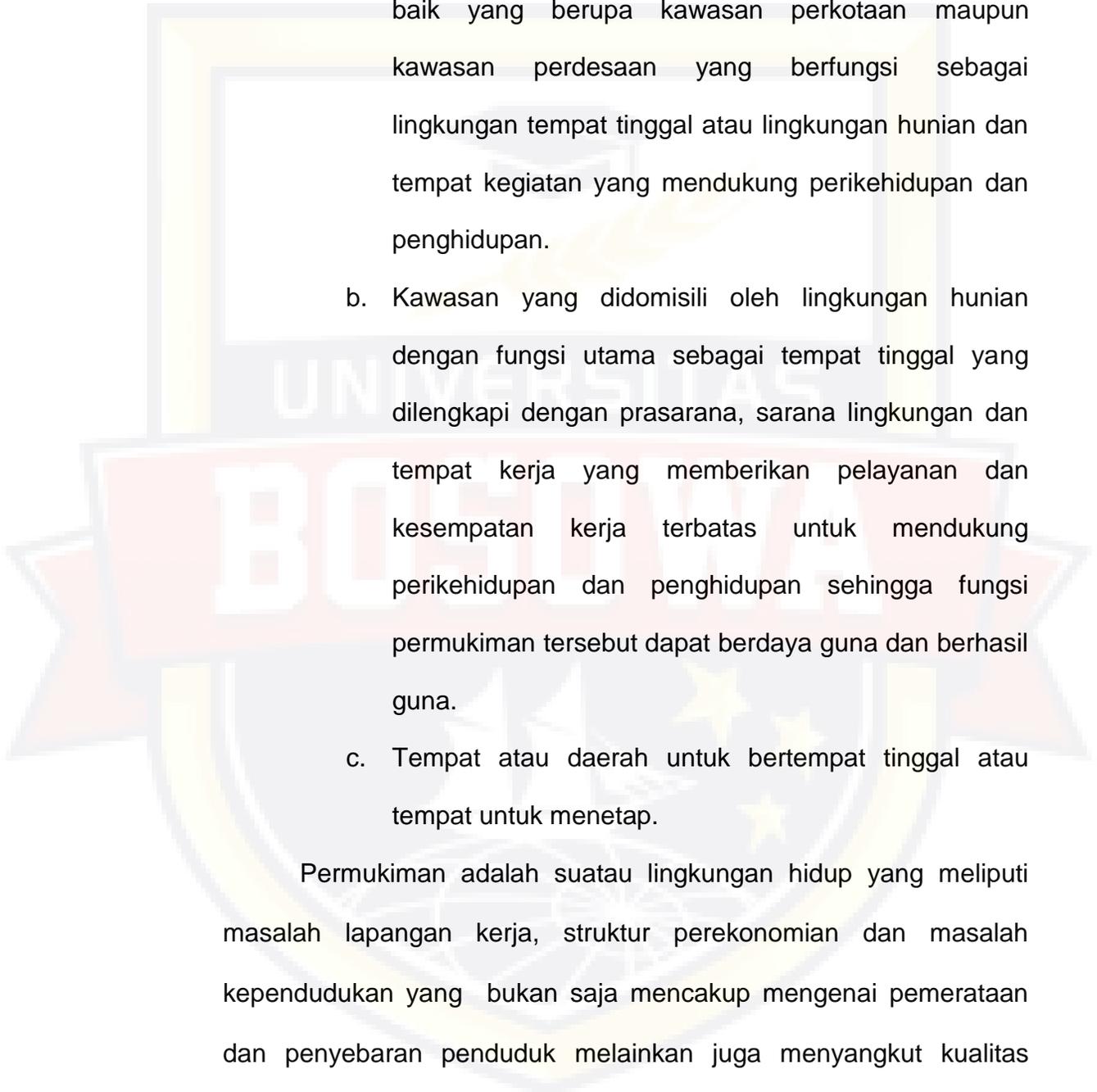
TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian

1. Permukiman

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Permukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja yang terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdaya guna dan berhasil guna. Permukiman ini dapat berupa permukiman perkotaan maupun permukiman perdesaan (Kamus Tata Ruang). Permukiman adalah tempat atau daerah untuk bertempat tinggal dan menetap (Kamus Tata Ruang). Permukiman di dalam kamus tata ruang terdiri dari tiga pengertian yaitu:

- 
- a. Bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
 - b. Kawasan yang didomisili oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.
 - c. Tempat atau daerah untuk bertempat tinggal atau tempat untuk menetap.

Permukiman adalah suatu lingkungan hidup yang meliputi masalah lapangan kerja, struktur perekonomian dan masalah kependudukan yang bukan saja mencakup mengenai pemerataan dan penyebaran penduduk melainkan juga menyangkut kualitas manusia yang diharapkan pada generasi mendatang (Hamid 1981 : 17).

Konsep permukiman menurut daxiadis dalam Soedarsono (1986) adalah sebagai berikut: permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia dan tujuannya adalah untuk berusaha hidup secara lebih mudah dan lebih baik terutama pada masa kanak-kanak) memberi rasa bahagia dan rasa aman (seperti diisyaratkan oleh aristoteles). Dan mengandung kesimpulan untuk membangun manusia seutuhnya.

Permukiman menurut Vernor C. Vinch dan Glenn T. Trewartha dalam R. Bintaro (1997), menyatakan permukiman tempat kediaman penduduk adalah suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka membangun rumah-rumah, jalan dan sebagainya guna kepentingan mereka.

Batubara Dalam Blaang (1986) merumuskan bahwa permukiman adalah suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional, ekonomi dan fisik tata ruang yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana secara umum dan fasilitas sosial sebagai suatu kesatuan yang utuh dengan membudidayakan sumber daya dan dana, mengelolah lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan peningkatan mutu kehidupan manusia, memberi rasa aman, tenang dan nikmat, nyaman dan sejahtera dalam keserasian dan keseimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat

melayani kehidupan pribadi, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara.

Permukiman merupakan suatu lingkungan hidup yang berada diluar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal serta tempat kegiatan usaha dan kerja yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Hal inilah yang menjadikan pada tingkat primer permukiman tempat tinggal. Pada tingkat lebih lanjut, permukiman dapat diberi fungsi atau misi sebagai penyangga kawasan fungsional serta kawasan produktif lainnya. Dalam Undang-undang Republik Indonesia No.1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan kawasan permukiman yang dimaksud dengan:

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
- c. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi

sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

- d. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
- e. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- f. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan sosial dan ekonomi.

2. Lahan

Lahan adalah areal atau kawasan yang diperuntukkan untuk penggunaan tertentu yang biasanya dinyatakan dalam satuan hektar (Ha). Sedangkan pola penggunaan lahan adalah areal model atau bentuk penggunaan lahan diterapkan, seperti perladangan, tegalan, hutan, penghijauan, perkampungan dan lain-lain. Haeruddin, (1999 : 6) dalam Samsir, (2000: 4).

Menurut Jayadinata, J.T. (1999) bahwa pengertian lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya

(perorangan atau lembaga). Misalnya dapat dikatakan : Tata guna lahan di kota. Sebagaimana disebutkan diatas dalam tata guna tanah, termasuk juga samudra dan laut serta daratan yang tidak dihuni (antartika) yang tidak ada pemilik perorangan atau lembaga, kalau pemiliknya adalah seluruh manusia.

Lahan menurut pengertian *Hoover*, mengartikan lahan sebagai ruang (space) yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan, pengertian memandang lahan dari sudut ekonomi regional atau dari sudut pembangunan wilayah.

Lahan dan manusia merupakan sumberdaya yang paling besar, karena dari campur tangan manusialah lahan yang ada dapat berubah/diubah fungsinya misalnya dari lahan pertanian menjadi kawasan pemukiman atau kawasan industri.

3. Perubahan Pemanfaatan Lahan

Perubahan fungsi lahan atau pergeseran fungsi lahan adalah lahan yang mengalami peralihan pemanfaatan misalnya pertanian (kebun campur ke peternakan) yang disebabkan oleh perubahan pola pemanfaatan lahan, faktor lain yang mempengaruhi adalah sarana dan prasarana terhadap perkembangan kawasan, Gunawan. Haerudin mengemukakan masalah lahan di Indonesia, yaitu:

- a. Terjadinya kemunduran produktifitas yang tidak disertai usaha konversi lahan.

- b. Terjadinya kemunduran produktifitas lahan sebagai akibat penggunaan yang tidak sesuai dengan kemampuan.
- c. Terdesaknya lahan pertanian yang relatif subur oleh jenis penggunaan lahan non pertanian di daerah perkotaan.

Perubahan fungsi lahan adalah lahan yang mengalami alih fungsi, baik dari pertanian, non pertanian hutan menjadi pertanian, jasa sebaliknya Haerudin.

Dari sisi dampak negatifnya, perubahan pemanfaatan lahan seringkali menimbulkan konflik antar pihak yang berkepentingan, yaitu antara investor, masyarakat dan pemerintah, antara lain berupa perijinan, ketidaknyamanan yang ditimbulkan, penyimpangan kebijakan dan lain-lain. Masyarakat umum adalah yang paling sering menderita dampak negatif suatu perubahan fungsi lahan perkotaan. Seperti kemacetan lalu lintas, berkurangnya kenyamanan dan privasi (Zulkaidi, 1991).

Dilihat dari sisi positifnya selain bisa mengurangi beban pusat kota (dalam menampung aktivitas), banyak perubahan pemanfaatan lahan yang menguntungkan dari segi pengembangan kota dan peningkatan pendapatan daerah (Winarso dalam Safariah, 1999).

Mengutip penjelasan Bourne (1982:95), bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya penggunaan lahan, yaitu:

perluasan batas kota; peremajaan di pusat kota; perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi; serta tumbuh dan hilangnya pemusatan aktifitas tertentu. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam dan dipengaruhi oleh:

- a. Faktor manusia, yang terdiri dari: kebutuhan manusia akan tempat tinggal, potensi manusia, finansial, sosial budaya serta teknologi.
- b. Faktor fisik kota, meliputi pusat kegiatan sebagai pusat-pusat pertumbuhan kota dan jaringan transportasi sebagai aksesibilitas kemudahan pencapaian.
- c. Faktor bentang alam yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan.

Anthony J. Catanese (1986:317) mengatakan bahwa dalam perencanaan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh manusia, aktifitas dan lokasi, dimanahubungan ketiganya sangat berkaitan, sehingga dapat dianggap sebagai siklus perubahan penggunaan lahan.

Sebagai contoh dari keterkaitan tersebut yakni keunikan sifat lahan akan mendorong pergeseran aktifitas penduduk perkotaan ke

lahan yang terletak dipinggiran kota yang mulai berkembang, tidak hanya sebagai barang produksi tetapi juga sebagai investasi terutama pada lahan-lahan yang mempunyai prospek akan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Selanjutnya menurut Bintarto (1989:73) dari hubungan yang dinamis ini timbul suatu bentuk aktivitas yang menimbulkan perubahan. Perubahan yang terjadi adalah perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota, meliputi:

- a. Perubahan perkembangan (*development change*), yaitu perubahan yang terjadi setempat dengan tidak perlu mengadakan perpindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas dan sumber-sumber setempat.
- b. Perubahan lokasi (*locational change*), yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktifitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada
- c. Perubahan tata laku (*behavioral change*), yakni perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam hal restrukturisasi pola aktifitas.

B. Pola Persebaran Permukiman

Pola permukiman menunjukkan tempat bermukim manusia dan bertempat tinggal menetap dan melakukan kegiatan/aktivitas sehari-harinya (Subroto, 1983:176). Permukiman dapat diartikan sebagai suatu tempat (ruang) atau suatu daerah dimana penduduk terkonsentrasi dan hidup bersama menggunakan lingkungan setempat, untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan hidupnya (Martono dan Dwi, 1996). Pengertian pola dan sebaran permukiman memiliki hubungan yang sangat erat. Sebaran permukiman membicarakan hal dimana terdapat permukiman dan atau tidak terdapat permukiman dalam suatu wilayah, sedangkan pola permukiman merupakan sifat sebaran, lebih banyak berkaitan dengan akibat faktor-faktor ekonomi, sejarah dan faktor budaya.

C. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan

Apabila melihat kecenderungan perkembangan sekarang ini, terlihat bahwa penggunaan lahan selalu dimulai dari wilayah yang lingkungan fisiknya paling baik. Setelah wilayah tersebut habis dimanfaatkan, baru kemudian bergerak ke wilayah margin Barlowe.

Lebih lanjut dikatakan oleh Silalahi, mengemukakan bahwa faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap penggunaan lahan dapat disebutkan secara berurutan adalah faktor institusi? hukum pertanahan, faktor fisik, faktor ekonomi dan faktor kependudukan. Berbeda yang dikemukakan oleh *Barlowe* bahwa faktor fisiklah yang merupakan faktor penentu utama yang paling berpengaruh terhadap perkembangan penggunaan lahan disamping faktor ekonomi dan penduduk. Penggunaan lahan juga di tentukan pula oleh keadaan topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Tanah yang subur lebih banyak digunakan untuk pertanian, biasanya berpenduduk padat Soerianegara. Sementara *Sandy* mengatakan bahwa penggunaan lahan semakin meningkat bersamaan terjadinya peningkatan jumlah penduduk.

Sitorus juga mengemukakan bahwa faktor sosial ekonomi akan menjadi lebih penting pada saat akan menentukan penggunaan lahan optimum. Faktor-faktor sosial ekonomi tersebut meliputi letak lahan dalam hubungannya dengan lokasi pasar, transportasi, pemukiman dan aktifitas manusia lainnya. Di samping itu *Pakpahan* mengemukakan bahwa kebijakan pemerintah merupakan faktor penting yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan penggunaan lahan.

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota. Dari dua tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi *Doxiadis*, yang berkaitan langsung dengan perubahan pemanfaatan lahan dalam konteks ini adalah transformasi, Transformasi adalah perubahan terus menerus dengan pemukiman kota dan pedesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisiensi bagi penghuninya *Doxiadis*. Transformasi adalah proses yang sangat normal karena merupakan bentuk pengembangan yang lebih umum dibandingkan dengan perluasan. Perluasan hanya satu kali, sementara transformasi dapat terjadi berulang kali.

Selanjutnya Ibrahim Syahrul mengemukakan bahwa perubahan penggunaan lahan dapat diukur dengan menggunakan 3 kriteria sebagai berikut:

1. Kriteria Fungsi Lahan

Kriteria fungsi lahan berkaitan dengan jenis penggunaan lahan yang diarahkan oleh rencana kota. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru tidak sesuai dengan arahan penggunaan lahan berdasarkan rencana kota yang telah ditetapkan

sebagai contoh apabila kegiatan perdagangan (atau kegiatan lain non pemukiman) dikembangkan pada lokasi yang direncanakan sebagai fungsi lahan pemukiman, maka kegiatan tersebut merupakan kegiatan perubahan penggunaan lahan kota.

2. kriteria Intensitas Penggunaan Lahan

Kriteria ini berkaitan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum dan/atau Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru melebihi KDB maksimum dan/atau KLB maksimum arahan rencana kota yang telah ditetapkan.

3. Kriteria Teknis Bangunan

Kriteria ini berkaitan dengan Garis Sepadan Bangunan (GSB) minimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru

memiliki GSB kurang dari GSB minimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan.

Menurut Yudohusodo (1991:85) beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan dan permukiman saat ini, diantaranya adalah faktor-faktor yang menyangkut masalah kependudukan, pertanahan, keterjangkauan, daya beli masyarakat (*affordability*), perkembangan teknologi dan industri, jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa serta peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Faktor-faktor lain yang berpengaruh kepada pembangunan pemukiman dan perumahan adalah yang disebabkan oleh perubahan nilai-nilai budaya masyarakat. Hal tersebut di kota-kota besar sebagai dampak dari proses perubahan masyarakat agraris ke masyarakat modern. Perkembangan dan perubahan yang terjadi pada masyarakat di desa. Kecuali itu masyarakat pluralistik, nilai-nilai budayanya akan berbeda dengan perkembangan yang berbeda pula. Ditambah dengan pengaruh sosial-ekonomi yang tidak sama, masyarakat kota mempunyai ciri yang khas, yaitu bernilai budaya yang beraneka ragam.

Dari banyak pendapat, faktor yang berpengaruh dalam pembangunan pemukiman diantaranya kondisi sosial-ekonomi,

peningkatan kesejahteraan, jumlah penduduk, mata pencaharian, harga lahan, kebijakan pemerintah dan peningkatan pendidikan. Selain itu faktor lain yang berpengaruh saat ini adalah diantaranya masalah kependudukan, pertanahan, keterjangkauan daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan lain-lain. Disamping adanya perubahan nilai-nilai budaya masyarakat.

D. Konsep Pola Pemanfaatan Lahan

Menurut Arsyad (1989), penggunaan lahan adalah segala macam campur tangan manusia baik sementara maupun terus menerus terhadap lingkungannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Penggunaan lahan dapat dikelompokkan kedalam dua katagori, yaitu penggunaan lahan untuk kehidupan sosial, termasuk didalamnya lahan-lahan untuk perumahan, sekolah, rumah-rumah ibadah, tanah lapangan untuk rekreasi dan kegiatan olahraga, sarana kesehatan (puskesmas/pustu) dan sebagainya yang pada umumnya menyatu dengan pemukiman.

Menurut Martono (1997), perencanaan penggunaan lahan dimaksudkan untuk mengetahui pemanfaatan yang paling sesuai terhadap daya dukung lahan agar produktifitasnya tinggi (optimal) tetapi tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan.

Menurut Silalahi (1992) dalam usaha mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai pola pemanfaatan lahan suatu daerah, langkah pertama yang harus di tempuh ialah mengadakan penyederhanaan sebutan dari jenis-jenis pemanfaatan lahan yang beraneka ragam itu dengan menyebut klasifikasi penggunaan lahan secara sistematis.

Sitorus (1986) istilah klasifikasi lahan telah digunakan secara luas dalam berbagai bidang studi. Oleh karena itu istilah tersebut mempunyai beberapa perbedaan dalam pengertiannya. Klasifikasi lahan didefinisikan sebagai pengaturan-pengaturan satuan lahan kedalam berbagai katagori berdasar sifat-sifat lahan atau kesesuaiannya untuk berbagai penggunaan.

Vink (1986) Overlay peta dapat dilakukan secara manual (overlay manual), maupun dengan cara digital (overlay GIS). Dikatakan bahwa dalam pola penggunaan lahan seperti halnya mendeteksi perubahan pemanfaatan lahan, dua metode ini dapat digunakan. Pada metode interpretasi manual dan digital, tekanan diberikan pada perubahan penggunaan lahan dan perubahan-perubahan tersebut diversifikasi. Metode tersebut langsung diarahkan pada letak perubahan, sehingga hasilnya dapat diandalkan.

Menurut Nambo (1990) mengemukakan berbagai masalah yang dihadapi dalam penggunaan lahan di Indonesia menunjukkan bahwa masalah ini perlu segera diupayakan alternatif pemecahannya. Masalah penggunaan lahan di Indonesia yaitu: (1) Terjadinya kemunduran produktifitas yang tidak disertai usaha konservasi lahan; (2) Terjadinya produktifitas lahan sebagai akibat penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kemampuannya; (3) Terdesaknya lahan pertanian pertanian yang relatif subur oleh penggunaan lahan non pertanian utamanya di daerah perkotaan.

Menurut Sandy (1980) penggunaan lahan hendaknya dilandasi pada asas-asas sebagai berikut: penggunaan optimal, pola penggunaan lahan yang seimbang, manfaat lestari dimana telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan lahan yang biasa dialih gunakan dan langkah-langkah pengawasan lahan.

Selanjutnya dijelaskan pula bahwa para perencanaan harus mengambil langkah-langkah yaitu tahapan pertama perencanaan mengumpulkan data lahan selengkap mungkin baik dari segi fisik maupun hukum, tahapan kedua mengalokasikan lahan untuk berbagai lahan sesuai dengan sasaran kebijakan pembangunan dan selanjutnya berusaha mengendalikan perkembangan penggunaan lahan.

Soemarto (1994) selanjutnya proses perubahan pola pemanfaatan lahan dapat diikuti dengan membandingkan potret udara atau citra satelit dari berbagai tahun, dari perbandingan itu dapat dilihat luas daerah pemukiman dan berkurangnya lahan pertanian.

E. Kebijakan Pengembangan Penggunaan Lahan

1. Undang-undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007

Dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan jangka panjang, upaya pembangunan perlu ditingkatkan melalui perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan yang lebih baik agar seluruh pemikiran dan sumber daya dapat diarahkan secara efektif dan efisien. Salah satu hal pokok yang dibutuhkan untuk mencapai maksud tersebut adalah peningkatan keterpaduan dan keserasian pembangunan disegala bidang.

Sejalan dengan upaya penataan ruang tersebut, Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menetapkan pada wilayah disusun Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang merupakan strategi pengembangan pola tata ruang yang memuat strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota.

Suatu kegiatan sistem penataan ruang, yang digariskan dalam UU. No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang ada, rentang waktu yang diberlakukan di RTRW yang dijabakan kedalam tahapan rencana 5 (lima) Tahunan dan dirinci lagi menjadi satu tahunan, khususnya untuk kawasan strategi yang diprioritaskan. Yang terdiri dari tiga tahapan yaitu: Perencanaan, Pemanfaatan Ruang secara terperinci yang disusun untuk menyiapkan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan perkotaan, Peninjauan kembali merupakan upaya memperbaiki rencana agar rencana selalu digunakan sebagai dasar untuk pemanfaatan ruang dalam mewujudkan tujuan pembangunan.

Dalam pasal 55 dan 57 UU. No 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang digaris petunjuk mengenai pengendalian/pengawasan penataan ruang Rencana Tata Ruang sebagai berikut: Bahwa pengendalian pemanfaatan diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang; pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelapor, pemantauan dan evaluasi, penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Nomor 1 Tahun 2011

Definisi kawasan pemukiman sebagaimana di jelaskan pada Pasal 1 ayat 3 dan ayat 4: Ayat ke 3, Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Ayat ke 4, Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.

Sedangkan tujuan dari Undang-undang No. 1 Tahun 2011 mengenai penataan perumahan dan kawasan pemukiman adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;

- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan Kawasan Permukiman, Pasal 56 ayat 1 dan 2 sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- b. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak

dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

Pasal 57 menjelaskan sebagai berikut: Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.

Pasal 58 menjelaskan mengenai penyelenggaraan kawasan pemukiman sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
- b. Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 1) Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - 2) Keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
 - 3) Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;

- 4) Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dan pengembangan kawasan perdesaan;
- 5) Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- 6) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
- 7) Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

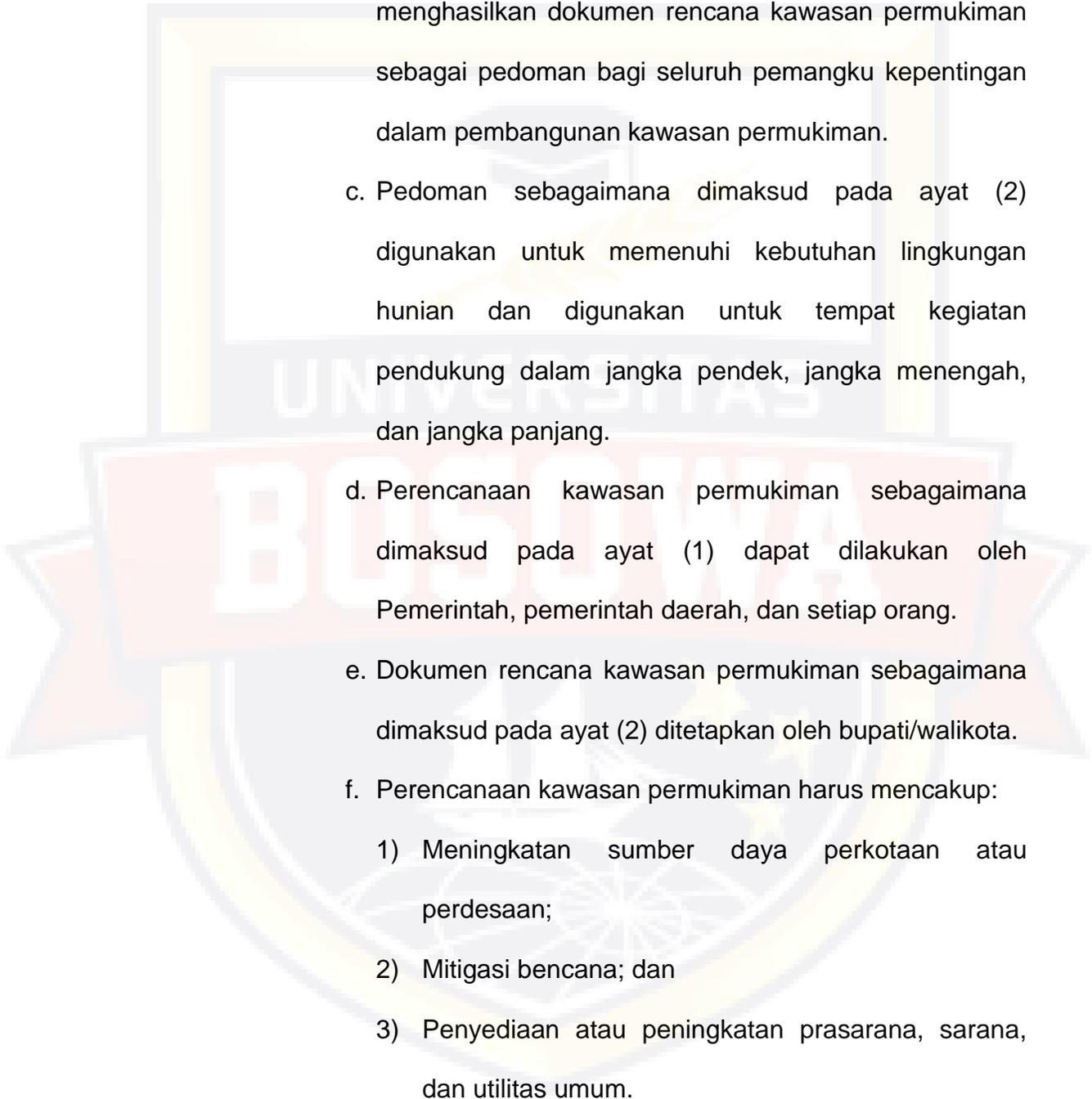
c. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:

- 1) Pengembangan yang telah ada;
- 2) Pembangunan baru; atau
- 3) Pembangunan kembali.

d. Ketentuan lebih lanjut mengenai arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Perencanaan Kawasan Permukiman, dijelaskan Pasal 64 sebagai berikut:

- a. Perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

- 
- b. Perencanaan kawasan permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana kawasan permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan kawasan permukiman.
- c. Pedoman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hunian dan digunakan untuk tempat kegiatan penduduk dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- d. Perencanaan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang.
- e. Dokumen rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh bupati/walikota.
- f. Perencanaan kawasan permukiman harus mencakup:
- 1) Meningkatkan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
 - 2) Mitigasi bencana; dan
 - 3) Penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pemanfaatan Kawasan Permukiman, dijelaskan pada Pasal 76 sebagai berikut:

Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:

- a. Menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah; dan
- b. Mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.

Penetapan Lokasi, dijelaskan pada Pasal 98 sebagai berikut:

- a. Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
 - 1) Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
 - 2) Kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - 3) Kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - 4) Tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - 5) Kualitas bangunan; dan
 - 6) Kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- b. Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses

pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

Peran Masyarakat dijelaskan pada Pasal 131 sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

- b. Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:

- 1) Menyusun rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) Melaksanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- 3) Pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
- 4) Pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau

5) Pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

c. Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

F. Model Manajemen Perubahan Pemanfaatan Lahan

Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:113) secara substansif, dalam menangani perubahan pemanfaatan lahan, perencana harus berurusan dengan tiga jenis nilai lahan yang amat kuat, yaitu nilai sosial, nilai pasar (ekonomi), dan nilai ekologi (fisik). Nilai sosial lahan memandang pemanfaatan lahan sebagai fasilitator pola kegiatan dan aspirasi sosial yang diinginkan, sedangkan nilai pasar memandang pemanfaatan lahan sebagai media keuntungan real estat. Nilai ekologi memandang pemanfaatan lahan sebagai ancaman potensial terhadap lingkungan yang harus dikurangi.

Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:114), manajemen perubahan pemanfaatan lahan yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah bergantung pada kemampuan memadukan pemanfaatan lahan, perubahan lahan dan pandangan ekologis lahan ke dalam sistem yang berimbang.

Model manajemen perubahan pemanfaatan lahan terdiri atas dua model. Model pertama yaitu model dengan memasukkan perhatian struktural dari teori-teori ekologi manusia dan ekonomi politik ke dalam konsep pemanfaatan lahan. Model ini memandang bahwa pengelolaan perubahan pemanfaatan lahan perlu mempertimbangkan kedudukan nilai sosial, nilai pasar, dan nilai ekologi secara tepat; proporsi yang sama, dan keterhubungannya yang tepat. Jika tidak ada keterpaduan struktur dari ketiga nilai tersebut, maka tidak mungkin menyelesaikan konflik pemanfaatan lahan melalui proses manajemen lahan. Model kedua adalah musyawarah perencanaan (*planning discourse*) yang menganggap rencana pembangunan dapat berhasil jika rencana didukung, dipahami dan 'dimiliki' oleh masyarakat, serta diikuti dengan program yang sistematis untuk memastikan rencana yang disepakati digunakan dalam pengambilan keputusan operasional. Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:114) untuk keberhasilannya maka model ini memerlukan hal-hal sebagai berikut:

1. Musyawarah antara masyarakat dengan pengembang yang berorientasi pasar, pemerhati manfaat sosial, dan pejabat pemerintah daerah.
2. Pertukaran informasi, peranserta, pengaruh dan usulan secara teratur.

Hasil musyawarah selanjutnya dituangkan ke dalam rencana, kebijaksanaan dan tindakan pengembangan.

G. Pertimbangan Penanganan Perubahan Pemanfaatan Lahan

Dalam penanganan perubahan pemanfaatan lahan, campur tangan pemerintah ini sedikitnya adalah dalam perlindungan kepentingan masyarakat umum; pengaturan kegiatan sektor swasta melalui kendali administratif, insentif dan disinsentif; serta faktor produksi (Zulkaidi; 1999:120).

Beberapa pertimbangan dalam penanganan perubahan pemanfaatan lahan dapat didasarkan pada prinsip di bawah ini:

1. Prioritas

Prioritas utama adalah untuk kepentingan umum. Semakin tinggi/luas skala kepentingan umum, maka semakin tinggi tingkat prioritasnya.

2. Penyembuhan (Curative)

Perubahan pemanfaatan lahan dianalogikan sebagai penyakit pada tubuh manusia. Salah satu upaya untuk memeperbaikinya adalah dengan metoda penyembuhan dan pembedahan. Salah satu contoh metoda tersebut adalah peremajaan kota (urban renewal). Namun, kadangkala saat penyembuhan dilaksanakan, penyakit yang ada telah mencapai tingkat yang sangat parah dan

berbahaya sehingga sebaik apapun diagnosis persoalan kota, belum ada kota yang dinamis yang terselamatkan dengan metoda ini (Zulkaidi, 1999:121).

3. Pencegahan (Preventive)

Metoda ini memiliki prinsip lebih baik mencegah daripada mengobati. Menurut Doxiadis (Zulkaidi, 1999:121), penyembuhan memerlukan pengalaman dan kebijakan yang lebih tinggi, terutama kemampuan meramalkan dan melihat ke depan. Terapi ini dapat mudah dilakukan bila laju pertumbuhan kota lambat, sehingga perencanaan seluruh kota relatif sederhana dan menampung perubahan yang normal seperti yang diharapkan. Metoda ini tidak akan berarti banyak bagi kawasan/kegiatan yang dinamis dan tingkat perubahannya sangat cepat.

4. Pengembangan (Development)

Metoda terapi yang paling logis adalah melalui pengembangan, karena selalu ada perlawanan dalam metoda penyembuhan dan terlalu sulit untuk melakukan pencegahan dalam pertumbuhan permukiman yang dinamis tanpa mengetahui arah perkembangannya (Zulkaidi; 1999:121). Jika kita dapat melihat arah perkembangan dan mengetahui terjadinya kesalahan, maka kita dapat mengarahkannya menuju tujuan yang tepat. Meskipun

metoda ini paling tepat, tindakan terapi bisa mencakup metoda penyembuhan, pencegahan dan pengembangan sekaligus, yaitu sebagai berikut:

- a. Metoda penyembuhan dan pembedahan dapat diterapkan untuk persoalan yang sifatnya darurat dan segera
- b. Metoda pencegahan diperlukan untuk menghindari penyebaran persoalan atau tekanan pada bagian atau kawasan yang tidak tertulari tetapi mudah tertular
- c. Pengembangan merupakan satu-satunya metoda yang dapat menyelamatkan permukiman dalam jangka panjang, membuat metoda penyembuhan dan pembedahan tidak diperlukan, dan mengubah metoda preventive menjadi alat bantu saja.

H. Kriteria Arah Pemanfaatan Lahan

Berdasarkan penetapan Struktur Tata Ruang, arahan pengembangan struktur dan pengembangan fasilitas pelayanan dalam kota, maka kriteria-kriteria pemanfaatan lahan dapat ditentukan sebagai berikut:

1. Pemanfaatan lahan eksisting yang tidak menyimpang dari dasar struktur pengembangannya struktur kegiatannya maka guna lahan eksisting ini tetap dipertahankan dengan pengaturan penataan lebih lanjut dengan pemanfaatan lahan secara optimal.
2. Potensi daya dukung lahan terutama untuk lahan-lahan kosong yang belum dimanfaatkan secara optimal dimanfaatkan menjadi guna lahan baru yang dipandang lebih produktif dan kemungkinan alih fungsi terutama untuk lahan-lahan yang kurang tepat pemanfaatannya perlu dikaji kemungkinan alih fungsinya kepada pemanfaatan lahan yang lebih efektif.

Konsep peruntukan lahan pada dasarnya merupakan usaha untuk menampung berbagai kegiatan/fungsi yang telah, sedang dan akan berkembang di bagian wilayah kota tersebut. Berbagai fungsi/kegiatan tersebut adalah:

1. Permukiman
2. Perkantoran
3. Perdagangan dan Jasa
4. Pendidikan
5. Daerah Lindung/Konservasi

6. Jaringan Sistem Transportasi

Dari berbagai jenis dan macam kegiatan masing-masing memiliki persyaratan tertentu untuk pemilihan lokasi, baik untuk kepentingannya sendiri maupun hubungan dengan fungsi lain (antar fungsi). Persyaratan tersebut antara lain:

1. Permukiman.

Daerah permukiman cenderung memilih daerah datar dan dekat dengan jaringan jalan dan transportasi umum serta fasilitas pelayanan kota.

2. Perkantoran.

Daerah perkantoran pada lahan relatif datar, bebas genangan, dekat akses jalan utama dan cenderung berada ditengah kegiatan lainnya yang berkaitan.

3. Perdagangan

Lahan relatif datar, dekat dengan akses ke jalan-jalan utama kota dan luar kota, sehingga menjamin arus keluar masuk barang dan dekat dengan fungsi-fungsi lain yang berkaitan, seperti pergudangan, terminal/stasiun.

4. Pendidikan

Berada pada kawasan yang tenang dan jauh dari gangguan kegiatan yang dapat mengurangi semangat

maupun mengganggu proses kegiatan belajar-mengajar.

5. Daerah Lindung/Konservasi.

Daerah lindung ini meliputi lindung setempat dan lindung karena daerah di bawahnya, yang meliputi garis sempadan sungai, daerah rawan bencana, daerah dengan kelerengan di atas 40% maupun daerah peruntukan untuk masyarakat mengelolanya.

6. Jaringan Sistem Transportasi

Jaringan transportasi untuk menghubungkan berbagai daerah fungsional dan daerah-daerah yang sulit dijangkau maupun berada di daerah pusat kota.

I. Penelitian Terdahulu

Iwan Kustiwan dan Melani Anugrahani (2000) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan jenis pemanfaatan lahan di wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung, dengan judul penelitian "Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus :Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung)". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari

pihak terkait. Teknik analisis menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Cibeunying Kota Bandung dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1. Faktor Komunikasi
2. Aksesibilitas
3. Faktor Lokasi Prestisius
4. Lingkungan
5. Daya Tarik Tapak
6. Tenaga kerja

Kustanto Nur Adnan (2000) melakukan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan di Daerah Istismewa Yogyakarta, dengan judul penelitian "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Ruang Kota di Yogyakarta: Studi Kasus Kawasan Selatan Kota Yogyakarta". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Teknik analisis menggunakan deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh kesimpulan bahwa perubahan pemanfaatan lahan kota di Yogyakarta dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1. Perkembangan penduduk
2. Kesesuaian lahan

3. Aksesibilitas lahan terhadap fasilitas kota
4. Kebijakan pemerintah

Dwike Wijayanti (2003) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan jenis pemanfaatan lahan dengan mengambil daerah penelitian di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dengan judul penelitian "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman". Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dengan kuesioner terstruktur. Sedangkan teknik sampling dengan metode *purposive sampling*. Alat analisis yang digunakan adalah: Analisis deskriptif dan regresi linier berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Kecamatan Depok dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:

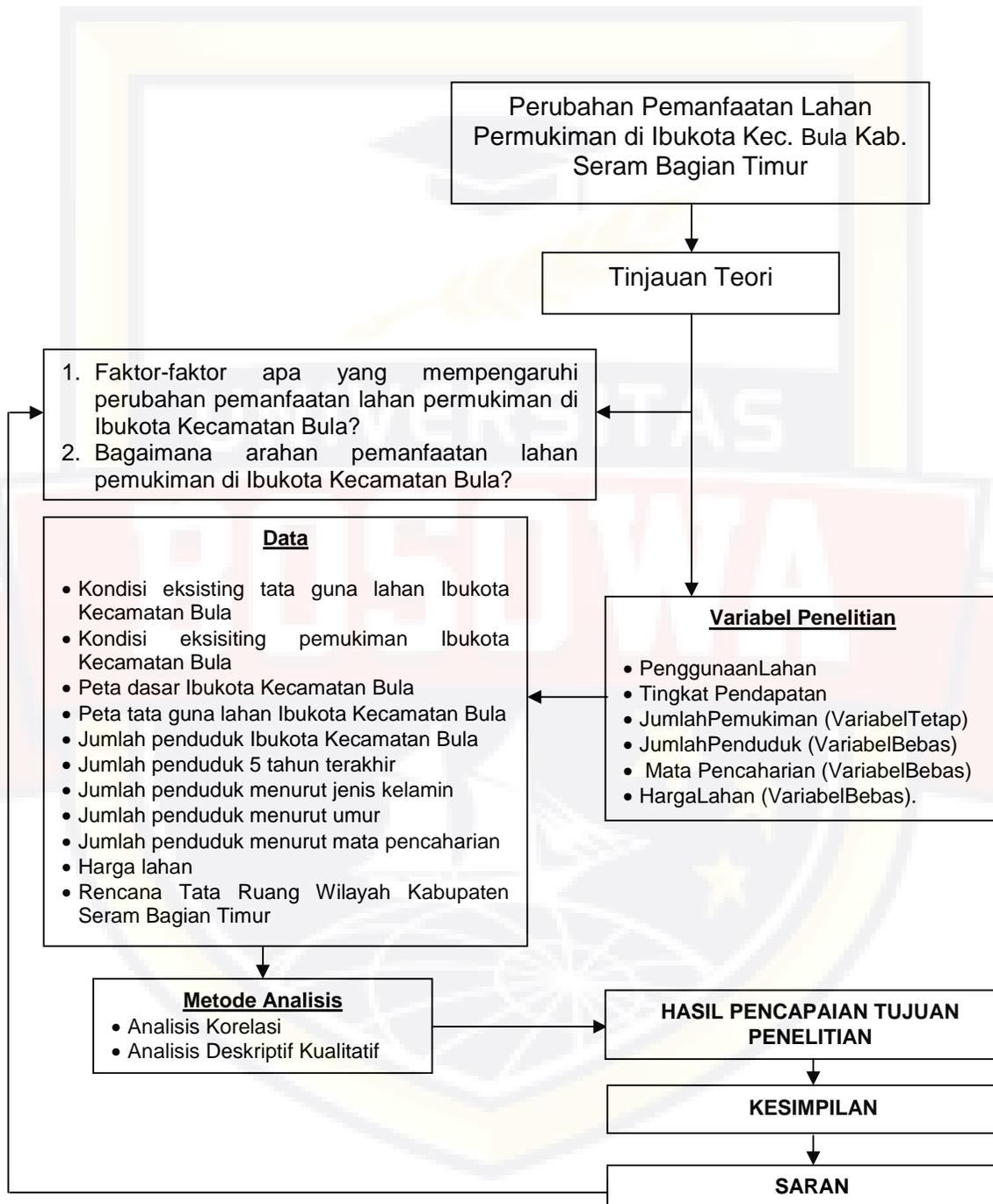
1. Aksesibilitas /jarak ke jalan utama
2. Jarak ke pusat pendidikan
3. Jarak ke pusat perdagangan

Tangguh Wicaksono (2011) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan di kawasan Tlongsari Kulon, Semarang, dengan judul penelitian " Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersil Di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak

terkait. Teknik analisis menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1. Aksesibilitas
2. Harga Lahan
3. Lingkungan
4. Fasilitas Pendukung
5. Sarana dan Prasarana

J. Kerangka Pikir



Gambar 3.1. Kerangka Pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Bula Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur. Dengan melalui pertimbangan pemilihan lokasi ini karena Kelurahan Bula merupakan Ibukota Kecamatan, sedangkan Kecamatan Bula merupakan Ibukota Kabupaten Seram Bagian Timur yang memberikan efek atau pengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Kecamatan Bula, hal ini di pengaruhi oleh bertambahnya jumlah penduduk dari tahun ketahun, mata pencarian masyarakat yang semakin meningkat, harga lahan yang relatif murah dan lain sebagainya. Oleh sebab itu peneliti melakukan penelitian di Kelurahan Bula Kecamatan Bula Seram Bagian Timur Kabupaten Seram Bagian Timur guna untuk mengetahui factor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Kelurahan Bula Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur.

B. Pupulasi Dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini terkonsentrasi pada lahan permukiman di Ibukota Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur yang merupakan

sasaran penelitian. Dengan demikian berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa jumlah penduduk yang tinggal dan menetap di Kelurahan Bula Kecamatan Bula Kabupaten Seram Bagian Timur yang menjadi sasaran lokasi penelitian sebanyak 8.198 jiwa (*Bula Dalam Angka 2017*).

2. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang ingin diteliti yang ciri-ciri dan keberadaannya diharapkan mampu mewakili atau menggambarkan ciri-ciri dan keberadaan populasi sebenarnya. Untuk itu teknik penarikan sampel dilakukan secara acak. Dalam penarikan sampel, maka diupayakan sampel yang ditarik dapat merepresentasikan dari kondisi populasi secara keseluruhan, walaupun jumlah sampel yang ditarik relatif kecil dibandingkan dengan jumlah populasi. Untuk efisiensi penelitian maka sampel dengan menggunakan rumus matematis yaitu:

$$n = \frac{N}{N(d^2) + 1}$$

Keterangan:

n = Jumlah sample yang diambil

N = Jumlah penduduk dan pengunjung didaerah penelitian

d = Derajat kebebasan

C. Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan parameter untuk mengetahui sejauh mana pengaruh jumlah pemukiman terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman Ibukota Kecamatan Bula. Penetapan variabel dilakukan dengan mencari faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap objek penelitian dan variabel arahan yang akan ditetapkan. Adapun variabel yang akan diambil berdasarkan teori yang digunakan sebagai berikut:

1. Variabel faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan sebagai berikut:
 - a. Penggunaan Lahan
 - b. Tingkat Pendapatan
 - c. Jumlah Pemukiman (Variabel Tetap)
 - d. Jumlah Penduduk (Variabel Bebas)
 - e. Mata Pencaharian (Variabel Bebas)
 - f. Harga Lahan (Variabel Bebas).
2. Variabel arahan pemanfaatan lahan sebagai berikut:
 - a. Permukiman
 - b. Perkantoran
 - c. Perdagangan dan Jasa
 - d. Pendidikan
 - e. Daerah Lindung/Konservasi

- f. Jaringan Sistem Transportasi

D. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang terdiri dari jenis data, sumber data dan cara memperoleh data yang digunakan dalam penelitian, sebagai berikut:

1. Jenis Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Adapun data primer yang akan diambil adalah:

- 1) Kondisi eksisting tata guna lahan Ibukota Kecamatan Bula
- 2) Kondisi eksisting pemukiman Ibukota Kecamatan Bula

b. Data Sekunder

Adapun data sekunder yang akan diambil adalah:

- 1) Peta dasar Ibukota Kecamatan Bula
- 2) Peta tata guna lahan Ibukota Kecamatan Bula
- 3) Jumlah penduduk Ibukota Kecamatan Bula
- 4) Jumlah penduduk 5 tahun terakhir
- 5) Jumlah penduduk menurut jenis kelamin
- 6) Jumlah penduduk menurut umur
- 7) Jumlah penduduk menurut mata pencaharian
- 8) Harga lahan
- 9) Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur

2. Sumber Data

Sumber data yang dituju dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Seram Bagian Timur
- b. Badan Pusat Statistik (BPS) Kecamatan Bula
- c. Kantor Kecamatan Bula
- d. Dinas Pekerjaan Umum & Tata Ruang Kabupaten Seram Bagian Timur

3. Cara Memperoleh Data

Cara-cara yang digunakan dalam memperoleh data adalah wawancara, survey instansi, telaah pustaka dan survey lapangan dijelaskan sebagai berikut:

a. Wawancara

Pada penelitian ini, wawancara dilakukan untuk mengetahui sifat-sifat masyarakat terhadap penggunaan dan pemanfaatan lahan permukiman dengan menggunakan kuisisioner. Sehingga mendapatkan informasi yang akan dikaji. Teknik wawancara dilakukan dengan cara mewawancarai masyarakat dimana dengan adanya pemukiman sebagai kebutuhan tempat tinggal.

b. Survey Instansi

Pada langkah ini proses pengumpulan data dilakukan dengan cara mendatangi instansi terkait guna memperoleh data-data maupun

informasi daerah penelitian yang diperlukan untuk pelengkapan data.

c. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah cara pengumpulan data informasi dengan jalan membaca atau mengambil literatur laporan, brosur, majalah, bahan-bahan seminar dan sebagainya.

E. Teknik Analisis Data

1. Analisis Korelasi

Dengan Rumus:

$$r = \frac{nx \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{nx \sum x^2 - (\sum x)^2} \sqrt{nx \sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

- Keterangan r = Nilai korelasi
 X = Variabel bebas
 N = Jumlah variabel
 Y = Variabel tetap

Metode analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kecamatan Bula/Kelurahan Bula, dimana pedoman korelasi antara variabel yang diuji mengacu pada pedoman sebagai berikut:

Tabel 3.1

Koefesien Tingkat Korelasi Variabel yang Berpengaruh

Interval Koefesien	Tingkat Hubungan
--------------------	------------------

0.00 - 0.199	SangatRendah
0.200 - 0.399	Rendah
0.400 - 0.599	Sedang
0.600 - 0.799	Kuat
0.800 - 1.000	SangatKuat

Sumber: Sigiyono (2005)

1. Analisis Deskriptif Kuantitatif

Analisis deskriptif kuantitatif ini akan menganalisis bagaimana hubungan ketidak sesuaian perubahan lahan dengan rencana perubahan lahan dari pedoman rencana Kecamatan Bula/Kelurahan Bula yang ada, sehingga dapat dijadikan sebagai masukan bagi proses perubahan lahan dan dibuat konsep perubahan lahan yang sesuai dengan keadaan lahan maupun kebutuhan masyarakat Kecamatan Bula/Kelurahan Bula. Maka perlu digunakan pendekatan analisis deskriptif kuantitatif untuk menyesuaikan arahan yang akan ditawarkan dalam perubahan pemanfaatan lahan pemukiman.

F. Defenisi Operasional Variabel

Untuk memudahkan pengertian tentang penulisan ini, maka perlu kiranya memberikan batasan pengertian dalam bentuk definisi operasional variabel yang dipakai sebagai berikut:

1. **Pemukiman** adalah tempat hunian atau daerah untuk bertempat tinggal atau tempat untuk menetap yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja yang terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdaya guna dan berhasil guna.
2. **Lahan** adalah areal atau kawasan yang diperuntukkan bagi penggunaan tertentu yang dinyatakan dalam satuan hektar (Ha).
3. **Pemanfaatan lahan** adalah penggunaan lahan secara efektif sesuai dengan rencana peruntukannya maupun penataan kembali untuk mengubah ketidak efektifan lahan perentukan sebelumnya.
4. **Perubahan pemanfaatan lahan** adalah perubahan penggunaan fungsi lahan yang terjadi akibat penggunaan fungsi lama yang tidak sesuai dengan keadaan masyarakat dan rencana tata ruang.
5. **Penduduk** adalah orang yang tinggal di daerah tersebut atau kumpulan manusia yang menempati wilayah geografi dan ruang.
6. **Mata pencaharian** adalah kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang atau seseorang sebagai kegiatan sehari-hari guna pemenuhan kebutuhan kehidupan dan menjadi pokok pendapatan penghidupan baginya.
7. **Harga lahan** adalah penjualan atau penawaran yang dilakukan sesuai dengan kondisi keberadaan dan harga jual di tempat tersebut.s

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Seram Bagian Timur

1. Aspek Fisik Dasar

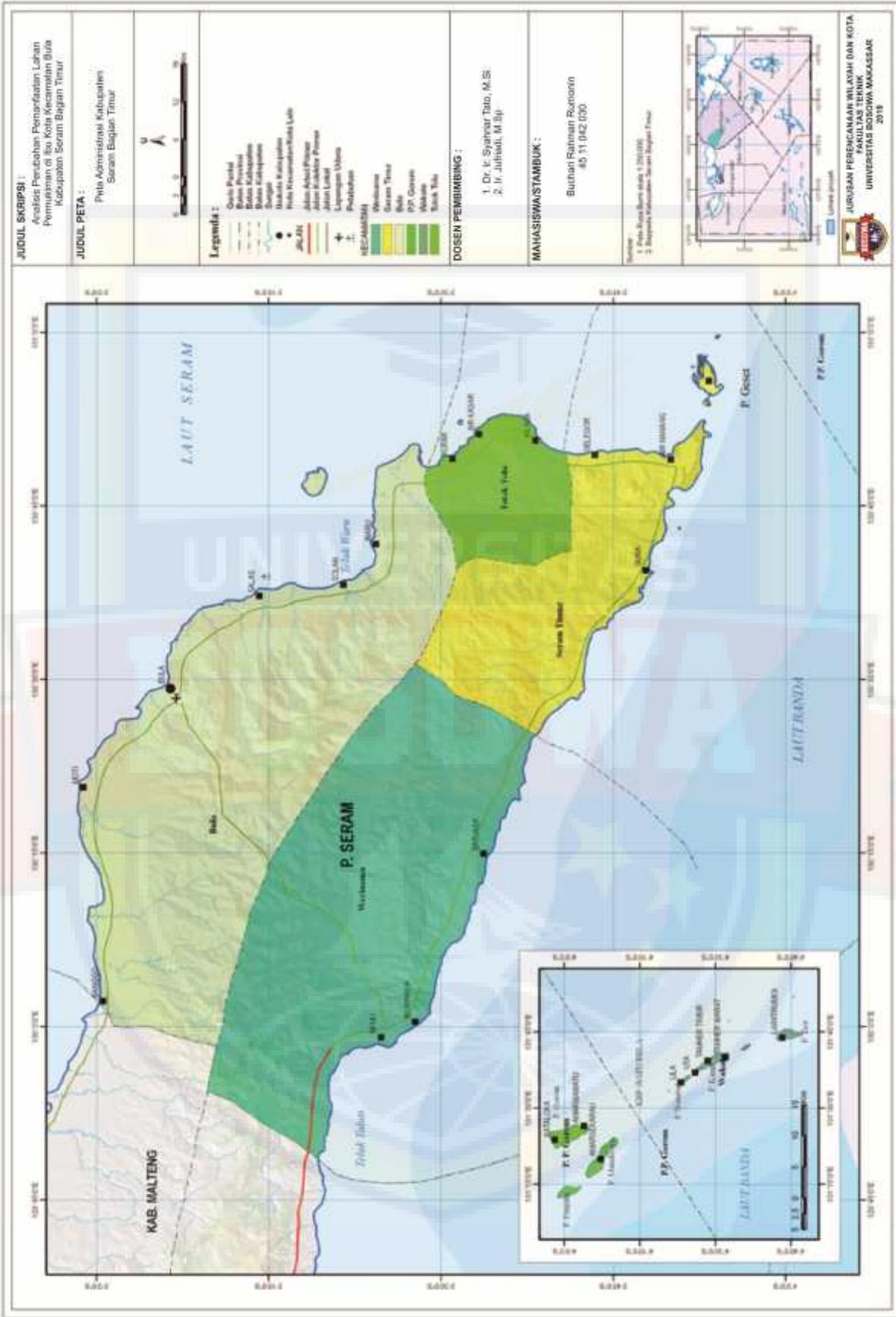
a. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah

Kabupaten Seram Bagian Timur merupakan salah satu kabupaten yang terletak dibagian Timur dan selatan Pulau Seram Provinsi Maluku, dimana secara geografis berada pada $128^{\circ}20' - 130^{\circ}10'$ BT dan $02^{\circ}50' - 04^{\circ}40'$ LS. Luas wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur mencapai 15.887,92km², yang mencakup luas wilayah daratan 3.952,08km², dan wilayah lautan 11.935,84 km².

. Adapun batas wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur sebagai berikut :

- Sebelah Utara adalah Laut Seram,
- Sebelah Selatan adalah Laut Banda,
- Sebelah Timur adalah dan Laut Seram, dan
- Sebelah Barat adalah Kabupaten Maluku Tengah dan Laut Banda.

Dengan demikian, untuk lebih jelasnya sebagaimana pada gambar 4.1.berikut;



JUDUL SKRIPSI :
 Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan
 Permukiman di Ibu Kota Kecamatan Bula
 Kabupaten Seram Bagian Timur

JUDUL PETA :
 Peta Administrasi Kabupaten
 Seram Bagian Timur

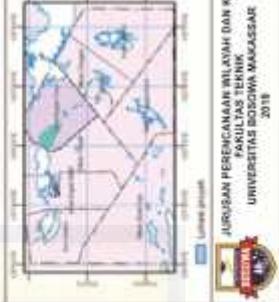


- Legenda :**
- Garis Perairan
 - Batas Provinsi
 - Batas Kabupaten
 - Batas Kecamatan
 - Sungai
 - Markas Kabupaten
 - Markas Kecamatan
 - Jalan Aspal Primer
 - Jalan Kulkul Primer
 - Jalan Lokal
 - Lapangan Utama
 - Pelabuhan
- REKAMANSI**
- Wetland
 - Garapan Teras
 - Bata
 - PTP Garapan
 - Wakas
 - Tana Tulu

DOSEN PEMBIMBING :
 1. Dr. I. Syahar Tolo, M.Si
 2. N. Jufriati, M. Sp.

MAHASISWA/STAMBUK :
 Buchari Rahman Ramoran
 45 11 042 020

Referensi :
 1. Peta Rupa Bumi skala 1:250.000
 2. Salinan Kabupaten Seram Bagian Timur



Menyangkut luas wilayah di Kabupaten Seram Bagian Timur di rinci berdasarkan Kecamatan dapat dilihat pada tabel 4.1 sebagai berikut:

Tabel 4.1
Luas Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur Dirinci Berdasarkan Kecamatan Tahun 2017

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Persentase (%)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Pulau Gorom	91,30	1,58
2	Wakate	37,58	0,65
3	Teor	23,41	0,41
4	Gorom Timur	29,29	0,51
5	Pulau Panjang	20,53	0,36
6	Seram Timur	73,35	1,27
7	Tutuk Tolu	330,09	5,71
8	Kilmury	837,62	14,49
9	Lian Vitu	172,37	2,98
10	Kian Darat	129,23	2,24
11	Werinama	993,84	17,20
12	Siwalalat	847,19	14,66
13	Bula	643,36	11,13
14	Bula Barat	880,29	15,23
15	Teluk Waru	669,67	11,59
Jumlah		5,779,123	100,00

Sumber: BPS Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017

b. Topografi dan Kemiringan Lereng

secara umum luas daratan wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur berada pada ketinggian kurang dari 1000 m, dengan topografi dataran rendah, berbukit-bukit, bergelombang dan bergunung-gunung. Di lain pihak, luas kemiringan lahan 0 s/d 3 %

dengan luas 745,76 km²; 8 s/d 15 % dengan luas 1.110,93 km², 30 s/d 50 % dengan luas 1.184,04 km²; serta > 50 % dengan luas 121,33 km². Antara 3 s/d 8 % dan 15 s/d 30 % dengan luas 790,02 km². Kemiringan lahan > 40 %, cukup luas terdapat di Kecamatan Werinama, diikuti Kecamatan Bula, Kecamatan Seram Timur dan Kecamatan Pulau-Pulau Gorom. Berdasarkan kondisi topografi tersebut, dapat diketahui bahwa lahan datar di Kabupaten Seram Bagian Timur terbatas sehingga lahan yang dapat dijadikan kawasan budidaya juga menjadi terbatas.

c. Morfologi

Kondisi morfologi Kabupaten Seram Bagian Timur memiliki keanekaragaman kondisi alam, dimana terdapat pegunungan, sungai-sungai yang masih sangat jernih serta pulau-pulau kecil yang tersebar mengelilingi wilayah kabupaten. Desa-desa di Kabupaten Seram Bagian Timur pada umumnya terletak pada ketinggian kurang dari 500 m di atas permukaan laut dengan bentuk permukaan tanah didominasi oleh daratan dan perbukitan. Pada desa tersebut terdapat juga pegunungan, namun dengan jumlah persentase yang lebih kecil dibandingkan dengan daratan dan perbukitan. Desa yang terletak pada ketinggian 500 – 700 m di atas permukaan laut, pada umumnya didominasi oleh bentuk permukaan tanah yang terdiri dari perbukitan atau pegunungan. Sedangkan untuk desa yang terletak pada ketinggian

lebih besar dari 700 m di atas permukaan laut, pada umumnya memiliki bentuk permukaan tanah yang didominasi oleh pergunungan.

d. Fisiografi dan Geologi

Berdasarkan kondisi Fisiografi dan Geologi, batuan di Kabupaten Seram Bagian Timur terdiri atas batuan-batuan berumur sangat tua yang terdiri dari kompleks ofiolit berumur Mesozoikum, batuan sedimen berumur Tersier, batuan terumbu koral yang terangkat, dan endapan aluvial yang paling muda. Kondisi jenis tanah di Kabupaten Seram Bagian Timur didominasi oleh jenis litolit dan podsolic yang masing-masing 32,25 % dan 35,03 % dari jumlah keseluruhan wilayah Seram Bagian Timur. Untuk lebih jelasnya sebagaimana pada table 4.2. berikut

Tabel 4.2
Jenis Tanah Di Kabupaten Seram Bagian Timur
Tahun 2017

No	JenisTanah	Luas(Ha)	Persentase(%)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Litolit	311.985	32,25
2.	Litosol	5.244,50	0,54
3.	Latosol	122.946,1	12,71
4.	Podsolic	338.834,1	35,03
5.	Grumosol	33.098,40	3,42
6.	Alluvial	33.456,80	2,46
7.	Mediteran	108.484,4	11,21
8.	Tidak ada data	13.220,70	1,36

Sumber Data : RTRW Kab. Seram Bagian Timur 2008-2028

e. Hidrologi

Secara Hidrologis Kabupaten Seram Bagian Timur dialiri 9 buah sungai besar. Sungai-sungai ini merupakan sumber air baku yang dimanfaatkan secara langsung di wilayah perdesaan dan sumber air PAM yang sudah diolah untuk Kota Bula. Untuk itu, keberadaan sungai-sungai ini nantinya dilindungi melalui penerapan kawasan perlindungan setempat yaitu sempadan sungai. Selain air permukaan, Kabupaten Seram Bagian Timur juga memiliki potensi air bawah tanah, dalam bentuk Cekungan Air Tanah, yaitu Cekungan Air Tanah (CAT) lintas Kabupaten CAT Bula dan dalam Kabupaten CAT Waimiran, CAT Bula, dan CAT Leo. Kabupaten Seram Bagian Timur memiliki Daerah Irigasi (DI) yang terdiri atas kewenangan Pusat, Kewenangan Propinsi serta DI Kabupaten dan irigasi Desa. Gambaran kondisi hidrologis Kabupaten Seram Bagian Timur dapat di lihat pada table 4.3.berikut :

Tabel 4.3
Kondisi Hidrologis Kabupaten Seram Bagian Timur
Tahun 2017

No	Uraian		Volume		
			Jumlah	Panjang	Luas/Q1/Q2
1	WS (Bula Air Fattolo)	Daerah Aliran Sungai (DAS)	67	1130,6 Km	7070,73 Km ²
2	Bendung	Nasional	3		9.962 Ha
		Propinsi	10		15.787 Ha
	Cekungan	CAT Propinsi	CAT Salas	236	17

3	Air Tanah (CAT)	CAT Kabupaten	CAT Waimiran	96	2
			CAT Bula	96	2
			CAT Leo	64	1
4	Daerah Irigasi (DI)	Kewenangan Pusat	3 DI	-	9961.71 Ha
		Kewenangan Propinsi	9 DI	-	13.315,67 Ha
		Kewenangan Kabupaten	36 DI	-	10.585,47 Ha
		DI Desa	7 DI	-	1.349 Ha

Sumber Data: RTRW Kab. Seram Bagian Timur 2008-2028

Tabel 4.4
Nama, Panjang Sungai Dan Luas Daerah Alirannya
Di Kabupaten Seram Bagian Timur
Tahun 2017

No	Nama Sungai	Panjang(K m)	Luas Daerah Aliran (Ha)
(1)	(2)	(3)	(4)
01	Air Dai	142,50	52 500
02	Leo Kilga	121,50	24 800
03	Masiwang	107,25	10 400
04	Sumbawa	160,50	21 850
05	Pananakan	142,50	26 350
06	Tunsa	382,50	67 875
07	Salas	142,00	28 000
08	Waimiran	55,25	167 175
09	Sinedam	21,50	5 600

Sumber: BPS Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017

f. Iklim

Iklim yang terdapat di Kabupaten Seram Bagian Timur adalah iklim laut tropis dan iklim musim. Terjadi iklim tersebut oleh karena Kabupaten Seram Bagian Timur dikelilingi oleh laut yang luas, maka iklim di daerah ini sangat dipengaruhi oleh laut yang berlangsung seirama dengan musim yang ada.

Oleh karena luasnya wilayah ini dimana pulau-pulau yang tersebar dalam jarak yang berbeda-beda, Keadaan klimatologi pada Stasiun Meteorologi Geser yang menggambarkan iklim di wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur merupakan iklim musim dan laut tropis, yang dipengaruhi angin dari Samudera Pasifik menuju arah barat, berinteraksi dengan dinamika laut, dan masa gugus pulau, membentuk 3 (tiga) zona agroklimat,

1. zona agroklimat I.3 dengan curah hujan bulanan yang merata, ciri-ciri tahunan lainnya (suhu rata-rata 26,0 0C, dengan curah hujan sebesar 1800-2200 mm), mempengaruhi bagian timur Kecamatan Seram Timur hingga Kecamatan Pulau-Pulau Gorom;
2. zona agroklimat II.6 dengan curah hujan tertinggi antara bulan Desember – Mei, ciri-ciri tahunan lainnya (suhu rata-rata 26,4 0C, curah hujan sebesar 2500-4000 mm), mempengaruhi umumnya daratan Kecamatan Seram Timur dan Pulau-pulau Watubela;

3. zona agroklimat III.1 dengan curah hujan tertinggi antara bulan Juni-Agustus, ciri-ciri tahunan lainnya (suhu rata-rata 26,1 0C, curah hujan 2000-2500 mm), mempengaruhi sebagian kecil kawasan pantai Kecamatan Werinama.

Tabel 4.5
Jumlah Curah Hujan pada Stasiun Meteorologi Geser
Menurut bulan (mm) tahun 2013 -2017

No	Bulan/Month	2013	2014	2015	2016	2017
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
01	Januari/January	40	82	232	55,2	121,8
02	Februari/February	63	163	91	3,4	303,9
03	Maret/March	15	170	24	96,0	74,5
04	April/April	196	198	164	119,6	164,6
05	Mei/May	149	182	74	200,9	114,6
06	Juni/June	149	163	20	148,2	124,6
07	Juli/July	235	466	57	130,4	228,5
08	Agustus/August	138	338	49	181,8	59,4
09	September/Septem	20	94	12	87,7	122,5
10	Oktober/October	14	110	88	86,5	22,7
11	Nopember/Novemb	74	196	68	65,3	65,9
12	Desember/Decemb	129	125	54	284,9	95,0
Rata-rata/Average		113	190,6	77,8	121,6	124,8

Sumber: BPS Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017

Kelembaban udara di Seram Bagian Timur cukup tinggi selama lima tahun dari tahun 2013-2017 dengan rata-rata 77,9 – 83,7 %. Sedangkan rata-rata penyinaran matahari tahun 2013-2017 adalah 53,3% - 63%.

g. Penggunaan Lahan

Berdasarkan arahan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2008-2028, pola ruang di kategorikan atas

kawasan lindung dan kawasan budidaya. Untuk lebih jelasnya sebagaimana pada table 4.6. berikut:

Tabel 4.6
Pola Ruang Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur
Tahun 2017

No	Fungsi Kawasan	Luas (Ha)
I.	Kawasan Lindung	
	Hutan Suaka Alam,Hutan Pelestarian	23.726
	Hutan Lindung	169.669,00
II.	Kawasan Budidaya Hutan	
	Hutan Produksi Terbatas	309.113,00
	Hutan Produksi Tetap	58.526,00
	Hutan Produksi yang Dapat Dikonversi	52.529,00
III.	Non Kawasan Hutan	
	Areal Penggunaan Lain	329.990,00

Sumber Data : RTRW Kab. Seram Bagian Timur Tahun 2008-2028

Berdasarkan tabel di atas, luas hutan di Kabupaten Seram Bagian Timur adalah 610.563 Ha, yang terdiri atas hutan lindung dan hutan produksi sebagai kawasan budidaya hutan, sedangkan pemanfaatan kawasan budidaya non kawasan hutan di arahkan untuk kawasan peruntukan pertanian, perikanan, pertambangan, peruntukan industry, permukiman dan pariwisata.

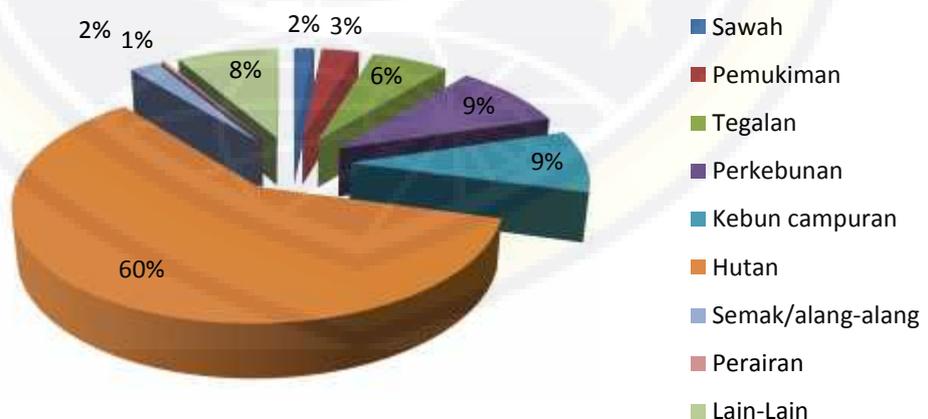
Penggunaan lahan di Kabupaten Seram Bagian Timur, selain kawasan hutan di gambarkan dalam tabel 4.7.sebagai berikut;

Tabel 4.7
Penggunaan lahan di Kabupaten Seram Bagian Timur
Tahun 2017

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)
(1)	(2)	(3)
1.	Sawah	16.800
2.	Pemukiman	30.815
3.	Tegalan	63.672
4.	Perkebunan	95.212
5.	Kebuncampuran	91.268
6.	Hutan	610.563
7.	Semak/alang-alang	23.349
8.	Perairan	3.898
9.	Lain-Lain	83.792
Jumlah		967.270

Sumber: BPS Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017

Gambar 4.2
Penggunaan lahan di Kabupaten Seram Bagian Timur
Tahun 2017



2. Kondisi Demografi Kabupaten Seram Bagian Timur

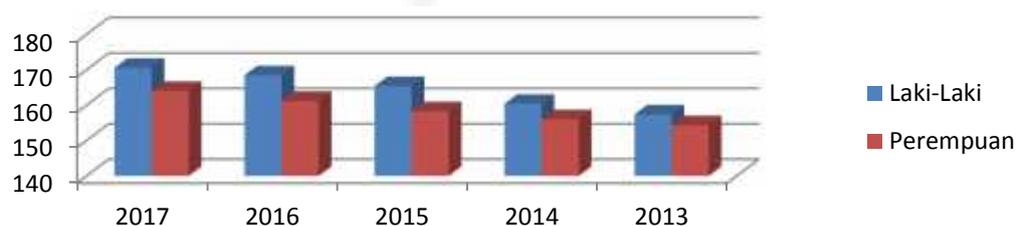
Dengan adanya perkembangan suatu wilayah atau daerah ditandai adanya perkembangan jumlah penduduk Kabupaten Seram Bagian Timur dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Dengan demikian berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa jumlah penduduk lima tahun terakhir ini menunjukkan tahun 2013-2017 atau dari 311.684 jiwa meningkat menjadi 334.561 jiwa atau mengalami penambahan sebanyak 22.677 jiwa. Untuk lebih jelasnya sebagaimana pada table 4.8. berikut;

Tabel 4.8
Jumlah Penduduk Kabupaten Seram Bagian Timur Dirinci Berdasarkan Jenis Kelamin Dilima Tahun Terakhir (2013-2017)

No	Tahun	Jenis Kelamin (jiwa)		Total (jiwa)
		Laki-Laki	Perempuan	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	2017	170.563	163.998	334.561
2.	2016	168.424	161.185	329.609
3.	2015	165.366	158.260	323.626
4.	2014	160.384	156.024	316.408
5.	2013	157.379	154.305	311.684
Jumlah		822.116	793.772	1615.888

Sumber: BPS Kabupaten Seram Bagian Timur Tahun 2017

Gambar 4.3
Jumlah Penduduk Kabupaten Seram Bagian Timur Dirinci Berdasarkan Jenis Kelamin Dilima Tahun Terakhir (2013-2017)



B. Gambaran Umum Kecamatan Bula

1. Aspek Fisik Dasar

Gambaran kondisi fisik dasar suatu wilayah dapat memberikan gambaran secara menyeluruh dalam melakukan suatu penelitian, sehingga penelitian yang dilakukan dapat berdayaguna. Adapun kondisi fisik dasar yang dimaksud adalah letak administrasi, geografis, kemiringan lereng, kondisi hidrologi, kondisi klimatologi, kondisi geologi dan tanah serta iklim dan curah hujan. Dengan demikian untuk lebih jelasnya sebagaimana pada pembahasan berikut;

a. Letak Geografis

Secara geografis Kecamatan Bula terletak pada posisi 130 0 6' 0 " BT sampai dengan 130 0 52 ' 0 " BT dan 02 0 58 ' 0 " LS sampai dengan 3 0 32 ' 0 " LS.

Adapun batas administrasinya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Laut Seram
- Sebelah Timur : Kecamatan Teluk Waru
- Sebelah Selatan : Kecamatan Werinama
- Sebelah Barat : Kecamatan Bula Barat

Dengan demikian, untuk lebih jelasnya sebagaimana pada gambar 4.4. berikut;

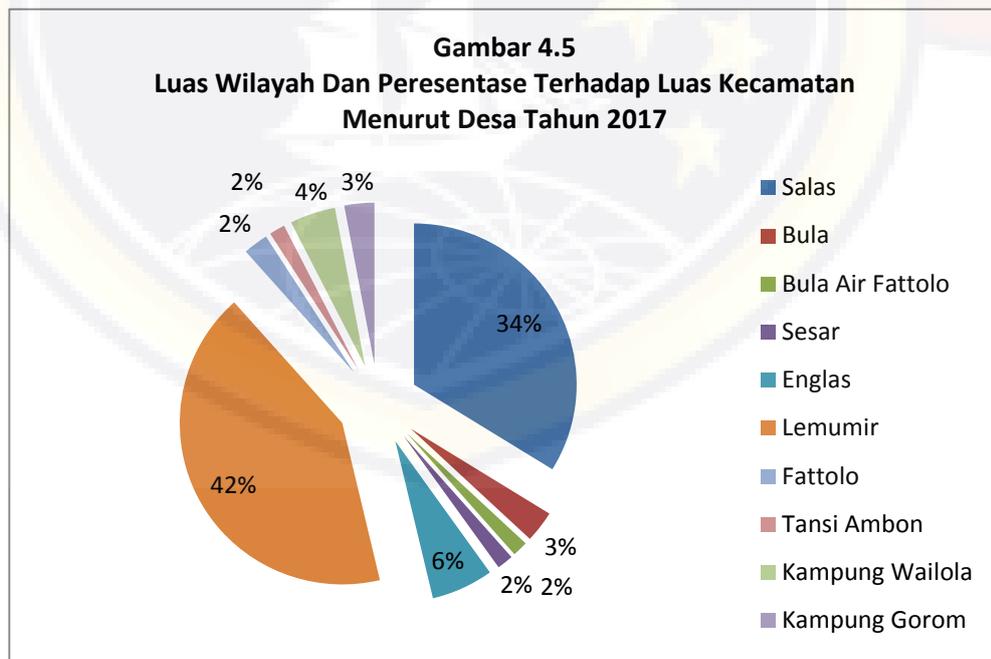
Menyangkut luas wilayah di Kecamatan Bula di rinci berdasarkan Desa/Kelurahan yang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.9
Luas Wilayah Dan Peresentase Terhadap Luas Kecamatan Menurut Desa Tahun 2017

No	Desa/Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Persentase (%)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Salas	24,60	33,78
2	Bula	2,30	3,16
3	Bula Air Fattolo	1,12	1,54
4	Sesar	1,18	1,62
5	Englas	4,50	6,18
6	Lemumir	30,70	42,16
7	Fattolo	1,80	2,47
8	Tansi Ambon	1,14	1,57
9	Kampung Wailola	3,30	4,53
10	Kampung Gorom	2,18	4,99
Jumlah		72,82	100,00

Sumber: Bula Dalam Angka Tahun 2017

Gambar 4.5
Luas Wilayah Dan Peresentase Terhadap Luas Kecamatan Menurut Desa Tahun 2017



Berdasarkan kondisi geografisnya, Kecamatan Bula terletak di daerah pantai yang relatif datar dan untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut.

Tabel 4.10
Letak Geografis Kecamatan Bula menurut Desa, 2017

No	Desa	Pesisir	Bukan Pesisir		
			Lembah/ DAS	Lereng	Daratan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Salas	-	-	1	-
2	Bula	1	-	-	-
3	Bula Air Fattolo	-	-	-	1
4	Sesar	-	1	-	-
5	Englas	1	-	-	-
6	Lemumir	1	-	-	-
7	Fattolo	1	-	-	-
8	Tansi Ambon	-	-	-	-
9	Kampung Wailola	1	-	-	-
10	Kampung Gorom	-	-	-	-
Kecamatan Bula		5	1	1	1

Sumber :Bula Dalam Angka, 2017

b. Kondisi Hidrologi

Kecamatan Bula merupakan daerah pantai yang ketersediaan air bersihnya berasal air permukaan dan air tanah atau sumur dengan kedalaman \pm 5-11 meter sedangkan sumber air yang dipakai untuk kebutuhan masyarakat kebanyakan berasal dari PDAM, sumur gali dan sumur bor.

Air permukaan meliputi air sungai yang digunakan untuk kebutuhan hewan ternak dan tumbuh-tumbuhan. Sedangkan air tanah yakni air yang bersumber dari dalam tanah yang digali menjadi sumur.

c. Kondisi Iklim

Kecamatan Bula pada umumnya rata-rata curah hujan selama kurun waktu 2013-2017 yang tercatat pada Stasiun Meteorologi Geser di Kabupaten Seram Bagian Timur yaitu curah hujan tertinggi terdapat pada bulan April sampai Juli, sedangkan curah hujan yang terendah terdapat pada bulan Januari sampai Maret. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.11
Hari Hujan Menurut Bulan Tahun 2013-2017

No	Bulan	2013	2014	2015	2016	2017
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
1	Januari	34	39	30	46	-
2	Februari	-	30	71	48	-
3	Maret	-	24	92	72	85
4	April	207	34	86	100	101
5	Mei	52	28	68	59	110
6	Juni	175	139	150	81	161
7	Juli	145	274	178	125	128
8	Agustus	28	35	23	48	44
9	September	-	44	35	31	31
10	Oktober	139	50	44	48	-
11	November	-	58	74	56	167
12	Desember	-	47	84	72	-
Rata-rata		56,42	66,83	77,92	65,50	75,16

Sumber : Bula Dalam Angka, 2017

2. Aspek Kependudukan

a. Jumlah Penduduk

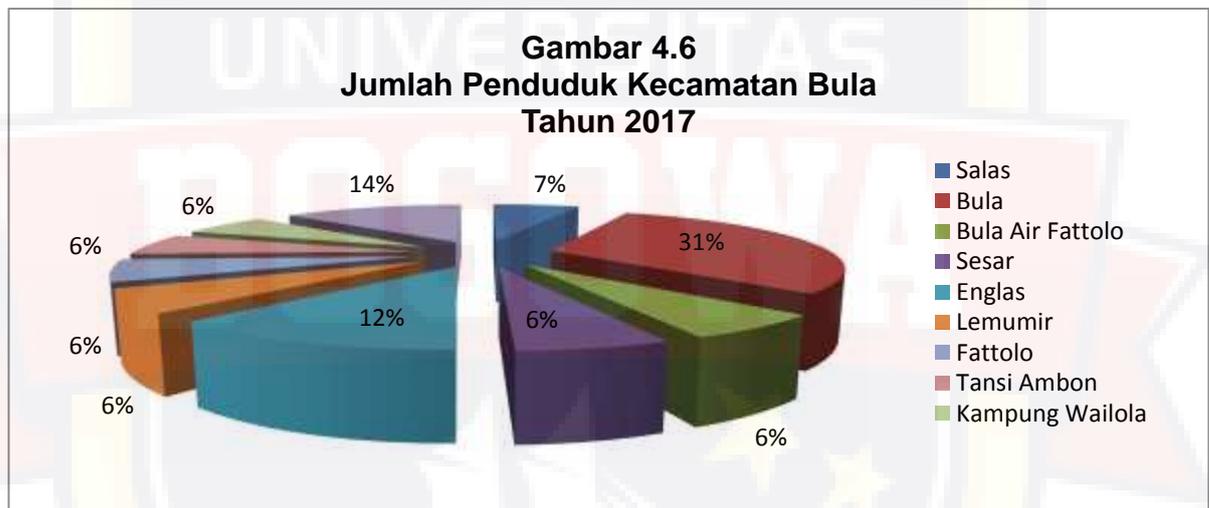
Penduduk adalah salah satu faktor utama yang menjadi kunci penting tercapainya keberhasilan pembangunan. Peranan penduduk dalam pembangunan adalah sebagai subyek sekaligus obyek yang akan memberikan dampak terhadap keberhasilan pembangunan yang dilaksanakan. Jumlah Penduduk yang besar dapat menjadi modal pembangunan jika merupakan sumber daya manusia yang berkualitas, namun sebaliknya akan menjadi beban berat pembangunan jika kualitasnya rendah. Dengan demikian berdasarkan data yang peroleh menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kecamatan Bula pada tahun 2017 sebanyak 19,305 jiwa, dengan luas daratan 72,82 km². Untuk lebih jelasnya sebagaimana pada tabel berikut.

Tabel 4.12.
Jumlah Penduduk dan Luas Daratan Menurut Desa Di Kecamatan Bula Tahun 2017

No	Desa/Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Salas	1.050	24,60	33,78
2	Bula	8.198	2,30	3,16
3	Bula Air Fattolo	1.033	1,12	1,54
4	Sesar	1.005	1,18	1,62
5	Englas	2.001	4,50	6,18
6	Lemumir	1.011	30,70	42,16

No	Desa/Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (Km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7	Fattolo	1.002	1,80	2,47
8	Tansi Ambon	1.009	1,14	1,57
9	Kampung Wailola	1.004	3,30	4,53
10	Kampung Gorom	2.186	2,18	4,99
Jumlah		19,305	72,82	100,00

Sumber :Bula Dalam Angka, 2017



b. Jumlah Pertumbuhan Penduduk 5 Tahun Terakhir

Data jumlah penduduk Kecamatan Bula 5 tahun terakhir menunjukkan jumlah penduduk pada tahun 2013 sebesar 12,294 jiwa, dalam kurun 5 tahun terakhir meningkat menjadi sebesar 19,305 jiwa pada tahun 2017 hal tersebut memperlihatkan adanya pertambahan penduduk selama 5 tahun sebesar 7,011 jiwa. Untuk lebih jelasnya tingkat pertumbuhan penduduk Kecamatan Bula dapat dilihat pada tabel sebagai berikut.

Tabel 4.13
Pertumbuhan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir
Di Kecamatan Bula Tahun 2013-2017

No	Desa	2013	2014	2015	2016	2017
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Salas	879	902	967	1,002	1.050
2	Bula	4,050	4,470	4,807	4,908	8.198
3	Bula Air Fattolo	809	892	936	966	1.033
4	Sesar	825	876	910	967	1.005
5	Englas	1,602	1,704	1809	1901	2.001
6	Lemumir	805	857	908	958	1.011
7	Fattolo	789	856	904	964	1.002
8	Tansi Ambon	768	867	902	956	1.009
9	Kampung Wailola	773	823	887	943	1.004
10	Kampung Gorom	994	1,143	1,415	1,874	1.906
Kecamatan Bula		12,294	13,390	14,445	15,439	19,305

Sumber: Bula Dalam Angka, 2017

Pertumbuhan penduduk 5 tahun terakhir di Kecamatan Bula sesuai dengan penjelasan data statistik, dilihat dari tahun ketahun mengalami peningkatan. Dari pertumbuhan penduduk tersebut keberadaan lahan mempunyai kaitan tersendiri terhadap pertumbuhan penduduk, baik untuk kepemilikan lahan, tempat hunian/pemukiman maupun harga lahan. Sebab itu, pertumbuhan penduduk semakin tinggi maka kebutuhan akan lahan juga tinggi. Mengatasi akan hal itu, pengaturan peruntukan lahan dan izin membangun harus melihat

keberadaan/kondisi lahan dan pertumbuhan penduduk di Kecamatan Bula.

c. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin

Jumlah penduduk menurut jenis kelamin merupakan perbandingan yang memperlihatkan selisih antara jumlah penduduk laki-laki dan perempuan. Berdasarkan data yang ada, dapat diuraikan bahwa jumlah penduduk Kecamatan Bula terdiri dari laki-laki 9,601 jiwa atau 48,53% sedangkan jumlah penduduk perempuan 9,704 jiwa atau 51,47%. Lebih jelasnya akan diuraikan pada table sebagai berikut:

Tabel 4.14
Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin
Di Kecamatan Bula Tahun 2017

No	Desa	Jenis Kelamin		Rasio Jenis Kelamin
		Laki-Laki	Perempuan	
(1)	(2)	(3)	(4)	(7)
1	Salas	698	466	8,46
2	Bula	1.873	1.973	18,52
3	Bula Air Fattolo	365	348	3,19
4	Sesar	345	305	3,13
5	Englas	1.847	1.873	16,02
6	Lemumir	388	368	3,87
7	Fattolo	405	397	4,97
8	Tansi Ambon	411	405	4,89
9	Kampung Wailola	1,433	1,420	4,10
10	Kampung Gorom	698	466	6,46
Kecamatan Bula		9,601	9,704	114

Sumber: Bula Dalam Angka, 2017

Jumlah penduduk menurut jenis kelamin di Kecamatan Bula dengan keberadaannya dilihat menurut rencana peruntukan lahan maka keluarga atau KK yang menjadi tolak ukur sehingga terjadi peruntukan lahan. Dengan melihat hal itu jumlah penduduk menurut jenis kelamin adalah penduduk yang secara keseluruhan yang dihitung berdasarkan jenis kelamin laki-laki dan perempuan di Kecamatan Bula.

d. Jumlah Penduduk Menurut Usia

Jumlah penduduk menurut usia merupakan gambaran pembagian kelompok umur disetiap jenjang dimana setiap kelompok umum memiliki batasan usia, usia balita, usia sekolah dan usia angkatan kerja. Jumlah penduduk terbanyak menurut usia sebesar 4,004 jiwa pada usia 5-9 tahun sedangkan jumlah penduduk terkecil menurut usia berada pada usia 60-64 tahun dengan jumlah 1.002 jiwa. Untuk lebih jelasnya lihat pada tabel berikut:

Tabel 4.15
Jumlah Penduduk Menurut Usia
Di Kecamatan Bula Tahun 2017

Usia	Jenis Kelamin		Jumlah (Jiwa)	Persentase (%)
	Laki-laki	Perempuan		
0 – 4	455	427	1.050	9,81
5 – 9	391	362	4.004	8,91
10 – 14	491	479	1.033	8,93

Usia	Jenis Kelamin		Jumlah (Jiwa)	Persentase (%)
	Laki-laki	Perempuan		
15 – 19	476	545	1.005	8,86
20 – 24	566	657	2.001	8,34
25 – 29	466	698	1.011	8,46
30 - 34	1.473	1.573	1.002	8,52
35 – 39	348	365	1.009	8,19
40 - 44	305	345	1.004	7,13
45 – 49	1.273	1.347	2.186	6,02
50 – 54	368	388	1.050	4,87
55 – 59	397	405	4.004	3,97
60 – 64	405	411	1.033	2,89
65 +	420	433	1.005	5,10
Jumlah	9,601	9,704	19,305	100,00

Sumber: Bula Dalam Angka, 2017

Keberadaan jumlah penduduk tidak terlepas dengan adanya lahan. Perubahan pemanfaatan lahan terjadi karena meningkatnya jumlah penduduk dan keinginan pembangunan/keuntungan ekonomi masyarakat tertentu. Jumlah penduduk menurut usia adalah pengklasifikasian terhadap tingkat kebiasaan terkaitnya usia-usia tertentu untuk ikut serta dalam memberikan pemikiran terhadap perubahan pemanfaatan lahan atas meningkatnya jumlah penduduk atau dihitung secara keseluruhan jumlah penduduk menurut usia.

e. Jumlah Penduduk Menurut Agama

Jumlah penduduk menurut agama dan kepercayaan di Kecamatan Bula didominasi oleh pemeluk Agama Islam sebanyak 13.191 jiwa dari jumlah penduduk secara keseluruhan menurut agama yang terdata sebesar 16,305 Jiwa. Sedangkan yang terkecil Agama Katholik. Untuk lebih jelas diuraikan di table berikut:

Tabel 4.16
Jumlah Penduduk Menurut Agama
5 Tahun Terakhir Di Kecamatan Bula Tahun 2017

No	Agama	2013	2014	2015	2016	2017
1	Islam	10,543	11,045	11,890	12,596	16.191
2	Kristen	1,030	1,244	1,304	1,506	1.601
3	Katholik	267	405	489	554	609
4	Hindu	454	696	762	783	904
5	Budha	-	-	-	-	-
6	Konghucu	-	-	-	-	-
7	Lainnya	-	-	-	-	-
Jumlah		12,294	13,390	14,445	15,439	19,305

Sumber: Bula Dalam Angka, 2017

Agama adalah simbol atau kepercayaan masing-masing penduduk untuk diyakini sebagai alat pencaharian kebenaran Tuhan dan bukan berarti mengkleim diri sebagai orang yang paling benar atas bersandar pada Agama. Berbicara mengenai jumlah penduduk menurut agama maka pengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan kajiannya pada peruntukan fasilitas peribadatan. Karena, keberadaan fasilitas peribadatan

adalah salah satu yang mempengaruhi munculnya peningkatan jumlah penduduk sebabnya penduduk lebih memilih tempat ibadah yang lebih dekat dari pemukimannya daripada jauh. Untuk itu maka peruntukan fasilitas peribadatan haruslah melihat kondisi jarak maupun kebutuhan penduduk akan fasilitas peribadatan itu sendiri.

3. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan suatu wilayah pada dasarnya dapat menggambarkan tinggi rendahnya kegiatan ekonomi dan sosial suatu wilayah. Penggunaan lahan di Kecamatan Bula dengan jenis lahan terluas 28,79 Km² ada pada hutan dan jenis lahan terendah 5,72 Km² ada pada persawahan. Untuk lebih jelas mengenai penggunaan lahan di Kecamatan Bula dapat dilihat pada tabel berikut ini:

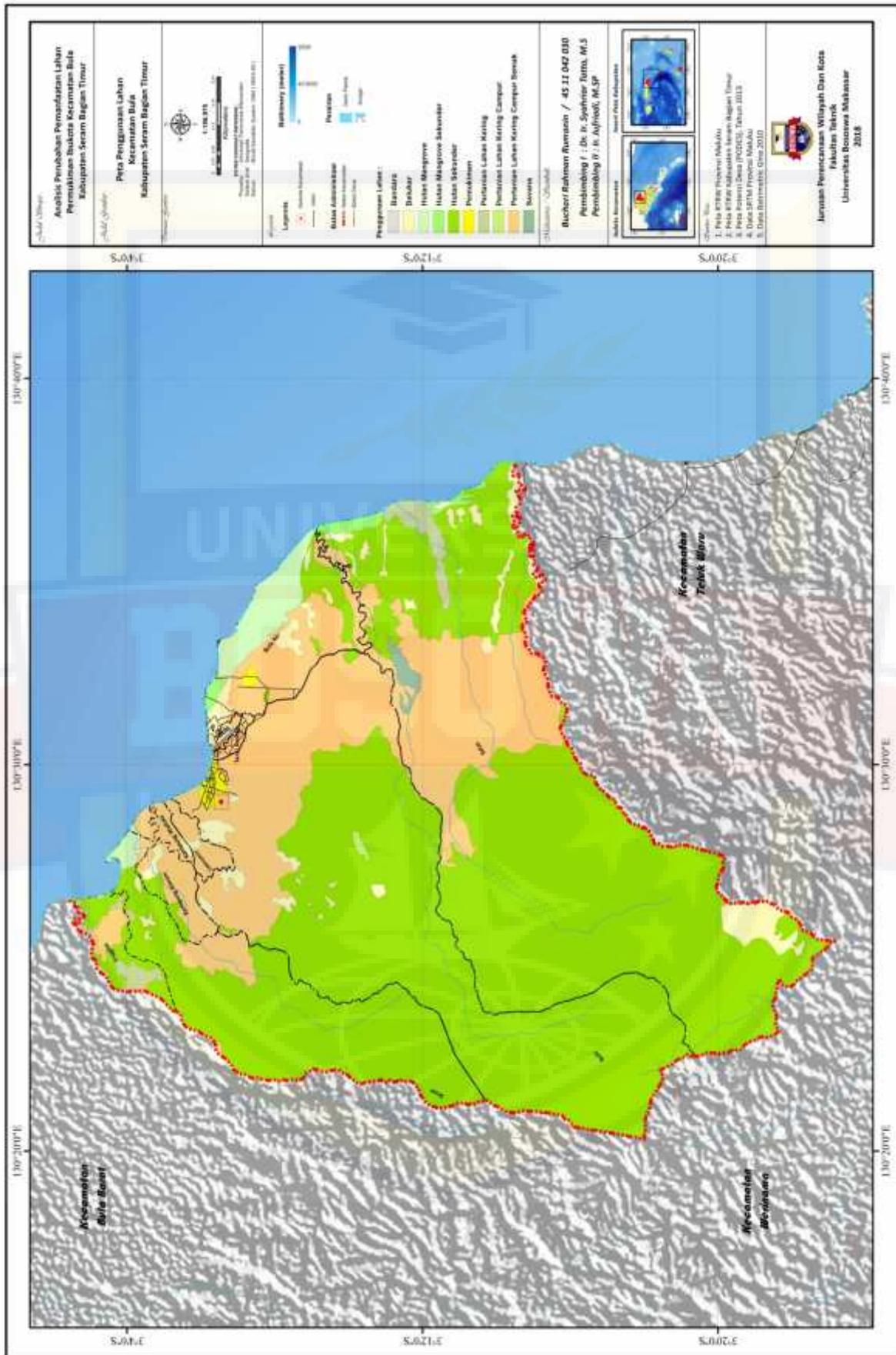
Tabel 4.17
Jenis Penggunaan Lahan Dan Luas Lahan
Di Kecamatan Bula Tahun 2017

No	Jenis Lahan	Luas Lahan (Km ²)	Persentase (%)
1	Hutan	28,79	39,54
2	Lahan Kosong	6,96	9,56
3	Persawahan	5,72	7,85
4	Tambak	10,77	14,79
5	Perkebunan	11,69	16,05
6	Permukiman	8,89	12,21
Jumlah		72,82	100,00

Sumber: BPS Kabupaten Seram Bagian Timur, 2017

Jenis penggunaan Lahan di Kecamatan Bula melihat jenis maupun luas lahannya banyak keberadaan lahan yang perlu ditinjau kembali untuk ditetapkan sebagai kawasan lindung maupun kawasan budidaya. Sehingga perubahan pemanfaatan lahan yang ada diperuntukkan untuk kepentingan masyarakat Kecamatan Bula.





C. Tinjauan Khusus Ibukota Kecamatan Bula /Kelurahan Bula

1. Aspek Fisik Dasar

a. Letak dan Luas Wilayah

Letak Kelurahan Bula berada di tengah-tengah Kecamatan Bula dan Kelurahan Bula merupakan Ibukota dari Kecamatan Bula yang mempunyai batas-batas sebagai berikut:

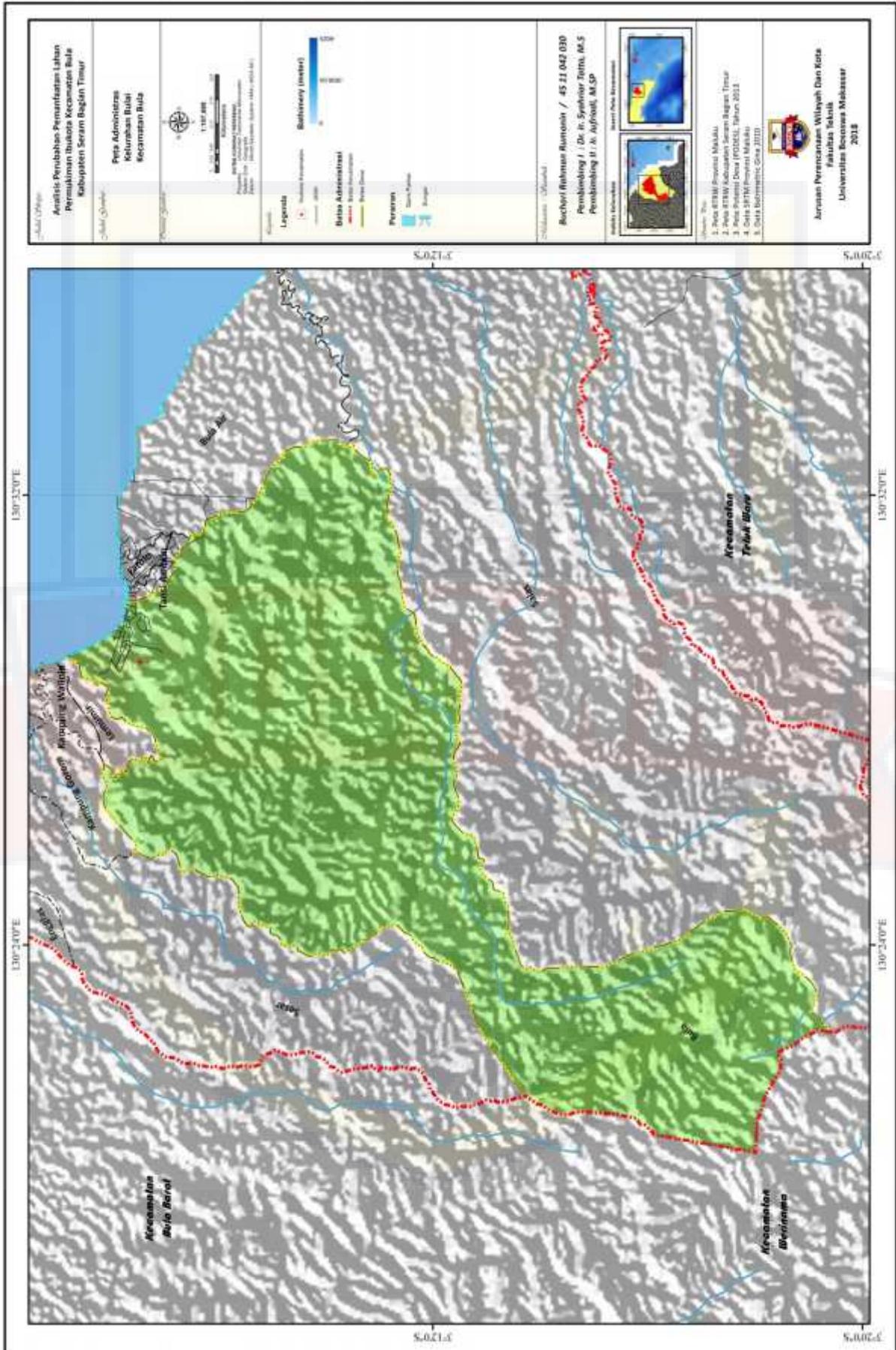
- Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Kampung Wailola
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Bula Selatan
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Englas
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Sesar

Kelurahan Bula memiliki 2 lingkungan dimana masing-masing luas wilayah, Lingkungan 1,16 Km² atau 50,43% dan Lingkungan 2 luas wilayahnya 1,14Km² atau 49,57% akan dijelaskan pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.18
Luas Wilayah Kelurahan Bula Tahun 2017

No	Lingkungan Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Peresentase (%)
1	Lingkungan 1	1,16	50,43
2	Lingkungan 2	1,14	49,57
Jumlah		2,30	100,00

Sumber: Kantor Kelurahan Bula, 2017



Luas wilayah yang ada dilihat berdasarkan lingkungan di Kelurahan Bula maka peruntukan lahan lebih banyak ke lingkungan 1. Perubahan pemanfaatan lahan terjadi apabila tidak sesuai lahan di Kelurahan Bula diakibatkan oleh keberadaan luas lahan yang tidak sesuai fungsi, jumlah penduduk meningkat maupun faktor-faktor lain. Oleh karena itu, luas lahan menurut peruntukannya harus melihat faktor-faktor tersebut agar tidak menimbulkan permasalahan peruntukan maupun permasalahan lahan.

b. Topografi

Kondisi topografi di Kelurahan Bula terdiri dari 95% wilayahnya merupakan wilayah daratan dan 5% merupakan daerah berbukit dengan ketinggian berkisar antara 2- 10 meter dari permukaan air laut. Melihat topografi yang ada maka penyebaran lahan pemukiman, perdagangan, perkantoran dan pendidikan merupakan hal yang perlu dilakukan di Kelurahan Bula sebagai Ibukota Kecamatan.

c. Geologi

Kondisi geologi yang ada di Kelurahan Bula hampir sama dengan keadaan geologi Kecamatan Bula pada umumnya yaitu endapan aluvia. Dengan kondisi geologi seperti itu Kelurahan Bula memiliki jenis tanah yang lambat penyerapan air

permukaan dan sangat menguntungkan bagi petani. Menurut pemanfaatan lahan dengan melihat keadaan geologi maka peruntukan lahan layaknya sebagai lahan pertanian untuk menunjang mata pencaharian rata-rata masyarakat Kecamatan Bula.

d. Hidrologi

Keadaan hidrologi di Kelurahan Bula pada umumnya berasal dari air permukaan dan air tanah baik air tanah dalam maupun air tanah dangkal, serta dari PDAM setempat. Sumber air yakni air hujan, sumur galian, dan sungai. Kondisi hidrologi merupakan sebuah hal yang berhubungan dengan kebutuhan manusia akan air. Berbicara mengenai lokasi-lokasi genangan air di Kelurahan Bula terdapat beberapa titik namun tidak sampai menimbulkan banjir. Tapi perlu antisipasi seperti perbaikan pemanfaatan drainase maupun peninjauan kembali kebutuhan akan ruang terbuka hijau.

2. Aspek Kependudukan

a. Perkembangan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir

Perkembangan jumlah penduduk dalam suatu wilayah dipengaruhi oleh faktor kelahiran dan kematian (pertambahan alami) dan adanya faktor migrasi penduduk yaitu perpindahan keluar dan masuk. Perkembangan jumlah penduduk 5 tahun terakhir di Kelurahan Bula menunjukkan pada tahun 2017

sebanyak 8.092 jiwa, sedangkan pada tahun 2017 mencapai 8.198 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.19
Perkembangan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir
Di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017

No	Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Perkembangan (jiwa)
1	2013	8.092	-
2	2014	8.107	15
3	2015	8.126	19
4	2016	8.159	33
5	2017	8.198	39

Sumber: Kantor Kelurahan Bula dan Hasil Hitungan 2017

Perkembangan jumlah penduduk di Ibukota Kecamatan Bula /Kelurahan Bula sangat berpengaruh terhadap keberadaan pemukiman dimana setiap tahun terjadi penambahan penduduk maka terjadi pula penambahan pemukiman. Dengan melihat kondisi perkembangan jumlah penduduk maka pemanfaatan lahan memiliki peran penting atas keberadaan pemukiman untuk menanggulangi meningkatnya perkembangan penduduk.

b. Distribusi dan Kepadatan Penduduk

Distribusi penduduk di Kelurahan Bula terdiri dari 2 Lingkungan, Lingkungan 1 sebesar 51,39% dan Lingkungan 2 sebesar 48,61% sedangkan kepadatan penduduk sebesar 356

untuk masing-masing Lingkungan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.20
Kepadatan Penduduk Kelurahan Bula
Tahun 2013

No	Lingkungan Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Distribusi (%)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²)
1	Lingkungan 1	1,16	4.213	51,39	363
2	Lingkungan 2	1,14	3.985	48,61	349
Jumlah		2,30	8.198	100,00	356

Sumber: Kantor Kelurahan Bula, 2017

Distribusi dan kepadatan penduduk di Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula dilihat berdasarkan perubahan pemanfaatan lahan maka keadaan fisik lahan maupun perencanaan peruntukan lahan terbangun harus dipikirkan. Mengenai penyebaran distribusi dan kepadatan penduduk di Ibukota Kecamatan Bula, lahan pemukiman menjadi tolak ukur utama untuk perubahan pemanfaatan lahan karena sebagai tempat masyarakat Ibukota Kecamatan Bula bermukim dan salah satu kebutuhan bermukim dari peningkatan jumlah penduduk (semakin tinggi kebutuhan akan lahan).

3. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan 5 tahun terakhir di Kelurahan Bula terdiri dari pendidikan, Perdagangan, peribadatan, perkantoran, permukiman dan persawahan. Penggunaan lahan yang lebih dominan atau terluas dari tahun ketahun adalah pemukiman dengan luas dijelaskan dalam tabel. Untuk lebih jelas mengenai luas lahan dijelaskan pada table sebagai berikut:

Tabel 4.21
Jenis Penggunaan Lahan Dan Luas Lahan 5 Tahun Terakhir Di Kelurahan Bula

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas Lahan (Km ²)				
		Tahun				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Pendidikan	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07
2	Perdagangan	0,42	0,43	0,45	0,45	0,46
3	Peribadatan	0,07	0,07	0,08	0,09	0,09
4	Perkantoran	0,12	0,12	0,14	0,14	0,14
5	Pemukiman	1,26	1,27	1,29	1,31	1,33
6	Persawahan	0,37	0,35	0,27	0,24	0,21
Jumlah		2,30	2,30	2,30	2,30	2,30

Sumber: Kantor Kelurahan Bula, 2017

Penggunaan Lahan di Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula melihat jenis penggunaan lahan maupun luas lahan 5 tahun terakhir keberadaannya mengalami perubahan dari tahun ketahun. Perubahan lahan terjadi di tahun 2017, sawah menjadi pemukiman serta fasilitas perdagangan dan fasilitas lainnya.

4. Tingkat Pendapatan

Tingkat pendapatan adalah jumlah pendapatan yang diterima oleh seluruh rumah tangga keluarga (KK)/perkapita di suatu daerah dari penyerahan faktor-faktor produksi dalam satu periode, biasanya selama satu tahun. Tingkat pendapatan perkapita sering digunakan sebagai tolak ukur kemakmuran dan tingkat pembangunan sebuah daerah semakin besar pendapatan perkapitanya, semakin makmur daerah tersebut. Untuk lebih jelas mengenai tingkat pendapatan di Ibukota Kecamatan Bula 5 tahun terakhir dijelaskan pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.22
Tingkat Pendapatan 5 Tahun Terakhir Di Ibukota Kecamatan Bula

Tingkat Pendapatan Perkapita	Tahun				
	2013	2014	2015	2016	2017
	20.166.000	20.294.000	20.436.000	20.593.000	20.755.000

Sumber: Kantor Kecamatan Bula Dalam Angka/BPS, 2017

Berdasarkan data statistik tingkat pendapatan di Ibukota Kecamatan Bula, hasil yang dilampirkan pada tabel di dominasi oleh mata pencaharian petani dan PNS dan sebagian lagi pedagang. Karena mayoritas penduduk Ibukota Kecamatan Bula bermata pencaharian petani dan PNS.

5. Pemanfaatan Ruang Ibukota Kecamatan

Ibukota Kecamatan Bula berdasarkan pemanfaatan ruang sekarang ini memiliki permasalahan utama dimana sebagai

Ibukota Kecamatan yang harus dipenuhi dengan aktifitas-aktifitas ekonomi, sosial maupun pemerintahan. Ibukota Kecamatan Bula terdapat beberapa permasalahan berhubungan dengan eksisting pemanfaatan lahannya baik kawasan pendidikan, perdagangan dan kegiatan ekonomi, Jasa, perkantoran dan budaya, pemukiman, sistem transportasi dan intensitas penggunaan lahan. Dari data jenis penggunaan lahan di Kelurahan Bula /Ibukota Kecamatan Bula luas lahan secara keseluruhan 2,30 Km² dimana pemukiman 1,67 Km² atau 72,61 %, perkantoran 0,10 Km² atau 4,35 % dan luas lahan lainnya atau lahan yang belum dikelola seluas 0,17 Km² atau 7,39% dan jumlah penduduk 8.198 jiwa. Sehingga muncul pertanyaan, apakah lahan yang ada mampu menampung atau sudah tersediakah sarana dan prasana maupun transportasi untuk kebutuhan penduduk Ibukota Kecamatan Bula khususnya dan penduduk Kecamatan Bula pada umumnya?. Olehnya itu, problem-problem yang ada sekarang dengan melihat keadaan penggunaan lahan: pertama, kawasan pendidikan belum ada penempatan yang sesuai, kedua kawasan perdagangan penempatannya mengakibatkan mengganggu aksibilitas transportasi dan ketiga pemukiman yang penyebarannya semeraut. Melihat ketiga permasalahan penggunaan lahan di Ibukota Kecamatan Bula maka perlu adanya peninjauan kembali berupa arahan maupun pengembangan yang bersifat menata

guna bisa sebagai pemanfaatan ruang yang bermanfaat dan berdayaguna bagi penduduk Ibukota Kecamatan Bula khususnya dan pada umumnya Kecamatan Bula

6. Permukiman

Permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus ada dalam melangsungkan hidup dan penghidupan manusia. Sebagai kebutuhan hidup maka perlu juga ditunjang dengan adanya berbagai fasilitas yang berkaitan dengan aktivitas manusia sebagai obyek dan subyek pembangunan.

Adapun jumlah rumah yang ada di Kelurahan Bula tahun 2017 sebanyak 237 unit, dari jumlah sebanyak ini terdapat 62 unit rumah kategori permanen, 55 unit semi permanen, 34 unit rumah dalam kategori temporer dan rumah panggung sebanyak 86 unit.

Berdasarkan data diatas maka data diuraikan dan dibagi dalam empat tahap pertambahan permukiman di Kelurahan Bula selama 5 tahun terakhir yaitu:

- a. Tahap I pada tahun 2014 dengan jumlah rumah yang dibangun oleh masyarakat sebanyak 212 unit.
- b. Tahap II pada tahun 2015 dengan jumlah rumah yang dibangun sebanyak 212 unit.
- c. Pembangunan untuk tahap III pada tahun 2016 dengan jumlah rumah yang dibangun sebanyak 221.

- d. Pembangunan untuk tahap IV pada tahun 2017 dengan jumlah rumah yang dibangun sebanyak 237.

7. Mata Pecaharian

Perkembangan suatu wilayah tidak terlepas dengan adanya mata pencaharian masyarakat wilayah setempat dan merupakan salah satu aspek yang pasti akan mengalami perubahan maupun masalah yang muncul. Perubahan yang terjadi khususnya di wilayah studi dalam hal mata pencaharian umumnya dalam lima tahun pengamatan berdasarkan jumlah penduduk yang ada di Kelurahan Bula maka petani, PNS, pedagang, peternak dan tukang ojek terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa terjadinya hal tersebut tidak lain disebabkan karena lahan yang sudah difungsikan sebagai pengembangan perdagangan dan pemukiman.

Tabel 4.23
Jenis Mata Pencaharian
Di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017

No	Jenis Mata Pencaharian	Tahun				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Pensiunan	36	36	36	41	43
2	Petani	135	135	143	143	147
3	PNS	67	89	94	97	104
4	Pengusaha	15	15	13	23	21
5	Pedagang	27	27	34	37	38
6	Peternak	78	78	82	85	88
7	Tukang Ojek	12	15	21	25	31
Jumlah		370	395	419	446	468

Sumber: Kantor Kelurahan Bula, 2017

8. Harga Lahan

Harga lahan/tanah dalam suatu lokasi bukan hanya ditentukan oleh hukum ekonomi yang berlaku yakni hukum permintaan dan penawaran dan juga bukan ditentukan oleh peruntukkan (zoning) dan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibangun/disediakan baik oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta yang berada pada lokasi tersebut.

Pada wilayah studi persediaan lahan bersifat tetap sedangkan permintaan terus bertambah dengan cepat. Pertambahan kebutuhan lahan tersebut disebabkan oleh adanya penambahan penduduk dan berkembangnya berbagai macam pelayanan sosial yang dibutuhkan oleh penduduk. Dengan demikian akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan di Kelurahan Bula yang mengarah pada harga dan nilai lahan serta terjadinya pengalihfungsian lahan.

Harga lahan dalam penelitian ini di dapat dari dinas instansi terkait dan melalui wawancara langsung dengan masyarakat setempat, di mana di tentukan berdasarkan pada kedekatannya dengan jaringan jalan/kepadatan bangunan dan harga lahan yang dijual sendiri oleh masyarakat Kelurahan Bula maupun harga lahan di Kelurahan Bula dilihat berdasarkan lingkungan (Rp/M), untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.24
Harga Lahan di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017

No	Lokasi	Harga Lahan (Rp/M)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Lingkungan 1	100.000	100.000	150.000	200.00	200.000
2	Lingkungan 2	100.000	100.000	150.000	150.00	150.000

Sumber: Kantor Dinas Perumahan/Pemukiman dan BPN, 2017

D. Analisis Variabel Penelitian

1. Identifikasi Perubahan Pemanfaatan Lahan di Ibukota Kecamatan Bula Kelurahan Bula

a. Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Seram Bagian Terhadap Kelurahan Bula

Perencanaan atau pengembangan suatu wilayah tidak terlepas dari adanya Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Umum Tata Ruang wilayah bersangkutan. Hal ini dimaksud agar pembangunan yang dilaksanakan tidak terjadi kesimpangsiuran atau tumpang tindih terhadap fungsi wilayah yang direncanakan. Di samping itu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dimaksud untuk tercapai suatu kelancaran dalam hal pelaksanaan pembangunan untuk itu diperlukan suatu acuan yang dapat dipedomani dan menjadi pegangan dalam pelaksanaannya. Dengan demikian jelas diperlukan adanya suatu strategi dan mekanisme pelaksanaan guna mengarahkan dan mengatasi berbagai aspek yang mungkin akan timbul.

Berdasarkan pembagian wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur menurut fungsi dominan dan fungsi penunjang ditetapkan beberapa kawasan strategi yang dapat diandalkan sebagai penunjang pengembangan dan pembangunan Kabupaten Seram Bagian Timur sesuai fungsi dan peranan wilayah tersebut. Dengan demikian Kecamatan Bula dalam perencanaannya ditempatkan sebagai daerah fungsi dominan/utama yaitu: industri, pertanian dan permukiman sedangkan fungsi penunjangnya adalah transportasi darat, ruang terbuka hijau dan pendidikan.

Kelurahan Bula masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur dimana diperuntukan sebagai wilayah yang mempunyai fungsi sebagai pusat-pusat permukiman dan perdagangan disamping itu juga sebagai pusat pendidikan. Dari fungsi kawasan tersebut, maka seyogyanya tetap diperhatikan agar pembangunan yang berjalan tidak menimbulkan dampak terhadap penduduk sebagai objek dan subjek pembangunan di Kelurahan Bula.

b. Pengaruh Perubahan Pemanfaatan Lahan Pemukiman Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula

Pengaruh perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kelurahan Bula terjadi karena disebabkan oleh 3 faktor untuk

mengetahui seberapa besar perubahan yang terjadi, dalam hal ini dijelaskan sebagai berikut:

1) Pertumbuhan dan Jumlah Penduduk

Salah satu pengaruh atas perubahan pemanfaatan lahan pemukiman adalah jumlah penduduk. Jumlah penduduk di Ibukota Kecamatan Bula bertambah dari tahun ke tahun berdampak pula pada kebutuhan lahan untuk permukiman makin meningkat tetapi sifatnya terbatas yakni tidak bertambah atau pun berkurang. Jumlah penduduk menyebabkan lahan banyak digunakan untuk pemukiman dan pembangunan sehingga perubahan lahan setiap tahun terjadi. Maka dari itu, faktor jumlah penduduk adalah faktor yang sangat mempengaruhi perubahan lahan di Ibukota Kecamatan Bula.

Jumlah penduduk dilihat dari lima tahun terakhir merupakan perbandingan jumlah penduduk pada suatu tahun terhadap jumlah penduduk pada tahun sesudahnya. Untuk mengetahui apakah faktor jumlah penduduk mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pemukiman atau tidak maka perhitungan statistik dilakukan dengan data yang di lampirkan. Lampiran data jumlah penduduk yang diambil dari dinas terkait dan pertumbuhan penduduk berdasarkan hasil hitungan diuraikan berdasarkan jumlah penduduk lima tahun

terakhir. Untuk lebih jelas mengenai pertumbuhan dan jumlah penduduk 5 tahun terakhir lihat tabel Sebagai berikut:

Tabel 4.25
Pertumbuhan dan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir
DiKelurahan Bula Tahun 2013-2017

Kelurahan	Tahun					Rata-rata Pertumbuhan (%)
	2013	2014	2015	2016	2017	
	8.092	8.107	8.126	8.159	8.198	0,26
Perkembangan	-	15	19	33	39	
Persentase	-	0,18	0,23	0,40	0,47	

Sumber: Kantor Kelurahan Bula dan Hasil Perhitungan, 2017

2) Mata Pencaharian

Pada saat sekarang ini di Ibukota Kecamatan Bula cenderung mengarah pada pergeseran mata pencaharian dari sektor pertanian ke non pertanian. Pekerjaan diluar pertanian sudah mulai menjadi tumpuan harapan masyarakat Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula karena penyerapan tenaga kerja yang tiap tahun terus meningkat tetapi lapangan pekerjaan terbatas di tambah dengan adanya teknologi baru dibidang pertanian, akhirnya banyak pekerjaan yang kehilangan mata pencahariannya. Berbagai sumber penghasilan yang diperoleh sesuai dengan kemampuannya, keterampilan (skill), pengetahuan dan pendidikan seseorang. Sehingga muncul masalah kepemilikan lahan ada sebagian

keluarga yang mempunyai tanah yang sempit dan ada yang tidak mempunyai tanah sama sekali, mereka banyak yang bekerja sebagai buruh tani atau petani penggarapan bagi desanya sendiri maupun diluar desanya.

Mata pencaharian dilihat dari pendapatan masyarakat di Ibukota Kecamatan Bula maka ada tiga golongan: golongan kelas bawah, kelas menengah dan kelas atas atau berdasarkan cara hidupnya, corak kehidupan penduduk dapat dibedakan atas corak kehidupan penduduk modern dan penduduk tradisional. Penduduk tradisional (sederhana), umumnya mempunyai mata pencaharian di bidang pertanian. Penduduk modern (maju), memiliki mata pencaharian yang beragam. Pola kegiatan ekonomi penduduk modern lebih kompleks. Sehingga muncul permasalahan atas lahan di karenakan faktor ekonomi masyarakat dilihat dari kedua hal yang dijelaskan. Maka dilihat dari data yang ada mata pencaharian di Ibukota Kecamatan Bula mengalami peningkatan terutama PNS. Sehingga masyarakat yang berada di Ibukota Kecamatan Bula hanya pengen jadi PNS maupun sebagian lagi ingin menjadi petani, untuk itu maka perlu dibuka lapangan pekerjaan yang bisa menjadikan masyarakat Ibukota Kecamatan Bula tidak condong pada sektor perkerjaan itu. Untuk lebih jelas mengenai pengaruh

mata pencaharian terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman atau jumlah pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula maka akan di uji secara statistik dengan menggunakan analisis korelasi.

3) Harga Lahan

Harga lahan di Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula menurut hasil wawancara menggunakan kuisioner kebanyakan responden mengatakan bahwa harga lahan di sangat berpengaruh terhadap tingkat ekonomi maupun mata pencaharian penduduk. Oleh karena itu pengaruh harga lahan terhadap perubahan lahan pemukiman sangat berpengaruh diakibatkan oleh perkembangan jumlah penduduk maupun pemenuhan kebutuhan ekonomi maupun sosial masyarakat di Ibukota Kecamatan Bula.

Untuk lebih memperjelas pengaruh harga lahan terhadap jumlah pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula, maka akan dilakukan uji statistik menggunakan analisis korelasi dengan data harga lahan lima tahun terakhir. Untuk lebih jelas data yang akan digunakan dalam pengujian statistik diuraikan pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.26
Harga Lahan di Kelurahan Bula Tahun 2013-2017

No	Lokasi	Harga Lahan (Rp/M)				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	Lingkungan 1	100.000	100.000	150.000	200.00	200.000
2	Lingkungan 2	100.000	100.000	150.000	150.00	150.000
Jumlah		100.000	100.000	150.000	175.000	175.000

Sumber: Dinas Pemukiman dan BPN, 2017

c. Hasil Uji Korelasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan Pemukiman Ibukota Kecamatan Bula /Kelurahan Bula

Tingkat perubahan lahan di Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula dari faktor-faktor yang mempengaruhi maka, dilakukan uji korelasi guna melihat seberapa besar masing-masing faktor yang mempengaruhi keberadaan jumlah pemukiman di Kelurahan Bula. Untuk lebih jelas mengenai hasil statistik uji korelasi terlampir pada **lampiran-lampiran**:

Berdasarkan hasil uji statistik atau uji korelasi terhadap beberapa variabel yang dianggap mempunyai pengaruh sangat kuat dalam perubahan pemanfaatan lahan pemukiman terhadap Kelurahan Bula dengan melihat nilai korelasi dari masing-masing variabel yang diuji tersebut terlihat bahwa hubungan antara variabel tetap (Jumlah Pemukiman) dengan variabel bebas (jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan) menunjukkan adanya keterkaitan/mempengaruhi mengingat hasil perhitungan korelasi bernilai positif dimana jika nilai korelasinya $r = 1$ atau mendekati 1 maka hubungan antara keduanya sangat kuat.

1) Jumlah penduduk dengan Nilai Korelasi = 0,93

Pengaruh jumlah penduduk terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana 0,93. Oleh karena itu, fokus yang harus di berikan terhadap perubahan pemanfaatan lahan adalah bagaimana masyarakat Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula bisa menikmati kepemilikan perubahan lahan pemukiman sesuai dengan keadaan sosial masyarakat masing-masing. Sehingga harga lahan bukanlah hal yang membuat masyarakat Ibukota Kecamatan Bula menjadikan kebutuhan yang susah atau belum memiliki atas peruntukan atau kepemilikan lahan pemukiman maupun yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan di Ibukota Kecamatan Bula.

2) Mata Pencaharian dengan Nilai Korelasi = 0,95

Pengaruh Mata pencaharian terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana 0,95. Dari hasil pengujian statistik tersebut, mata pencaharian untuk keberadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula merupakan hal penting yang harus di perhatikan dimana kebutuhan masyarakat tergantung dari mata pencarian itu sendiri. Sehingga pengadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman haruslah diikuti dengan melihat mata pencarian

masyarakat guna untuk tidak menyebabkan terjadinya kemiskinan maupun keuntungan ekonomi bagi pihak-pihak yang mata pencaharian jelas.

3) Harga Lahan dengan Nilai Korelasi = 1

Pengaruh harga lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat yaitu 1. Di lihat dari uji statistik maupun hasil wawancara menggunakan kuisioner, harga lahan di Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula sangat memberatkan seperti kepemilikan maupun pembeliannya karena adanya tingkatan-tingkatan harga. Maka dari itu perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (pemerintah) berperan penting untuk mengatur agar masyarakat Ibukota Kecamatan Bula terhindar dari hal itu. Baik pengaturan izin membangun pemukiman, sertifikat tanah, keberadaan pemukiman maupun masalah harga. Agar masyarakat terhindar dari ketidak mampuan memiliki hunian maupun permasalahan tanah.

Secara universal dengan melihat hasil perhitungan korelasi di atas menunjukkan bahwa variabel jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan mempunyai keterkaitan yang cukup erat untuk perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) terhadap Kelurahan Bula. Hal ini terlihat dari nilai korelasi ketiga variabel tersebut mendekati

$r = 1$ dimana, variabel harga lahan adalah variabel yang sangat kuat atau lebih tinggi pengaruhnya terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula.

Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka diperlukan adanya penataan dan pengendalian ruang di Kelurahan Bula, dengan melibatkan pemerintah, swasta dan masyarakat mengeluarkan kebijakan guna memberikan arahan pemanfaatan lahan pemukiman khususnya di Kelurahan Bula untuk mengantisipasi adanya ketidaksesuaian rencana yang dibuat di Kelurahan Bula dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Seram Bagian Timur, sehingga perubahan maupun pemanfaatan lahan dapat seefisien dan seefektif mungkin.

d. Faktor Lain yang Mempengaruhi

Faktor lain yang mempengaruhi adalah faktor-faktor selain ketiga faktor yang dikaji seperti aksesibilitas, tata letak, tata ruang Ibukota Kecamatan dan kondisi fisik lahan pemukiman maupun faktor lainnya. Faktor-faktor tersebut menjadi bahan perbandingan, seberapa kuat pengaruhnya dengan membandingkan faktor yang dikaji. Namun penjelasan perbandingannya bukan dalam bentuk statistik namun dalam bentuk deskriptif. Oleh karena itu, faktor perbandingan atau faktor lain ini lebih mengutamakan penilaian menurut teori yang

digunakan, kebutuhan/adanya data dan berdasarkan pada kondisi lapangan di Ibukota Kecamatan Bula/Kelurahan Bula. Dengan melihat data yang ada maka pengaruh jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan lebih berpengaruh dan memiliki data yang lengkap maupun teori yang digunakan“setiap penggunaan lahanpastilah di pengaruhi oleh faktor jumlah penduduk, ekonomi dan pertanahan”.Sedangkan faktor-faktor lain masih memerlukan data mentah yang sulit didapatkan dan membutuhkan kajian fisik yang lebih diutamakan. Sebab faktor lain dianggap tidak terlalu berpengaruh atau tidak cukup kuat terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula. Sehingga ketiga faktor jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan yang digunakan.

2. Arahannya Perubahan Pemanfaatan Lahan di Ibukota Kecamatan Bula /Kelurahan Bula

Arahannya perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya untuk mengetahuiarahannya mengenai pemanfaatan ruang dan mekanisme arahannya pemanfaatan lahan itu sendiri, untuk lebih jelasnya sebagai berikut:

a. Arahannya Pemanfaatan Lahan

Pemanfaatan lahan berdasarkanpada kondisi fisik lahan, fungsi lahan, potensi lahan dan kemampuan daya

dukung/tampung lahan pada dasarnya lahan di Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula adalah lokasi yang perlu di manfaatkan sebagai daerah perkantoran, pendidikan, perdagangan dan pemukiman untuk dikembangkan. Untuk daerah tertentu pada Kelurahan Bula dengan topografi datar sekitar 95% dan berbukitan 5% diarahkan untuk tetap dijadikan kawasan perkantoran dan pemukiman. Secara umum penyediaan infrastruktur Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula disesuaikan dengan daya tampung, kesesuaian lahan dan jangkauan pelayanan untuk daerah-daerah di Kecamatan Bula. Arahan pemanfaatan lahan di Kelurahan Bula berdasarkan jenis-jenis pemanfaatan lahannya adalah sebagai berikut:

1) Arahan Pemanfaatan Fasilitas Pendidikan

Pada saat ini jangkauan pelayanan pendidikan terutama SMP dan SMA melayani kebutuhan pendidikan pelayanan untuk Kecamatan Bula dan Kecamatan sekitarnya. Pada pemanfaatannya fasilitas pendidikan nantinya diharapkan tetap memiliki fungsi pelayanan seperti kondisi sekarang. Sesuai dengan fungsi tersebut maka arahan pemanfaatan lahan untuk fasilitas pendidikan sebagai fungsi pendidikan yang mempunyai aksesibilitas yang mudah dan sarana-prasarana pendukung kegiatan

pendidikan. Selain itu pemanfaatan fasilitas pendidikan harus tetap memperhatikan faktor kondisi fisik dasar, faktor kelestarian lingkungan dan tingkat kebisingan. Untuk lebih jelasnya arahan penataan kawasan pendidikan dijelaskan pada peta arahan pemanfaatan lahan.

2) Arahan Perubahan Pemanfaatan Kawasan Perdagangan Dan Kegiatan Ekonomi

Kegiatan perdagangan di Kelurahan Bula memiliki intensitas hubungan fungsional yang kuat berkaitan dengan perkembangan ekonomi Kecamatan Bula dimana pusat perdagangan berada di Ibukota Kecamatan Bula. Kegiatan ini mempunyai nilai strategis yang tinggi sehingga perlu adanya arahan perubahan pemanfaatan kawasan yang tepat. Untuk arahan perubahan kawasan perdagangandi Kelurahan Bula, dilakukan penataan kawasan perdagangan dengan melihat kondisi lingkungan dan sosial masyarakat sehingga dapat mengurangi ketergantungan pelayanan pusat kota dan melayani masyarakat di sekitar Ibukota Kecamatan Bula. Dari segi lingkungan perlu diperhatikan perubahan keberadaan Pasar Bula terhadap fasilitas-fasilitas disekitarnya agar tidak mengganggu atau mengakibatkan kemacetan dari segi aksesibilitas dan juga untuk kesehatan masyarakat. Untuk lebih jelasnya arahan

perubahan pemanfaatan kawasan perdagangan dan penempatan keberadaan pasar dijelaskan pada peta arahan pemanfaatan lahan.

3) Arahan Pemanfaatan Fasilitas Perkantoran

Sesuai dengan kondisi penggunaan lahan yang ada sekarang ini, maka arahan pemanfaatan kawasan perkantoran diarahkan untuk berkembang sesuai dengan kecenderungan sekarang yaitu di sekitar Kelurahan Bula sebagai Ibukota Kecamatan dan sebagian lagi penambahannya kearah di sekitaran Ibukota Kecamatan. Untuk lebih mengurangi biaya maka perlu juga penataannya melihat kondisi strategis dan yang sudah terencanakan sebelumnya. Untuk lebih jelasnya arahan pemanfaatan kawasan perkantoran di Ibukota Kecamatan Bula, dijelaskan pada peta arahan pemanfaatan lahan.

4) Arahan Perubahan Pemanfaatan Pemukiman

Arahan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman untuk menciptakan keserasian lingkungan dengan pengaturan kawasan pemukiman yang ada, serta memberikan arahan secara seksama untuk penataan pemukiman sesuai dengan persyaratan pemukiman. Kawasan pemukiman yang akan dilakukan perubahan

pemanfaatan ini kemudian ditunjang dengan infrastruktur yang memadai, parasana jalan untuk dalam Ibukota Kecamatan Bula, memiliki kawasan terbangun yang lebih luas lahannya untuk peruntukan pemukiman. Maka dari itu perubahan pemanfaatan lahan pemukiman maupun penataannya lebih diperhatikan guna mencegah terjadinya kebakaran maupun hal-hal yang berhubungan dengan kecelakaan. Untuk lebih jelasnya arahan penataan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula, dijelaskan pada peta arahan pemanfaatan lahan.

5) Arahan Pengembangan Sistem Transportasi

Kepadatan lalu lintas tergantung pada kegiatan yang ada di sepanjang jalan. Untuk itu, arahan pengembangan sistem transportasi di Ibukota Kecamatan Bula terdiri dari beberapa aspek, yaitu rencana penataan sarana dan prasarana peristirahatan atau persinggahan alat transportasi sebagai asal-tujuan, mendukung terbentuknya struktur ruang sebagai penentuan kebijaksanaan manajemen transportasi dan memperlancar aksesibilitas di Ibukota Kecamatan Bula maupun di wilayah sekitarnya. Arahan pengembangansistem transportasi lebih mengarah untuk memperlancar aksesibilitas dari daerah pelosok atau daerah yang sulit dijangkau ke Ibukota Kecamatan Bula. Perlu

dilakukan peruntukan jalan atau perbaikan guna dapat menghubungkan aksesibilitas Ibukota Kecamatan Bula ke daerah-daerah pelosok yang sulit dijangkau tersebut.

6) Arahan Penggunaan Lahan Konservasi

Daerah arahan penggunaan lahan konservasi di Ibukota Kecamatan Bula diperuntukan untuk dikelola oleh pemerintah dan masyarakat setempat untuk di bangun fasilitas-fasilitas sebagai pelayanan sosial masyarakat Kecamatan Bula dan taman. Untuk lebih jelasnya arahan penggunaan lahan konservasi di Ibukota tertera pada peta.

b. Mekanisme Arahan Pemanfaatan Lahan

Mekanisme arahan pemanfaatan lahan bertujuan untuk merealisasikan atau memberikan tanggungjawab kepada pihak-pihak yang terkait dalam hal pelaksanaan kegiatan pemanfaatan lahan sesuai dengan arahan yang telah ditetapkan. Mekanisme pelaksanaan pemanfaatan lahan di Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula melibatkan beberapa aktor pelaku atau pihak-pihak terkait dalam kegiatan pelaksanaan pemanfaatan lahan sebagai berikut:

1) Pemerintah

Pemerintah dalam hal ini lebih banyak memberikan arahan dan rangsangan kepada pihak-pihak yang terkait dalam

penjabaran rencana kegiatan yang akan dilaksanakan untuk mencapai sasaran atau target yang telah ditetapkan.

2) Swasta

Swasta merupakan mitra pendukung pelaksanaan pemanfaatan lahan. Oleh karena itu di dalam mekanisme pelaksanaan pemanfaatan lahan swasta merupakan partner utama pelaku perubahan dalam penyediaan alokasi dana, ini dimungkinkan akibat terbatasnya dana yang bersumber dari pemerintah yang mengakibatkan sektor pemanfaatan yang bersifat prioritas tidak dapat dibebankan secara keseluruhan.

Wujud kegiatan yang bersumber dari swasta dilakukan dalam bentuk pola kemitraan terhadap jenis usaha masyarakat yang telah berkembang dan belum memiliki siklus pemasaran yang tetap.

3) Masyarakat

Wujud dari partisipasi yang dapat dilakukan masyarakat adalah untuk bekerjasama dengan pemerintah maupun swasta dalam hal perencanaan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan bersama pula.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang diangkat, teori yang digunakan, metodologi penelitian yang direncanakan maupun hasil yang dirumuskan maka didapat kesimpulan dari pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula adalah sebagai berikut:

a. Jumlah Penduduk

Pengaruh jumlah penduduk terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana 0,93. Oleh karena itu, fokus yang harus di berikan terhadap perubahan pemanfaatan lahan adalah bagaimana masyarakat Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula bisa menikmati kepemilikan perubahan lahan pemukiman sesuai dengan keadaan sosial masyarakat masing-masing. Sehingga harga lahan bukanlah hal yang membuat masyarakat Ibukota Kecamatan Bula menjadikan kebutuhan yang susah atau belum memiliki atas peruntukan atau kepemilikan lahan pemukiman maupun yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan di Ibukota Kecamatan Bula.

b. Mata Pencaharian

Pengaruh Mata pencaharian terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana 0,95. Dari hasil pengujian statistik tersebut, mata pencaharian untuk keberadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula merupakan hal penting yang harus diperhatikan dimana kebutuhan masyarakat tergantung dari mata pencarian itu sendiri. Sehingga pengadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman haruslah diikuti dengan melihat mata pencarian masyarakat untuk tidak menyebabkan terjadinya kemiskinan maupun keuntungan ekonomi bagi pihak-pihak yang mata pencaharian jelas.

c. Harga Lahan

Pengaruh harga lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat yaitu dilihat dari uji statistik maupun hasil wawancara menggunakan kuisisioner, harga lahan di Ibukota Kecamatan Bula atau Kelurahan Bula sangat memberatkan seperti kepemilikan maupun pembeliannya karena adanya tingkatan-tingkatan harga. Maka dari itu perubahan pemanfaatan lahan pemukiman, pemerintah berperan penting untuk mengatur agar masyarakat Ibukota Kecamatan Bula terhindar dari hal itu. Baik pengaturan izin membangun pemukiman, sertifikat tanah, keberadaan pemukiman maupun masalah harga. Agar masyarakat terhindar dari ketidakmampuan memiliki hunian maupun permasalahan tanah.

2. Arahan pemanfaatan lahan pemukiman berdasarkan dari hasil survey lapangan maka, perlu dilakukan arahan pemanfaatan fasilitas pendidikan, arahan perubahan kawasan perdagangan dan kegiatan ekonomi, arahan penataan fasilitas perkantoran, arahan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman, arahan pengembangan system transportasi dan arahan penggunaan lahan konservasi. Untuk itu, tanggungjawab diberikan kepada semua pihak baik pemerintah, swasta dan masyarakat guna bersama-sama melaksanakan maupun bekerjasama dalam hal untuk melakukan perubahan pemanfaatan pemukiman yang lebih mengutamakan kepada kepentingan bersama atas lahan yang telah ada di Ibukota Kecamatan Bula.

B. Saran

Saran-saran yang disampaikan ini berdasarkan hasil yang telah dibicarakan dalam laporan ini sebagai berikut:

1. Perubahan pemanfaatan lahan terjadi diakibatkan masalah perencanaan yang penyebabnya antara lain kondisi alam maupun perbuatan manusia sendiri. Untuk itu, masyarakat maupun pemerintah perlu bekerjasama dalam hal perencanaan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan bersama pula.
2. Pemukiman adalah sesuatu yang dijadikan sebagai kebutuhan yang harus ada dalam keluarga guna sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat kehidupan sehari-hari. Maka dari itu,

masyarakat harus memiliki izin pembangunan rumahnya dan memiliki sertifikat untuk tidak menimbulkan berbagai masalah yang tidak diinginkan.

3. Pemerintah sebagai pihak yang berperan penting dalam pengadaan maupun izin yang akan di berikan untuk pembangunan pemukiman maka pemerintah jangan hanya memberi izin namun lebih melihat keaturan-aturan yang telah ditetapkan agar kesesuaian pembangunan tidak mengakibatkan masalah.

BOSOWA

DAFTAR PUSTAKA

Arsyad, Sitanala. 1989. *Konservasi Tanah dan Air*. Bogor: Institut Pertanian Bogor.

Anugrahani, Iwan dan Melani, 2000. *Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota*. Jurnal PWK Vol.11 No.1/ Juni 2000.

Anonym, 1998, Kamus Tata Ruang, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta

Bintarto, 1989, *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Bourne, Larry S. 1982. *Internal Structure of the City, Readings on Urban form, Growth and Polic*. New York: Oxford University Press.

Bintarto, R. 1997. *Pengantar Geografi Kota*. U.P Spring Yogyakarta.

Blaangdan Djemabut. 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Yayasan Obor. Jakarta.

Catanese, Anthony J. dan James C. Snyder (1986), *Pengantar Perencanaan Kota*, Erlangga, Jakarta.

- Dwike Wijayanti. 2003. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan di Kecamatan Depok kabupaten Sleman*. Tesis. Semarang : Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Seram Bagian Timur (2015), *Recana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kabupaten Seram Bagian Timur*.
- Jayadinata, J.T. (1999). *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- MartonoBoedi, 1997, *Arsip Korespondensi Penciptaan dan Penyimpanan*, Jakarta :Pustaka Sinar Harapan.
- Rifiati, Safariah. 1999. *Kajian Perubahan pemanfaatan Lahan dari Guna Lahan Perumahan menjadi Guna Lahan Komersial*, Tugas Akhir, Jurusan Teknik Planologi, Institut Teknologi Bandung
- Soedarsono.(1986). *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Sitorus, Santun RP. (1986). *Survey Tanah dan Penggunaan Lahan*. Bogor: Lab. Survei Tanah dan Evaluasi Lahan.
- Vink, A.P.A. 1986. *Land Use in Advancing Agriculture*. Springer-Verlag. New York-Heidelberg-Berlin.
- Wicaksono, Tangguh. 2011. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial di*

*Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang. Skripsi. Fakultas Ekonomi
Universitas Diponegoro Semarang.*

Yudohusodo, Siswonodkk, (1991) *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*,
UP.Bharakerta,Jakarta

Zulkaidi, Denn, 1999. *Pemahaman Perubahan Lahan Kota Sebagai Dasar
Bagi Kebijakan Penanganannya.*

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007, *Tentang
Penataan Ruang.* Jakarta : Pemerintah Republik Indonesia

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, *Tentang
Perumahan dan Pemukiman.*

BPS. 2016. *Seram Bagian Timur Dalam Angka Tahun 2017.* Badan Pusat
Statistik Kabupaten Seram Bagian Timur.

Lampiran 1

KUISIONER PENELITIAN

Diketahui:

$$N = 8.198 \text{ Jiwa}$$

$$d = (1,5^2)$$

Penyelesaian:

$$\begin{aligned} n &= \frac{N}{N(d^2) + 1} \\ &= \frac{8.1}{8.1 (1,5^2) + 1} \\ &= \frac{8.1}{2,5} \\ &= 3,3 = 3 \end{aligned}$$

Jadi sampel yang akan diambil dari jumlah penduduk 8.198 jiwa adalah 320 sampel/jiwa.

Penelitian/Judul : **Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula Kab. Seram Bagian Timur.**

Assalamu Alaikum Wr Wb.

Penelitian ini semata-mata untuk menyelesaikan penulisan karya ilmiah sebagai salah satu syarat menyelesaikan pendidikan program strata satu (S1) pada **Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa Makassar**, dimana penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-

faktor yang mempengaruhi/menyebabkan Perubahan Lahan Pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula. Untuk itu peneliti sangat berharap pada Bapak/(i) agar dapat menjelaskan atau menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diuraikan.

Sebelum dan sesudahnya peneliti mengucapkan terimakasih.

I. Identitas Responden

No. Kuisisioner :
Tanggal :
Nama Responden :
Pekerjaan :

II. Daftar Pertanyaan

Berilah tanda silang (X) pada salah satu pilihan jawaban yang menurut saudara yang paling tepat.

1. Pengaruh kondisi/keberadaan fisik pemukiman secara menyeluruh di Ibukota Kecamatan mempengaruhi faktor-faktor perubahan lahan lain di Ibukota Kecamatan Bula:
 - a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Kurang Setuju
 - d. Tidak Setuju
2. Pengaruh jumlah pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula mempengaruhi lahan pemukiman/tempat tinggal:
 - a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Kurang Setuju
 - d. Tidak Setuju
3. Pengaruh jumlah penduduk Ibukota Kecamatan Bula mempengaruhi lahan pemukiman/tempat tinggal:

- a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Kurang Setuju
 - d. Tidak Setuju
4. Pengaruh mata pencaharian di Ibukota Kecamatan Bula mempengaruhi lahan pemukiman/tempat tinggal:
- a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Kurang Setuju
 - d. Tidak Setuju
5. Pengaruh harga lahan mempengaruhi lahan pemukiman/tempat tinggal masyarakat di Ibukota Kecamatan Bula:
- a. Sangat Setuju
 - b. Setuju
 - c. Kurang Setuju
 - d. Tidak Setuju
6. Menurut saudara, darikempat factor atau variabel dibawah ini mana yang paling mempengaruhi terhadap keberadaan pemukiman/tempat tinggal;
- a. Jumlah Pemukiman
 - b. Jumlah Penduduk
 - c. Mata Pencaharian
 - d. Harga Lahan

Berilah jawaban sesuai dengan sepengetahuan saudara.

7. Menurut saudara apakah lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula perlu adanya perubahan kembali?

Ya,

alasan:

Tidak,

alasan:

8. Bagaimana pendapat saudara tentang kondisi lahan pemukiman di Ibukota Kecamatan Bula saat ini?

.....

9. Menurut saudara faktor apa yang mempengaruhi sehingga lahan pemukiman tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah atau penyebaran pemukiman yang semraut?

.....

10. Apakah ada faktor-faktor yang mempengaruhi sehingga ketersediaan lahan pemukiman/tempat tinggal tidak sesuai dengan kebutuhan hidup?

.....

11. Apa saran saudara terhadap pemerintah sebagai penentu kebijakan?

.....

Lampiran 2

Perhitungan Korelasi

Tabel
Perhitungan Uji Korelasi di Ibukota Kecamatan Bula Tahun 2017

Tahun	Jumlah Pemukiman (Y)	Jumlah Penduduk (X ₁)	Mata Pencaharian (X ₂)	Harga Lahan (X ₃)
2013	212	8.092	370	100.000
2014	212	8.107	395	100.000
2015	221	8.126	419	150.000
2016	237	8.159	446	175.000
2017	237	8.198	468	175.000
Jumlah	1.119	40.682	2.098	700.000

X ₁ ²	X ₂ ²	X ₃ ²	X ₁ Y	X ₂ Y	X ₃ Y	Y ²
1.572.516	136.900	10.000.000.000	265.848	78.440	21.200.000	44.944
1.625.625	156.025	10.000.000.000	270.300	83.740	21.200.000	44.944
1.661.521	175.561	22.500.000.000	284.869	92.599	33.150.000	48.841
1.705.636	198.916	30.625.000.000	309.522	105.702	41.475.000	56.169
1.752.976	219.024	30.625.000.000	313.788	110.916	41.475.000	56.169
8.318.274	886.426	103.250.000.000	1.444.327	471.397	158.500.000	251.067

Sumber: Hasil Perhitungan

Rumus Matematis:

$$r = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{n \sum x^2 - (\sum x)^2} \cdot \sqrt{n \sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

Maka nilai korelasi untuk masing-masing variabel adalah sebagai berikut:

a. Korelasi antara jumlah pemukiman dengan tingkat jumlah penduduk adalah:

$$\begin{aligned} r_{X_1Y} &= \frac{5 \times 1.444.327 - 6.448 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 8.318.274 - (6.448)^2} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.119)^2}} \\ &= \frac{7.221.635 - 7.215.312}{14.666 \cdot 3.174} \\ &= \frac{6.323}{121,10 \times 56,34} \\ &= \frac{6.323}{6.822,77} \\ &= 0,93 \end{aligned}$$

b. Korelasi antara jumlah pemukiman dengan mata pencaharian adalah:

$$r_{X_2Y} = \frac{5 \times 471.397 - 2.098 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 886.426 - (2.098)^2} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.119)^2}}$$

$$\frac{2.356.985 - 2.347.662}{30.526 \cdot 3.174}$$

$$\frac{9.323}{174,72 \times 56,34}$$

$$\frac{9.323}{9.843,73}$$

$$\frac{9.323}{9.843,73}$$

$$= 0,95$$

c. Korelasi antara jumlah pemukiman dengan harga lahan adalah sebagai berikut:

$$r_{X_3Y} = \frac{5 \times 158.500.000 - 1.119 \times 700.000}{5 \times 103.250.000.000 - (700.000)^2 \quad 5 \times 251.067 - (1.119)^2}$$

$$\frac{792.500.000 - 783.300.000}{26.250.000.000 \quad 3.174}$$

$$\frac{9.200.000}{162.018,52 \times 56,34}$$

$$\frac{9.200.000}{9.128.123,42}$$

$$= 1$$