

## **ANALISIS PENGEMBANGAN KOTA BERDASARKAN KONDISI FISIK WILAYAH KOTA MASOHI IBUKOTA KABUPATEN MALUKU TENGAH**

**Oleh: Asbi Samli**

### **ABSTRAK**

*Dua hal penting dalam perkembangan kota, yaitu pertama; Menyangkut perubahan yang dikehendaki untuk memenuhi kebutuhan prasarana kota dan fasilitas hidup yang mengikat seiring perkembangan penduduk, kedua; menyangkut perluasan kota, sebab perkembangan ruang kota menuntut adanya ruang yang luas namun keterbatasan ruang yang merupakan kendala yang tak terhindarkan sehingga cenderung dilakukan konsolidasi dan pencadangan lahan serta peremajaan kota.*

*Kota Masohi memiliki potensi yang sangat strategis baik dari segi posisi kewilayahan yang berada pada simpul pergerakan transportasi di daerah Kepulauan Seram yang dapat memicu perkembangan arus penduduk dalam jumlah besar, kemudian dari segi Historis yang merupakan ibukota kabupaten induk dari kedua kabupaten pemekaran yang menghimpit Kota Masohi dengan kondisi perkembangan yang telah ada baik itu ketersediaan sarana dan prasarana wilayah maupun kemampuan dalam mengelola sebuah perkotaan sehingga ketergantungan pada daerah ini masih sangat besar. Dengan melihat potensi-potensi tersebut, maka Kota Masohi memiliki beban yang bukan hanya dari dalam saja akan tetapi mendapat beban dari luar sehingga perkembangan wilayah secara fisik dirasakan sangat meningkat, sementara kondisi fisik wilayah kota memiliki beberapa keterbatasan dan kendala dalam perluasan wilayah kota dengan adanya beberapa faktor pembatas tersebut.*

**Kata Kunci : Fisik Wilayah, Arah Pengembangan Kota.**

### **A. PENDAHULUAN**

Perkembangan kota-kota di Indonesia dewasa ini dicirikan oleh terbatasnya ketersediaan dan daya tampung lahan untuk pembangunan yang diakibatkan oleh pertumbuhan dan distribusi penduduk. Disamping semakin meningkatnya kegiatan kehidupan sosial ekonomi masyarakat kota yang tercermin dalam bentuk perluasan ruang kota meningkat pula. Untuk itu, ketersediaan dan daya tampung lahan serta jumlah dan distribusi penduduk kota menjadi aspek-aspek yang sangat penting dan mutlak untuk diperhatikan dalam perencanaan dan pengembangan kota. Kota dalam kehidupan bermasyarakat dewasa ini sangat penting sebab wilayah perkotaan mempunyai fungsi yang dominan dalam kehidupan masyarakat. Pentingnya kota karena merupakan wadah konsentrasi permukiman penduduk serta berbagai kegiatan ekonomi dan sosial karena kota merupakan pintu gerbang masuknya segala pengaruh dan kemajuan yang berasal dari luar seperti ilmu pengetahuan, teknologi dan sebagainya.

Perkembangan penduduk perkotaan yang cukup pesat diikuti oleh perkembangan jenis dan intensitas kegiatan dengan segala fasilitasnya juga berpengaruh dalam merubah wujud fisik kota dengan cepat. Demikian pula dengan tuntutan kegiatan dan pengadaan prasarana dan fasilitas wilayah yang melampaui daya dukung lahan serta tidak menghiraukan kesesuaian lahannya, maka timbul problem lingkungan. Permasalahan seperti ini akan terus berlangsung sedikit demi sedikit dan suatu saat akan sulit atau mahal untuk diselesaikan akibat keterlambatan dalam pengendaliannya. Permasalahan lain yang sering terjadi di perkotaan adalah sering terjadinya alih fungsi lahan yang tidak terkendali dengan peruntukan fasilitas perkotaan seperti permukiman, perkantoran, dan lain-lainnya. permasalahan alih fungsi yang tidak terkendali ini akan menimbulkan berbagai ragam persoalan perkotaan seperti, tidak jelasnya struktur dan pola pemanfaatan ruang kota, kesenjangan fungsi inter dan antar kawasan, kesembrautan aktifitas

perkotaan, menjamurnya kawasan permukiman yang tidak tertata dengan baik, dan berbagai persoalan lainnya.

Kota Masohi merupakan wilayah perkotaan yang membutuhkan penanganan serius untuk mengantisipasi perkembangan sebagaimana kota lain yang tidak terlepas dari permasalahan perkotaan antara lain perkembangan penduduk, kondisi dan keterbatasan lahan. Dengan status sebagai Ibukota Kabupaten Maluku Tengah Kota Masohi memiliki luas wilayah administrasi 37,30 Km<sup>2</sup>, dan jumlah penduduk sebesar 26.519 jiwa yang juga merupakan wilayah yang tergolong padat yaitu sekitar 711 jiwa/Km<sup>2</sup>, selain itu, ketersediaan lahan yang ada sudah sangat terbatas untuk menampung segala aktifitas yang ada di dalamnya.

Hal ini tidak terlepas dari potensi wilayah itu sendiri dalam mengemban fungsi dan perannya. Disamping itu, perkembangannya kota yang pesat dengan intensitas penggunaan lahan yang sangat tinggi dan cenderung mengabaikan aspek-aspek fisik lahan seperti kemiringan lereng, kondisi hidrologi dan kondisi tanah yaitu kepekaan tanah terhadap erosi yang dapat berakibat buruk dan mempengaruhi perubahan struktur dan aktifitas kota.

Berdasarkan uraian diatas, maka perlu dianalisis pengembangan kota Masohi yang sesuai dengan kondisi fisik wilayah agar tercipta tata guna lahan yang sesuai dengan peruntukan lahan perkotaan.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat di rumuskan permasalahan yang terjadi di lokasi studi yaitu "*Bagaimana Arah Pengembangan Kota Masohi Berdasarkan Kondisi Fisik Wilayah*".

## **C. TUJUAN DAN KEGUNAAN**

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah Untuk mengetahui strategi pengembangan Kota Masohi dengan melihat potensi fisik wilayah yang dimilikinya.

Sedangkan kegunaan penelitian ini yaitu :

1. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah Kota Masohi dan pengambil keputusan bagi kebijaksanaan dan alternatif penanganan masalah perkotaan yang ada di Kota Masohi.
2. Sebagai bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

## **D. METODOLOGI PENELITIAN**

### **1. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian dilakukan di Kota Masohi Kabupaten Maluku Tengah Propinsi Maluku. Alasan untuk memilih lokasi penelitian ini didasarkan pada pertimbangan pertimbangan sebagai berikut.

- a. Kota Masohi merupakan pusat segala aktifitas skala kabupaten yang membutuhkan ketersediaan lahan yang sesuai untuk menampung aktifitas tersebut.
- b. Penggunaan lahan pada wilayah tersebut cukup besar, diantaranya lahan permukiman yang termasuk didalamnya sarana prasarana penunjangnya, hal ini dapat diketahui dengan melihat tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi yang berimplikasi pada peningkatan fasilitas-fasilitas tersebut, dengan demikian sangat membutuhkan lahan untuk menampung fasilitas dan aktifitas yang dilakukan di kota.

### **2. Jenis dan Sumber Data**

Menurut jenisnya data terbagi atas dua yaitu :

- a. Data kuantitatif, yaitu data yang berbentuk angka atau data *numeric*. Data yang dikumpulkan adalah data jumlah penduduk dan kepadatan penduduk, luas wilayah,

kondisi topografi dan kelerengan, hidrologi, geologi dan jenis tanah, penggunaan lahan, dan jumlah sarana dan prasarana sebagai data penunjang, serta data lain yang terkait dengan penelitian.

- b. Data kualitatif, yaitu data yang berbentuk kata, kalimat, skema, dan gambar atau dengan kata lain data yang bukan berupa angka. Adapun data yang dimaksud adalah data peta wilayah studi, pola persebaran sarana prasarana penunjang dan kebijakan mengenai pengembangan Kota Masohi.

Sedangkan menurut sumbernya data terbagi atas dua yaitu :

- a. Data primer

Yaitu data yang diperoleh melalui observasi langsung di lapangan, dalam hal ini data tentang pola penggunaan lahan yang termasuk didalamnya sarana dan prasarana penunjang.

- b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh pada instansi terkait dengan yaitu salah satu teknik penyaringan data melalui instansi terkait guna mengetahui data kuantitatif objek penelitian jenis data yang dimaksud meliputi; Data kondisi fisik wilayah studi yang mencakup letak Geografis, kondisi topografi, kelerengan, geologi dan hidrologi, Data Kependudukan dengan spesifikasi data berupa jumlah penduduk, kepadatan penduduk, perkembangan dan penyebaran penduduk, Prasarana dan sarana, meliputi jenis dan persebaran fasilitas yang ada, serta Data tentang kebijakan pemerintah setempat mengenai pengembangan Kota Masohi.

Adapun data sekunder yang diperoleh melalui :

- 1) Biro Pusat Statistik Kabupaten Maluku Tengah
- 2) Kantor Dinas Tata Ruang dan Lingkungan Hidup
- 3) Kantor Kecamatan.
- 4) Kantor Badan Pertanahan Nasional

### 3. Teknik Analisis Data

Adapun metode analisis yang dipergunakan dalam menganalisis masalah yakni :

#### a. Metode Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif adalah metode yang bersifat deskriptif yang dilakukan sesuai dengan tujuan penelitian dengan menggambarkan atau menguraikan secara jelas kondisi yang terjadi di lokasi penelitian, untuk lebih akurat dalam menginterpretasi digunakan instrumen berupa peta-peta.

#### b. Metode Analisis Kuantitatif

Analisis ini dilakukan dengan cara menggunakan angka-angka statistik untuk menguatkan uraian deskriptif terhadap data-data yang telah diperoleh.

Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah :

##### 1) Analisis Analisis Kesesuaian Lahan.

Analisis kesesuaian lahan dimaksudkan untuk melihat kemampuan lahan dengan mengelompokkan lahan kedalam beberapa kategori mberdasarkan kemampuan dan faktor yang menghambat penggunaan untuk tujuan tertentu. Dengan adanya klasifikasi kesesuaian lahan diharapkan perlakuan yang akan diberikan kepada lahan dapat diarahkan sedemikian rupa sesuai dengan kemampuannya sehingga daya dukungnya dapat dipelihara dalam jangka waktu yang tak terbatas dan lestari. Aspek-aspek yang digunakan mencakup; (1) potensi banjir dan genangan (hidrologi), (2) tekstur tanah (erosi), (3) ketinggian, dan (4) kemiringan lahan.

## 2) Analisis Proyeksi Penduduk

Yaitu analisis untuk mengetahui perkembangan jumlah penduduk sebagai acuan untuk melihat tingkat kebutuhan lahan untuk pengembangan dalam menentukan arah pengembangan kota. Proyeksi penduduk yang dilakukan menggunakan Rumus Bunga Berganda dengan persamaan rumus sebagai berikut :

$$P_n = P_o (1 + r^n)$$

Dimana :

P<sub>t</sub> = Jumlah penduduk pada tahun t

P<sub>o</sub> = Jumlah penduduk pada tahun awal

r = Angka pertumbuhan penduduk

n = Jangka waktu dalam tahun.

## E. PEMBAHASAN

### 1. Analisis Letak Geografis dan Administrasi Kota

Keadaan geografis sangat mempengaruhi perkembangan dan bentuk fisik kota. Sebagai Ibukota Kabupaten Maluku Tengah, Kota Masohi dengan intensitas perkembangannya yang meningkat terus dipengaruhi oleh letak wilayah Kota Masohi yang berada di daerah kepulauan (Pulau Seram) yang secara geografis tidak merupakan kesatuan pulau sehingga perpindahan penduduk ke kota dari kecamatan-kecamatan yang tidak satu daratan dengan ibukota kabupaten terutama untuk melaksanakan aktifitas pemerintahan dan segala kepentingan yang berhubungan dengan pemerintahan sangat berpengaruh serta aktifitas lainnya. Disamping itu, letak Kota Masohi juga berpengaruh terhadap daerah yang berada disekitarnya baik itu wilayah Kabupaten Maluku Tengah maupun daerah diluar administrasi kabupaten yang merupakan wilayah hasil pemekaran dari Kabupaten Maluku Tengah itu sendiri sehingga ketergantungan untuk melaksanakan kegiatan ekonomi dan aktifitas lain di Kota Masohi masih ada yang merupakan pusat distribusi hasil-hasil pertanian untuk daerah yang berada di Pulau Seram dan sekitarnya, hal ini juga dipengaruhi oleh letak wilayah-wilayah tersebut yang jauh dari Kota Ambon yang merupakan Ibukota Propinsi Maluku sehingga kecenderungan lebih terkonsentrasi dan mengarah ke Kota Masohi.

### 2. Analisis Kesesuaian Fisik Lahan

Dalam menentukan kesesuaian lahan dilakukan penilaian terhadap aspek-aspek fisik yang memiliki kriteria untuk setiap jenis penggunaan lahan. Aspek-aspek yang digunakan dalam kesesuaian lahan perkotaan mencakup; (1) potensi banjir dan genangan (hidrologi), (2) tekstur tanah (erosi), (3) drainase, (4) ketinggian, dan (5) kemiringan lahan.

#### a. Kesesuaian Terhadap Topografi dan Kelerengan

Keadaan topografi dan kelerengan di wilayah Kota Masohi berdasarkan data yang diperoleh berada pada ketinggian 2 – 500 meter dari permukaan laut dengan kemiringan lereng 0 – 40 %, kondisi ini menunjukkan bahwa lahan yang ada di wilayah studi merupakan lahan yang bervariasi bentuknya. Bila ditinjau dari klasifikasi kemiringan lereng yang dikeluarkan oleh Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Tahun 1992.

Berdasarkan klasifikasi kemiringan lereng tersebut, menerangkan bahwa :

- 1) Kemiringan lereng antara 0 – 8 % merupakan daerah datar sehingga memiliki daya dukung lahan yang tinggi bagi pengembangan segala aktifitas kota.
- 2) Kemiringan lereng antara 8 – 15 merupakan daerah datar yang memiliki daya dukung lahan tinggi bagi pengembangan kota.

- 3) Kemiringan lereng 15 – 25 % merupakan daerah landai dengan daya dukung lahan sedang bagi pengembangan.
- 4) Kemiringan lereng 25 – 40 % merupakan daerah yang curam dengan daya dukung lahan rendah, tidak cocok untuk daerah perkotaan.
- 5) Kemiringan lereng >40 % merupakan daerah sangat curam daerah dengan daya dukung lahan yang sangat rendah dan tidak cocok untuk di alokasikan sebagai daerah perkotaan.

Dari uraian diatas dan mengacu pada kondisi kelerengan existing yang ada, maka pada wilayah Kota Masohi dapat di kelompokkan pada 3 (tiga) kelas lereng yaitu:

- 1) Kemiringan lereng 0 – 8 %, yang merupakan lahan yang datar yang tergolong daerah tanpa kendala (daerah potensial) dengan luas lahan sekitar 19,88 Km<sup>2</sup>, yaitu pada bagian wilayah pesisir pantai di Kota Masohi namun kondisi existing menunjukkan bahwa pada wilayah tersebut sebagian besar sudah merupakan areal terbangun.
- 2) Kemiringan lereng 8 – 25 %, dengan bentuk landai sampai agak curam dengan luas lahan sekitar 10,07 Km<sup>2</sup>, dimana lahan tersebut sebagian besar kurang sesuai sebagai area terbangun, daerah ini juga termasuk dalam katogori daerah kendala yaitu daerah yang untuk dikembangkan sebagai rencana baru, karena fisik alamiah yang membutuhkan biaya dan teknologi yang tinggi untuk alokasikan sebagai area cadangan.
- 3) Kemiringan lereng 25 – 40 %, wilayah ini termasuk dalam kategori curam dengan luas lahan sekitar 7,35 Km<sup>2</sup>, sehingga peruntukannya tidak sesuai dijadikan sebagai areal terbangun, wilayah ini lebih cocok dijadikan sebagai kawasan non budidaya atau daerah konservasi, akan tetapi dari hasil survey yang dilakukan ditemukan permukiman penduduk walaupun kawasan tersebut ditetapkan sebagai kawasan lindung berdasarkan RUTR Kota Masohi, hal ini didukung oleh tingkat aksesibilitas ke kawasan perkantoran yang berada di bawah bukit. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada peta analisis topogtafi dan kemiringan lereng.

#### **b. Kesesuaian Terhadap Jenis Tanah**

Dari data yang diperoleh di Kota Masohi, dapat diidentifikasi bahwa jenis tanah yang ada terdiri dari jenis tanah litosol, alluvial, dan jenis tanah mediteran. Berikut klasifikasi kepekaan tanah terhadap erosi yang Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Tahun 1992.

Berdasarkan klasifikasi kepekaan tanah tersebut diatas yang di kaitkan dengan kondisi tanah yang ada di wilayah studi sesuai dengan hasil penelitian maka jenis tanah yang ada dapat di bagi kedalam 3 (tiga) bagian yaitu:

##### 1) Tanah Litosol

Adalah jenis tanah dengan kategori sangat peka, jenis tanah memiliki struktur yang berwarna merah kecoklatan sampai kuning, tekstur liat, kedalaman efektif tanah agak dangkal dengan solum yaitu 90 sampai 200 cm, umumnya berada diatas batuan dan berada pada daerah pegunungan dan perbukitan dengan kemiringan yang terjal, kandungan unsur hara sedang, permeabilitas rendah untuk menahan erosi, prodiktifitas tanah sedang, serta mudah sampai agak cepat merembes air dan daya tahan air cukup baik dan biasanya berada pada kemiringan > 40%.

##### 2) Tanah Mediteran

Merupakan jenis tanah dengan kategori kurang peka, struktur tanah dengan warna hitam kecoklatan, solum tanah sekitar 200 – 500 cm, kadar unsur hara tinggi, tekstur halus, daya menahan air tinggi, kepekaan terhadap erosi atau permeabilitas rendah, sifat fisik dan kimianya baik, produktifitas sedang. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka jenis tanah ini memiliki daya dukung yang sedang hingga tinggi sehingga memungkinkan untuk lahan tersebut untuk dikembangkan sebagai areal perkotaan.

### 3) Tanah Alluvial

Merupakan jenis tanah dengan kategori tidak peka dengan struktur adalah tekstur liat, mempunyai sifat kimia dan fisik relatif lebih baik, jenis tanah ini biasanya berada di wilayah pesisir dengan kemiringan 0 – 15 %. Dari uraian tersebut, maka kondisi tanah ini sangat potensial untuk dijadikan sebagai areal pengembangan dimana kondisi eksisting jenis tanah tersebut pada wilayah penelitian merupakan areal sudah terbangun.

#### c. Kesesuaian Terhadap Kondisi Hidrologi

Analisis hidrologi berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa kondisi hidrologi yang dilalui oleh dua sungai yang melintasi di Kota Masohi yang juga dimanfaatkan sumbernya sebagai sumber air bersih (PDAM) oleh pemerintah setempat, namun pada musim penghujan air yang digunakan tersebut sering terjadi gangguan berupa warna yang berubah menjadi kuning akibat tercampur dengan air hujan dan terjadinya erosi pada daerah yang berada di bagian hulu sungai yang tercampur dengan sumber air tersebut.

Kondisi ini berdampak pada aliran sungai di dalam kota yang sering menimbulkan banjir pada sebagian areal kota yaitu di Kelurahan Lesane dimana terdapat daerah genangan yang sifatnya genangan sementara, dan Kelurahan Ampera yang terdapat daerah genangan permanen. Kondisi topografi yang mendukung dalam aliran air dan dengan lancar namun sistem drainase yang mengalir ke dalam kota sebagian belum dibatasi dengan pembuatan tanggul yang permanen sehingga sering terjadi pengikisan tanah pada beberapa bagian wilayah terutama pada daerah yang berada pada kemiringan lereng yang curam yaitu di Kelurahan Namaelo. Kondisi ini akan menjadi kendala karena areal permukiman yang ada di dekat sungai pada umumnya memanfaatkan tanggul yang sudah dibangun permanen yang langsung bersentuhan dengan pondasi rumah penduduk sehingga tidak ada jalur hijau untuk melindungi sungai tersebut. Oleh karena itu kondisi ini sangat rentan terjadinya bencana disekitar aliran sungai yang melintas di dalam kota.

Daerah genangan yang ada perlu mendapat penenganan yang serius karena letak lokasi genangan tersebut berada di pusat kota dengan nilai lahan yang sangat tinggi apabila ditinjau dari segi aksesibilitas yang berdekatan dengan pusat kawasan perdagangan dan pemerintahan serta transportasi laut dan jalur jalan utama kota.

**Tabel 2.**  
**Kriteria Kesesuaian Lahan**

No	Kriteria	Sesuai	Sesuai Bersyarat	Tidak Sesuai
1	Kemiringan Lereng	< 25%	25 – 40 %	> 40%
2	Drainase	Tidak pernah tergenang	Tergenang periodik	Genangan permanen
3	Kualitas Air Tanah	Tawar	Payau	Asin
4	Jenis Tanah	Halus-sedang	Agak berkuarsa	Kuarsa

Sumber : Hasil Analisis

Berdasarkan kriteria tersebut diatas, maka dapat dijelaskan bahwa tingkat kesesuaian lahan yang ada di Kota Masohi sangat terbatas, dimana kriteria yang dapat memenuhi syarat



peruntukan lahan perkotaan yang ada di Kota Masohi terutama yang paling menonjol adalah pada daerah yang berada di kelerengan dibawah dibawah 25 %. Sedangkan daerah genangan dan erosi yang terdapat di Kota Masohi tergolong daerah kendala (bersyarat) namun memiliki nilai lahan yang sangat tinggi sehingga membutuhkan penanganan untuk dimanfaatkan sebagai area terbangun. Seperti yang ditunjukkan pada peta kesesuaian lahan berikut ini:

### **3. Analisis Penggunaan Lahan**

Lahan merupakan tempat atau wadah berlangsungnya aktifitas manusia dalam berbagai bentuk dan karakteristiknya yang berbeda-beda. Begitupun dengan tumbuh dan berkembangnya sebuah kota maka lahan merupakan faktor penentu dan acuan yang digunakan sebagai area yang harus dikembangkan.

Penentuan lahan bagi pengembangan kota seyogyanya dapat diarahkan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan agar dalam pemanfaatannya sesuai dengan kebutuhan yang disesuaikan dengan kondisi kondisi fisik lahan antara lain topografi dan kemiringan lereng, hidrologi, kondisi iklim, jenis tanah, letak geografis dan potensi yang dimiliki sehingga akan tercapai tata guna lahan yang sesuai dengan peruntukannya.

Dari luas wilayah penelitian berdasarkan hasil penelitian yaitu 37,30 Km<sup>2</sup>, yang didominasi oleh peruntukan lahan permukiman yaitu sekitar 60,05% dengan sarana prasarana penunjangnya. Pola penggunaan lahan saat ini dipengaruhi oleh dua faktor utama yaitu; aksesibilitas yaitu pola yang mengikuti persebaran fasilitas sehingga penduduk cenderung mendekati fasilitas tersebut tanpa memperhatikan kondisi fisik lahan yang dapat mengganggu keselamatan, pola ini didukung dengan jasa transportasi terutama trayek angkutan kota yang sangat minim. Selain itu, pola penggunaan lahan juga dipengaruhi oleh pola jaringan jalan yang ada sehingga lahan yang sangat produktif bila dikembangkan sebagai lahan terbangun tidak didukung oleh jaringan jalan seperti pada lahan perkebunan, yang terletak di pesisir pantai yang merupakan daerah datar sehingga pemanfaatan lahan terkesan tidak optimal berdasarkan kondisi fisik lahan yang ada dalam mengantisipasi permintaan akan lahan pengembangan kota, sehingga areal tersebut dijadikan sebagai perkebunan kelapa oleh masyarakat setempat.

### **4. Analisis Keterkaitan Fungsional Ruang Kota**

Untuk menciptakan mekanisme kehidupan kota yang baik serta meningkatkan daya guna dan hasil guna pemanfaatan ruang secara optimal maka hubungan fungsional antar elemen-elemen kegiatan merupakan aspek penting yang harus diperhatikan dalam penataan struktur ruang kota. Analisis keterkaitan fungsional kota digunakan untuk mengetahui kecenderungan pola penggunaan lahan yang ada di Kota Masohi.

Dalam analisis ini akan dikaji hubungan keterkaitan fungsional berdasarkan fungsi pelayanan dan hubungan/interaksi antar elemen-elemen kegiatan. Kuat lemahnya hubungan fungsional antar elemen-elemen tersebut akan menjadi masukan dalam mengarahkan alokasi kegiatan. Secara garis besar hubungan fungsional antara kegiatan dikelompokkan menjadi 3 (tiga) tingkatan, yaitu;

#### **a. Hubungan Fungsional Tinggi**

Menunjukkan bahwa letak tapak antara sarana yang satu dengan sarana lainnya dapat didekatkan karena saling menunjang dalam fungsi pelayanan.

#### **b. Hubungan Fungsional Sedang**

Menunjukkan bahwa letak tapak antara sarana yang satu dengan yang lainnya dapat didekatkan dengan dilengkapi pemisah.





## 5. Analisis Kependudukan

Mengantisipasi laju perkembangan jumlah penduduk dan untuk mendukung kegiatan pembangunan dimasa yang akan datang pada dasarnya membutuhkan lahan untuk mendukung aktifitas dan distribusi sarana dan prasarana kota dengan pertimbangan bahwa jumlah penduduk yang akan datang ditetapkan berdasarkan hasil proyeksi dan daya tampung ruang serta memberikan gambaran lebih awal terhadap perkiraan jumlah penduduk Kota Masohi sebagai bahan masukan bagi arah persebaran penduduk untuk mengisi lahan-lahan yang memiliki potensi untuk pengembangan. Perkiraan jumlah penduduk tersebut menggunakan rumus Analisis Bunga Berganda.

Penggunaan Analisis tersebut bertujuan untuk mengetahui tingkat pertumbuhan penduduk masa mendatang dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun kedepan dengan tahun dasar 2009 (26.519 jiwa). Berdasarkan hasil analisis maka perkiraan jumlah penduduk Kota Masohi sampai tahun 2020 adalah berjumlah 35.217 jiwa, dengan tingkat pertumbuhan sebesar 0,33%, dan penambahan sebesar 8.698 jiwa.

## 6. Analisis Ketersediaan Lahan Terhadap Kemungkinan Pengembangan Lahan Kota

Analisis ketersediaan lahan terhadap kemungkinan pengembangan lahan kota yang dimaksud adalah analisis mengenai kemungkinan ketersediaan lahan yang dikaitkan dengan kebutuhan lahan yang dimiliki Kota Masohi.

Berdasarkan hasil proyeksi jumlah penduduk tersebut diatas, diketahui jumlah kebutuhan unit rumah dengan asumsi umum yaitu 5 (lima) jiwa menempati satu unit dengan jumlah 1.740 unit rumah dari total penambahan penduduk hasil proyeksi (8.698 jiwa). Sementara untuk mendapatkan luas lahan yang dibutuhkan digunakan asumsi berdasarkan standar perencanaan dengan melihat kebutuhan unit rumah yaitu dibagi dalam 3 (tiga) type dengan perbandingan 1 : 3 : 6, antara lain :

- a. Kapling type A (besar), luas lahan  $150 \text{ m}^2$  (10x15 m)
- b. Kapling type B (sedang), luas lahan  $108 \text{ m}^2$  (9 x 12 m)
- c. Kapling type C (kecil), luas lahan  $80 \text{ m}^2$  (8 x 10 m)

Berdasarkan standar tersebut, diketahui luas lahan yang dibutuhkan, kapling besar sebanyak 174 unit dengan lahan seluas  $26.100 \text{ m}^2$ , kapling sedang 522 unit dengan luas lahan  $56.376 \text{ m}^2$ , dan kapling kecil 1.044 unit dengan luas lahannya  $83.520 \text{ m}^2$ . Total lahan yang dibutuhkan adalah  $165.996 \text{ m}^2$ .

Bila dikaitkan dengan hasil analisis kesesuaian lahan sebelumnya, maka lahan yang tersedia sangat terbatas untuk pengembangan kota, sementara areal terbangun masih ada sebagian tidak sesuai dengan standar kesesuaian lahan yang ditetapkan. Untuk itu, perlunya pengalokasian lahan baru seperti yang dijelaskan diatas. Hal ini akan semakin menambah tingkat kebutuhan lahan kota untuk mendukung aktifitas yang terdapat di Kota Masohi terutama permukiman dan fasilitas perkotaan lainnya, oleh karena itu sangat diperlukan perluasan wilayah kota untuk mengantisipasi kebutuhan tersebut.

## 7. Tinjauan Terhadap Arah Pengembangan Fisik Kota Berdasarkan Kebijakan Rencana Tata Ruang Kota Masohi

Dari hasil analisis berdasarkan aspek fisik wilayah maka diperlukan penyediaan lahan yang dapat mendukung aktifitas kota sesuai dengan kebutuhan lahan dan kesesuaian lahan untuk pengembangan.

Berkaitan dengan itu, kebijakan pemerintah Kota Masohi tentang pengembangan wilayah Kota yaitu untuk meningkatkan intensitas penggunaan lahan dengan maksud untuk menampung tuntutan kebutuhan lahan bagi alokasi sarana dan prasarana dan elemen-elemen

kota pada saat sekarang dan masa akan datang. Dalam mempertimbangkan aspek fisik, ekonomi dan sosial secara umum, maka rencana pengembangan melalui program tersebut yaitu untuk meningkatkan kualitas lingkungan pada beberapa bagian wilayah titik pusat kota serta upaya perluasan wilayah dengan orientasi utama pengembangan ke arah timur.

Berdasarkan kebijakan tersebut diatas, maka sangat sejalan dengan apa yang menjadi hasil analisis. Akan tetapi kondisi di lapangan terjadi penyimpangan yaitu tidak sesuai dengan apa yang telah ditetapkan pemerintah Kota Masohi dengan bermunculan kawasan-kawasan terbangun yang tidak sesuai dengan peruntukan dan kondisi lahannya, bahkan pemerintah kota dalam melaksanakan pembangunan fisik juga mengarahkan pembangunan ke arah tersebut dengan pembangunan fasilitas dan rencana jaringan jalan yang arahnya tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, perluasan wilayah kota sangat diperlukan untuk meminimalisir kondisi tersebut. Selain itu, diperlukan dukungan ketersediaan sarana dan prasarana bagi wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan pengembangan agar penduduk cenderung untuk bermukim pada wilayah tersebut, serta perlu adanya keseriusan dari pemerintah kota dalam menjalankan apa yang sudah ditetapkan sebagai acuan dalam pembangunan Kota Masohi seperti dalam penetapan kawasan budidaya dan non-budidaya yaitu salah satunya adalah penetapan kawasan lindung yang sudah tidak sesuai lagi dengan fungsinya dengan munculnya areal permukiman pada kawasan tersebut.

## **8. Analisis Arah Pengembangan Kota Masohi Berdasarkan Kondisi Fisik Lahan**

Terbatasnya ketersediaan lahan di Kota Masohi yang mengakibatkan terbentuknya pola penggunaan lahan yang tidak terkendali tanpa menghiraukan kondisi lahan yang dipengaruhi oleh penyebaran fasilitas yang terakumulasi dalam satu kawasan yang kurang mempertimbangkan dampak dari kawasan tersebut terhadap kebutuhan akan fasilitas yang ada didalamnya.

Berdasarkan analisis ketersediaan lahan terhadap kemungkinan pengembangan lahan kota dan Tinjauan terhadap arahan pengembangan fisik kota berdasarkan rencana tata ruang Kota Masohi, maka pengembangan Kota Masohi diarahkan ke sebelah timur yaitu di Kelurahan Namasina yang berbatasan dengan Desa Amahai Kecamatan Amahai dan barat pada Kelurahan Letwaru yang berbatasan dengan Desa Makariki.

Arah pengembangan Kota ini didukung dengan potensial lahan yang berada di luar batas administrasi untuk dikembangkan sebagai kawasan terbangun untuk menampung aktifitas kota dengan kondisi fisik lahan yang memungkinkan secara fisik serta pemanfaatan lahan tersebut masih belum optimal yaitu pada umumnya merupakan lahan kosong yang sebagian kecilnya dimanfaatkan oleh penduduk sekitarnya sebagai areal perkebunan yang dikelola secara individu.

Sementara lahan kota yang dapat dimanfaatkan sudah sangat terbatas, sehingga sangat memungkinkan untuk perluasan wilayah Kota Masohi sangat dibutuhkan untuk mengantisipasi tingkat kebutuhan lahan untuk masa yang akan datang dengan pemanfaatan lahan seperti yang dijelaskan diatas. Untuk mengarahkan penduduk ke areal pengembangan tersebut perlu didistribusikan fasilitas-fasilitas penunjang sebagai daya tarik penduduk untuk bermukim pada kawasan tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta analisis arah pengembangan kota.

## **F. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang telah dijelaskan pada pembahasan diatas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu bahwa pengembangan Kota Masohi diarahkan ke arah timur dan barat dengan memanfaatkan lahan yang masih kosong serta mendukung

potensi untuk perluasan wilayah kota ke arah tersebut, serta pemanfaatan secara optimal lahan-lahan kosong yang terdapat dipusat kota dengan kesesuaian lahan yang sangat potensial untuk perkotaan seperti perkebunan kelapa dan areal genangan dengan melakukan rekayasa fisik.

Pengalokasian pusat aktifitas kota seperti kawasan pemerintahan dan pendidikan yang tidak mempertimbangkan keterkaitan fungsional kawasan mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan dan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan kondisi fisik lahan yang ada pada sekitar daerah tersebut.

Penggunaan lahan berupa areal permukiman (Kelurahan Ampera dan Kelurahan Lesane) tidak layak untuk dijadikan kawasan terbangun karena tidak sesuai standar kesesuaian lahan. Kawasan tersebut diperuntukan sebagai kawasan konservasi hutan lindung berdasarkan rencana tata ruang Kota Masohi.

## 2. Saran

Berdasarkan kondisi dan kebutuhan akan lahan demi terpenuhi tuntutan kebutuhan akan lahan pengembangan untuk mendukung perkembangan Kota Masohi, maka penulis menyarankan bahwa :

- a. Perlunya peningkatan pemanfaatan lahan yang optimal sesuai kondisi fisik lahan berdasarkan standar kesesuaian lahan sehingga tercipta kondisi lahan yang layak untuk dijadikan sebagai kawasan pengembangan Kota Masohi.
- b. Pemerintah Kota Masohi harus tegas dalam mengarahkan perkembangan fisik kota dengan memperhatikan kesesuaian lahan yang ada. Penetapan kawasan-kawasan yang sesuai dengan kondisi lahannya akan tetapi tidak sejalan dengan kondisi di lapangan sebaiknya dikembalikan ke fungsinya yang telah ditetapkan berdasarkan kepada rencana tata ruang Kota Masohi sehingga dapat mengurangi dampak negatif yang ditimbulkan terhadap penduduk dan lingkungan di kawasan tersebut dan di sekitarnya.
- c. Penentuan arah pengembangan kota seharusnya melihat potensi lahan yang sesuai serta keterkaitannya fungsi-fungsi aktifitas kota yang lainnya sehingga perkembangan kota dapat berjalan sesuai dengan arah yang ditetapkan di Kota Masohi.
- d. Sebagai bahan pertimbangan bagi peneliti selanjutnya dalam pengembangan Kota Masohi terutama dengan mengkaji dari aspek non fisik kota baik itu ketersediaan sarana dan prasarana dan lain sebagainya.

## DAFTAR PUSTAKA

- \_\_\_\_\_. *Studi Tipologi Kabupaten*. 1992. Direktorat Tata Kota dan tata Daerah Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum.
- Adisasmita Raharjo, 2008, *Pengembangan Wilayah Konsep Dan Teori*. Penerbit Graha Ilmu
- Anonim, 2009. *Badan Pusat Statistik Kota Masohi*.
- Anthony J. Catanese James, Snyder C. 1986, *Pengantar Pencanaan Kota* Erlangga Bandung.
- Bratakusumah Supriyady Deddy, 2005, *Perencanaan Pembangunan Daerah Strategi Menggali Potensi Dalam Mewujudkan Otonomi Daerah*. Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama Jakarta.

- Budihardjo dan Sujarto, 1999, *Kota Berkelanjutan*, Alumni Bandung.
- Catanese dan Snyder. 1989. *Perencanaan Kota*, Edisi Kedua Erlangga, Bandung.
- Departemen Pekerjaan Umum Cipta Karya. 1997. *Kamus Tata Ruang*.
- Gallion. 1975. *Pengantar Perancangan Kota*, Erlangga, Jakarta.
- Hadi S, Yunus. 2005. *Klasifikasi Kota*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.
- Hadi S, Yunus. 2005. *Manajemen Kota. Perspektif Spasial*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.
- Jayadinata T Johara. 1986. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan Dan Wilayah*, Bandung, ITB.
- Marbun. 1994. *Kota Indonesia Masa Depan. Masalah dan Prospek*, Erlangga Jakarta.
- Mahendra dan Hasanudin. 1997. *Tanah dan Pembangunan. Tinjauan dari Segi Yuridis dan Politis*, Pustaka Manikgeni, Jakarta.
- Sampurno. 1996. *Kumpulan Edaran Kuliah Geologi Teknik, ITB Bandung*
- Sujarto, B. 1985. *Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik*, Bharatara, Jakarta.
- Sukanto, R. 1981. *Ekonomi Perkotaan*, BPFE, Yogyakarta.
- Zainuddin. 2002. *Pendekatan Geografi Terhadap Pengelolaan Pengembangan Kecamatan Benawa Ibukota Kabupaten Donggala*, PPS UNHAS, Makassar.