

ANALISIS TINGKAT PERTUMBUHAN PERUMAHAN (STUDI KASUS : KECAMATAN NATAR DAN KECAMATAN JATI AGUNG)

Chiko Cristian Haganta Bukka^{1*}, Tamaluddin Syam², Marsista Buana Putri¹

¹Institut Teknologi Sumatera, Jalan Terusan Rya Cudu, Way Huwi, Jati Agung, Lampung Selatan

² Universitas Lampung Jl. Prof. Dr. Ir. Sumantri Brojonegoro No.1, Kota Bandar Lampung

¹ Email : chikohaganta99@gmail.com

DOI : 10.35472/jppk.v3i3.926

ABSTRACT

Population growth and new activity center development give impact on enhancement of residential demand. That demand always improves without be accompanied land availability and that can impact urban sprawl. The research locations are Natar and Jati Agung Sub-district which are designated as urban housing area, located on the outskirts of Bandar Lampung City. Activities will encourage the growth of demand of the private residential property thus this also encourage the building of residential area. The purpose of the research is to identify residential growth rate in the research locations. The research is conducted by using deductive approach. Data is collected by observation, interview, and literature review. Data is analyzed by using spatial analysis methods, nearest neighbor analysis, qualitative and quantitative descriptive analysis. The result of research explains that the highest residential growth rate in Natar Sub-district is 109.44% in 2017 and in Jati Agung Sub-district is 110.50% in 2019. Cluster residential pattern in Natar Sub-district with distribution index value (T) is 0.760346 tends to grow on the primary arterial road. While the same pattern shown in Jati Agung Sub-district with the distribution index value (T) is 0.817923 and tends to grow among new activities center in the South of Jati Agung Sub-district.

Keyword : Housing, Growth Rate, Distribution Pattern

A. PENDAHULUAN

Pembangunan wilayah merupakan salah satu faktor pendukung dalam perkembangan sosial dan ekonomi supaya menjaga keberlangsungan kehidupan melalui pelestarian dan keseimbangan lingkungan (Rahman, 2010). Adanya permintaan perumahan yang selalu meningkat tanpa disertai dengan ketersediaan lahan permukiman yang cukup dapat mengakibatkan alih fungsi lahan yang berakibat pada *urban sprawl*. Menurut Hayden (2004) *urban sprawl* merupakan proses pengembangan permukiman perumahan di daerah pinggiran dengan kepadatan penduduk yang rendah dan menyebar. Kecamatan Jati Agung dan Kecamatan Natar merupakan kecamatan yang rentan terkena fenomena *urban sprawl* karena kedua kecamatan ini berbatasan langsung dengan Kota Bandar Lampung.

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031, Kecamatan Jati Agung merupakan salah satu kawasan yang di prioritaskan pembangunannya oleh pemerintah Provinsi Lampung serta dituliskan juga pembangunan kawasan Kecamatan Jati Agung bertujuan untuk mengurangi beban Kota Bandar Lampung yang setiap tahun mengalami peningkatan, selanjutnya dengan pengembangan perumahan diharapkan mampu membangkitkan pembangunan Provinsi Lampung secara keseluruhan. Kecamatan Natar – Jati agung, merupakan kawasan yang diarahkan untuk kepadatan tinggi bersama dengan Kecamatan Kalianda dan Kecamatan Tanjung Bintang (RTRW Kabupaten Lampung Selatan 2011-2031). Pada program kawasan pengembangan perumahan

perkotaan, Kecamatan Natar - Kecamatan Jati Agung termasuk dalam lokasi di utama pengembangan kawasan menjadi perumahan perkotaan bersama dengan Kecamatan Kalianda, Bakauheni, Tanjung Bintang, dan Sidomulyo. Namun di lain hal Kecamatan Natar di arahkan sebagai peruntukan kawasan pertanian dan perkebunan; Kecamatan Jati Agung diarahkan sebagai kawasan peruntukan pertanian dan perkebunan serta masuk dalam kawasan strategis lampung yaitu kawasan pusat Provinsi Lampung. Sehingga diperlukan untuk melihat kesesuaian permukiman dalam hal ini perumahan yang telah terbangun ke dalam RTRW Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031.

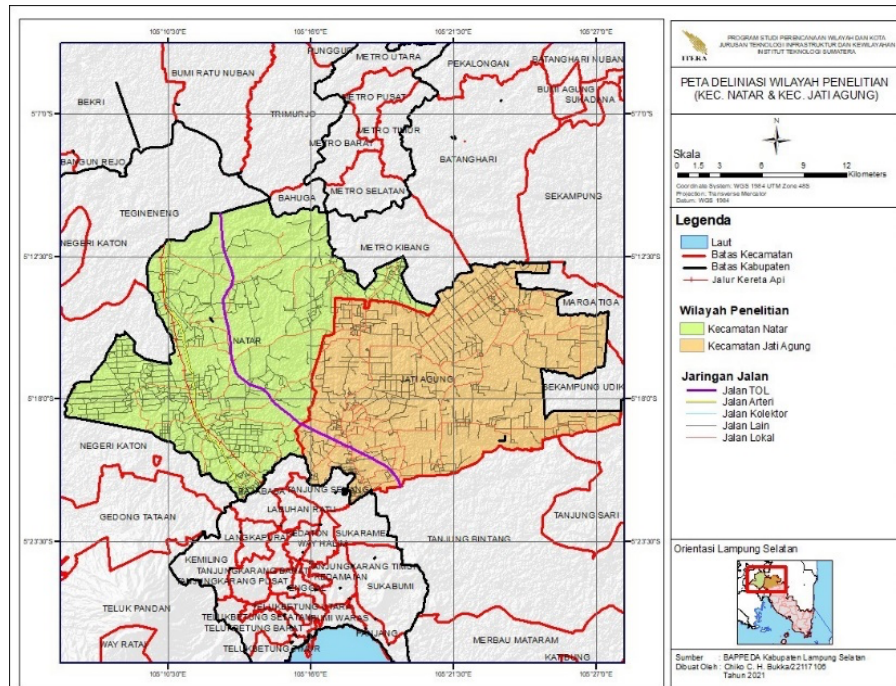
Peningkatan jumlah penduduk di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung dapat dipengaruhi oleh berkembangnya pusat Kota Bandar Lampung sehingga memberi dampak pada perkembangan permukiman dan bertumbuhnya aktivitas baru. Pada Kecamatan Jati Agung seperti adanya pusat kegiatan pendidikan ITERA (Institut Teknologi Sumatera) yang di bangun mulai tahun 2012 dan akses jalan tol melalui pintu tol Kota Baru. Pada Kecamatan Natar juga dapat di pengaruhi oleh beberapa faktor seperti pembangunan/pengembangan Bandara Branti (Bandara Raden Intan II) sebagai Bandara Embarkasi Haji dan Bandara Internasional serta gerbang tol Natar yang diresmikan pada tahun 2019 (RTRW Lampung Selatan 2011-2031).

Peningkatan aktivitas kegiatan yang ada akan mendorong kesadaran akan kepemilikan sebuah tempat hunian pribadi bagi masyarakat serta dapat mendorong pembangunan perumahan bagi pengembang. Penyebab selanjutnya pendorong pertumbuhan perumahan di kedua kecamatan ini disebabkan karena letak kedua kecamatan berada pada pinggiran Kota Bandar Lampung, sehingga kedua kecamatan ini menjadi penyangga Kota Bandar lampung dalam mengurangi beban Kota Bandar Lampung. Oleh karena itu penting untuk menganalisis tingkat pertumbuhan perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung.

B. METODE PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini adalah Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung. Pemilihan Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung karena kedua kecamatan tersebut masuk dalam program utama pengembangan perumahan perkotaan dalam RTRW Kabupaten Lampung Selatan tahun 2011-2031. Berikut merupakan peta wilayah penelitian yaitu Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung pada gambar 1.



Sumber : Bappeda Lampung Selatan, 2021

Gambar 1. Peta Administrasi Wilayah Penelitian

2. Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini terbagi menjadi 2 jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini sampel yang digunakan sama dengan jumlah populasi. Populasi dalam penelitian ini terdiri dari 52 perumahan di Kecamatan Natar dan 59 perumahan di Kecamatan Jati Agung. Berikut merupakan tabel kebutuhan data yang digunakan dalam penelitian ini pada Tabel 1.

Tabel 1. Kebutuhan Data Penelitian

NO	Indikator	Kebutuhan Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
1	Profil Perumahan	Daftar nama perumahan	Sekunder	Studi Literatur Pustaka	1. Asosiasi Perumahan (REI, APERSI, dan ASPERI) 2. Website sikumbang.pdpdp.id
		Alamat Perumahan Perusahaan pembangun perumahan Tahun pembangunan perumahan Tipe rumah dalam perumahan	Primer	Wawancara	Pengembang Perumahan

NO	Indikator	Kebutuhan Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
2	Radius Sarana Lingkungan	Jumlah rumah yang telah di bangun	Sekunder	Studi Literatur Pustaka	Peta Rupa Bumi Indonesia Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2020 BAPPEDA Kabupaten Lampung Selatan
		Jumlah rumah yang direncanakan			
		Luas perumahan			
3	Tingkat Pertumbuhan Perumahan	SHP sebaran sarana	Primer	Wawancara	Dokumen SNI 03-1733-2004
		SHP jaringan jalan			
		Radius layanan sarana lingkungan			
4	Indeks Sebaran	Tahun pembangunan perumahan	Primer	Observasi Lapangan	Titik Koordinat dari alat GPS Handheld Garmin GPSMAP 64s
		Tipe rumah dalam perumahan			
		Jumlah rumah yang telah dibangun			
4	Indeks Sebaran	Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031	Sekunder	Studi Literatur Pustaka	BAPPEDA Kabupaten Lampung Selatan

Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2021

3. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan 2 metode yaitu metode kualitatif yang menjabarkan mengenai profil perumahan berupa nama perumahan, tahun pembangunan perumahan, tipe rumah terbangun, perusahaan pembangun perumahan, dan juga menjelaskan tentang radius pelayanan sarana lingkungan, pola sebaran perumahan serta kesesuaian sebaran perumahan terhadap Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Lampung Selatan. Metode kuantitatif bertujuan untuk mengetahui tingkat pertumbuhan perumahan pada rentang waktu 2011-2020 dengan melihat jumlah rumah terbangun dalam perumahan, tahun pembangunan dan tipe rumah terbangun. Analisis data dilakukan bertujuan untuk menjabarkan seluruh data yang berkaitan dengan tingkat pertumbuhan perumahan di Kecamatan Natar dan

Kecamatan Jati Agung. [2] Dalam perhitungan tingkat pertumbuhan perumahan dihitung dengan rumus :

$$\frac{(x - y)}{y} \times 100 \%$$

Keterangan :

x : Kumulatif Jumlah Luas Perumahan Terbangun Pada Periode Tahun Sekarang

y : Kumulatif Jumlah Luas Perumahan Terbangun Pada Periode Tahun Sekarang

Berdasarkan dokumen SNI 03-1733-2004 untuk radius sarana lingkungan, terbagi menjadi 4 sarana lingkungan yaitu sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana perdagangan dan sarana peribadatan. Data radius digunakan untuk mengetahui keterjangkauan perumahan terhadap setiap layanan sarana lingkungan.

Tabel 2. Radius Layanan Sarana Kesehatan dan Pendidikan

Sarana Kesehatan			Sarana Pendidikan		
No	Nama Infrastruktur Kesehatan	Radius Pelayanan	No	Nama Infrastruktur Pendidikan	Radius Pelayanan
1	Rumah Sakit Tipe C	10 km	1	Perguruan Tinggi	Nasional/10 km
2	Puskesmas	3 km	2	Sekolah Menengah Umum (SMA/SMK)	3 km
3	Puskesmas Pembantu	1,5 km	3	Sekolah Menengah Pertama (SMP)	1 km
4	Klinik Bersalin	4 km	4	Sekolah Dasar (SD)	1 km
5	Posyandu	500 m			
6	Praktik Dokter	1,5 km			
7	Apotek	1,5 km			

Sumber : Badan Standarisasi Nasional, 2004

Tabel 3. Radius Sarana Perdagangan dan Peribadatan

Sarana Perdagangan			Sarana Peribadatan		
No	Nama Infrastruktur Perdagangan	Radius Pelayanan	No	Nama Infrastruktur Peribadatan	Radius Pelayanan
1	Pasar	3 Km	1	Masjid	1 km
			2	Mushola	100 m
			3	Gereja Kristen	Menyesuaikan
			4	Protestan	
			5	Gereja Katolik	
			5	Vihara	

Sumber : Badan Standarisasi Nasional, 2004

Perkembangan perumahan yang ada dapat dipengaruhi oleh adanya mobilitas tenaga kerja dan kapasitas kepemilikan perumahan baru untuk menghadapi dampak dari perubahan ekonomi, sehingga dijelaskan bahwa sebuah rumah tangga akan berpindah ke luar wilayah yang sebelumnya sesuai dengan pekerjaan atau peluang yang ada [1]. Perkembangan perumahan dapat dilihat dari pola-pola yang terbentuk [9]. Persebaran

perumahan membicarakan hal dimana terdapat perumahan atau lokasi perumahan di wilayah tersebut. Penentuan pola sebaran dalam hal ini menggunakan formula statistik *average nearest neighbor* [10].

$$\begin{aligned}
 NNR &= \frac{DO}{DE} \\
 DO &= \frac{\sum_{i=1}^m di}{m} \\
 DE &= \frac{0.5}{\sqrt{\frac{m}{A}}}
 \end{aligned}$$

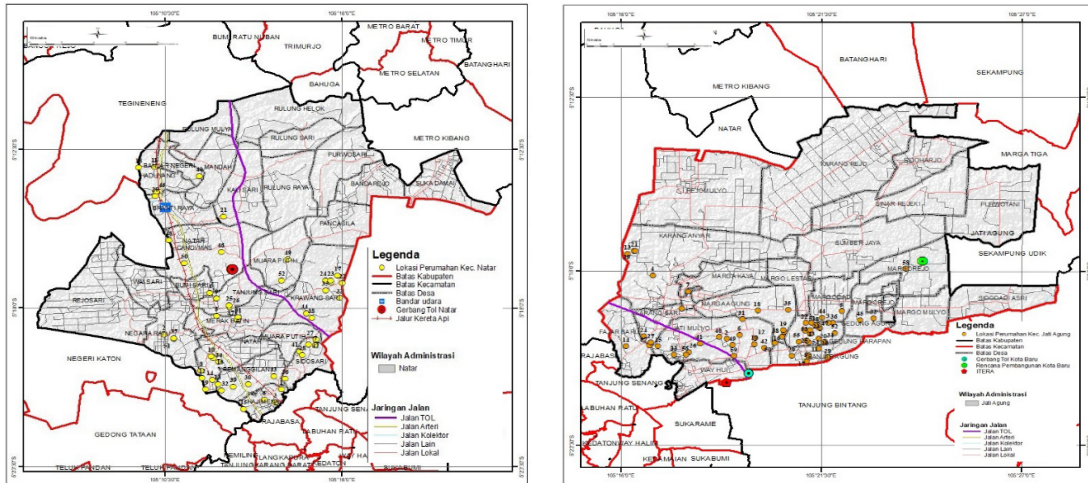
Nilai *Nearest Neighbor Rasio/ NNR* diperoleh dari hasil DO dibagi dengan DE. Nilai DO merupakan jarak rata-rata yang diamati antara setiap fitur dan tetangga terdekat, sedangkan DE adalah jarak rata-rata yang diharapkan untuk fitur dengan pola acak. M adalah jumlah kejadian, dan A mewakili luas wilayah. Berikut adalah pola persebaran menurut rumus yang telah di jelaskan:

- a) Nilai $NNR < 1$ berarti pola persebaran mengelompok (*cluster*), jika jarak antar lokasi satu dengan lain berdekatan dan cenderung mengelompok pada tempat-tempat tertentu.
- b) Nilai $NNR = 1$ berarti pola persebaran acak (*random*), jika jarak antar lokasi yang lain tidak teratur.
- c) Nilai $NNR > 1$ berarti pola persebaran seragam (*uniform*), jika jarak satu lokasi dengan lokasi lain relative sama.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Radius Pelayanan Sarana Lingkungan

Faktor pelayanan umum merupakan salah satu faktor yang mendorong pertumbuhan perumahan [11], hal ini disebabkan karena penduduk akan berpindah pada lokasi dengan pelayanan sarana yang baik seperti sarana kesehatan, sarana pendidikan, sarana perdagangan, dan sarana peribadatan. Untuk melihat radius pelayanan sarana kesehatan dilakukan dengan mengacu pada pedoman dari SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Data sebaran perumahan diperoleh dari hasil observasi lapangan dengan alat GPS, data sebaran perumahan yang telah diolah dalam bentuk peta selanjutnya di *overlay* dengan peta radius pelayanan sarana di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung untuk mengetahui radius pelayanan sarana terhadap lokasi perumahan.

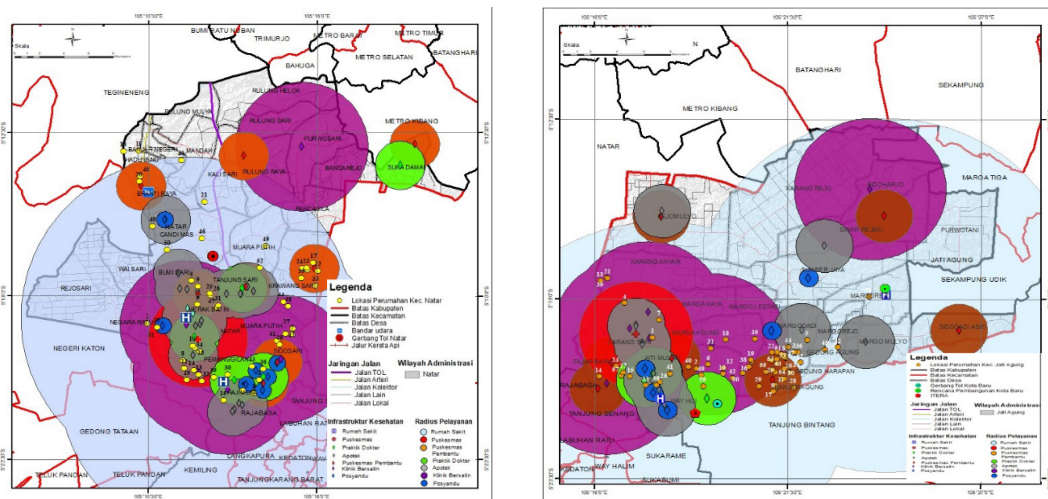


Sumber : Peta RBI Kabupaten Lampung Selatan, 2021 Hasil Analisis Peneliti , 2021

Gambar 2. Peta Sebaran Perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung

a. Radius Sarana Kesehatan terhadap Perumahan

Sebaran perumahan yang ada di Kecamatan Natar berada dalam radius pelayanan sarana kesehatan, namun terlihat ada 2 perumahan yang tidak masuk dalam radius pelayanan sarana kesehatan yaitu Berkah Alam Residence dan Samudra Residence 3, kedua perumahan ini terletak di Desa Haduyang, kedua perumahan ini lebih dekat dengan perbatasan di Kecamatan Tegineneng, Kabupaten Pesawaran. Dari hasil analisis yang dilakukan dari 52 perumahan, sebanyak 50 perumahan masuk dalam radius pelayanan sarana kesehatan secara keseluruhan. Pada Kecamatan Jati Agung secara keseluruhan sebaran perumahan yang ada dalam radius pelayanan sarana kesehatan. Radius pelayanan sarana kesehatan yang ada di Kecamatan Jati Agung telah mencakup semua perumahan yang diteliti yaitu sebanyak 59 perumahan, seperti terlihat pada **gambar 3**.

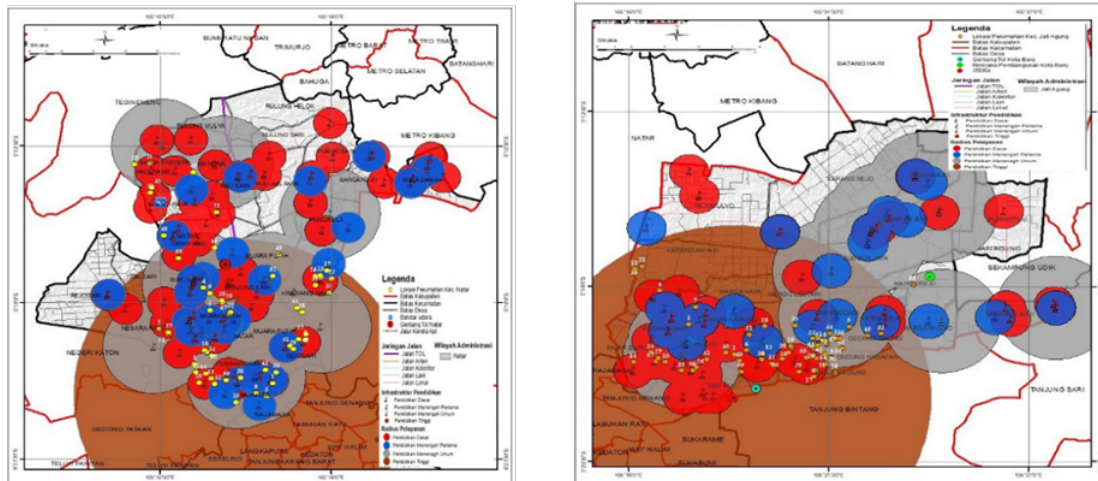


Sumber : Peta RBI Kabupaten Lampung Selatan, 2021 Hasil Analisis Peneliti , 2021

Gambar 3. Radius Sarana Kesehatan terhadap Perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung

b. Radius Sarana Pendidikan terhadap Perumahan

Untuk radius sarana pendidikan yang berada di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung dapat dilihat secara keseluruhan sudah menjangkau perumahan yang ada di kedua kecamatan yaitu sebanyak 52 perumahan di Kecamatan Natar dan 59 perumahan di Kecamatan Jati Agung. Pemilihan lokasi perumahan yang lebih dekat dengan fasilitas pendidikan dapat menjadi pertimbangan pada pengembang perumahan dalam merencanakan pembangunan perumahan.



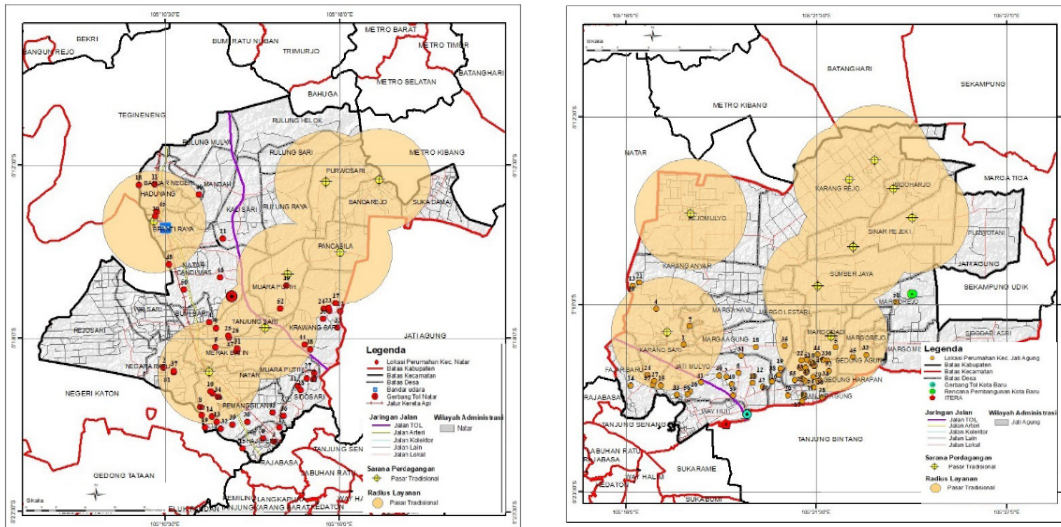
Sumber : Peta RBI Kabupaten Lampung Selatan, 2021

Hasil Analisis Peneliti , 2021

Gambar 4. Radius Sarana Pendidikan terhadap Perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung

c. Radius Sarana Perdagangan terhadap Perumahan

Pada sarana perdagangan di Kecamatan Natar jumlah perumahan yang belum terjangkau dari sebaran pasar adalah sebanyak 23 perumahan yang berada pada Desa Pemanggilan, Desa Hajimena, dan Desa Sidosari tidak masuk dalam radius perdagangan, karena lebih dekat pada sarana perdagangan di Kota Bandar Lampung; Untuk sarana di Kecamatan Jati Agung jumlah perumahan yang belum terjangkau dari sebaran pasar adalah sebanyak 27 perumahan, jika dilihat kembali perumahan yang berada pada Desa Jatimulyo, Desa Banjar Agung, dan Desa Marga Agung tidak masuk radius sarana pasar karena ketiga desa tersebut lebih dekat dengan sarana perdagangan yang ada di Kota Bandar Lampung.

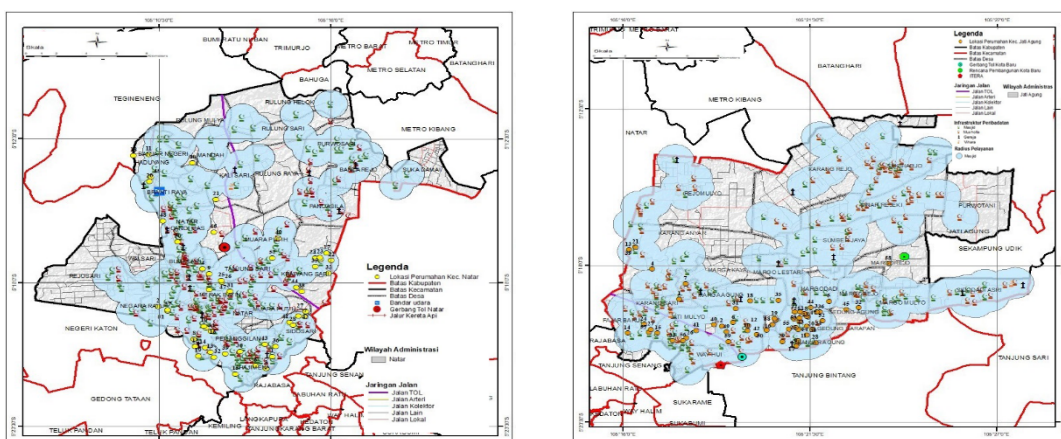


Sumber : Peta RBI Kabupaten Lampung Selatan, 2021 Hasil Analisis Peneliti , 2021

Gambar 5. Radius Sarana Perdagangan terhadap Perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung

d. Radius Sarana Peribadatan terhadap Perumahan

Dalam radius pelayanan sarana peribadatan di Kecamatan Natar dapat dilihat terdapat 6 perumahan tidak masuk dalam radius pelayanan sarana peribadatan masjid yang ada. Perumahan yang tidak masuk dalam radius pelayanan peribadatan adalah De Royal Residence di Desa Candi Mas, Perumahan Sidosari 3 di Desa Sidosari, Banjar Rejo Residence di Desa Banjar Rejo, Tarantula Arthur Regency di Desa Way Sari, Inara Residence di Desa Krawang Sari, dan Berkah Alam Residence di Desa Haduyang. Perumahan yang tidak masuk dalam radius pelayanan peribadatan rata-rata berjarak 1,25 km dengan masjid terdekat; Untuk sebaran dari sarana peribadatan di Kecamatan Jati Agung sudah cukup merata, namun masih terdapat 5 perumahan yang tidak masuk dalam radius pelayanan peribadatan di Kecamatan Jati Agung yang terdapat di Desa Marga Agung dan Desa Margorejo.



Sumber : Peta RBI Kabupaten Lampung Selatan, 2021 Hasil Analisis Peneliti , 2021

Gambar 6. Radius Sarana Peribadatan terhadap Perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung

2. Tingkat Pertumbuhan Perumahan

Tingkat pertumbuhan perumahan di Kecamatan Natar merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui seberapa besar tingkat pertumbuhan perumahan yang terjadi setiap tahun di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung. Untuk memperoleh data tingkat perumahan terbangun diperlukan data luas perumahan terbangun, yang diperoleh dari hasil perhitungan jumlah rumah terbangun setiap perumahan dikali dengan luas lahan setiap rumah yang ada dalam tipe rumah di perumahan tersebut, untuk data jumlah rumah terbangun dan tipe rumah di setiap perumahan terdapat pada Tabel 4.

Tabel 4. Luas Total Perumahan Terbangun di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung Tahun 2011-2020

Kecamatan Natar		Kecamatan Jati Agung	
Tahun	Luas Total Perumahan Terbangun / Tahun (m ²)	Tahun	Luas Total Perumahan Terbangun (m ²)
2011	8.484	2011	14.880
2012	17.412	2012	14.880
2013	34.980	2013	14.880
2014	41.892	2014	14.880
2015	64.775	2015	14.880
2016	68.735	2016	23.664
2017	143.959	2017	47.694
2018	225.114	2018	90.444
2019	257.044	2019	190.386
2020	271.420	2020	198.204

Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2021

Untuk memperoleh persentase tingkat pertumbuhan digunakan data luas total perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung, dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\frac{(x - y)}{y} \times 100 \%$$

Tabel 5. Persentase Tingkat Pertumbuhan Perumahan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung Tahun 2011-2020

Kecamatan Natar		Kecamatan Jati Agung	
Tahun	Persentase Tingkat Pertumbuhan Perumahan	Tahun	Persentase Tingkat Pertumbuhan Perumahan
2012	105,23 %	2012	0 %
2013	100,90 %	2013	0 %
2014	19,27 %	2014	0 %
2015	54,26 %	2015	0 %

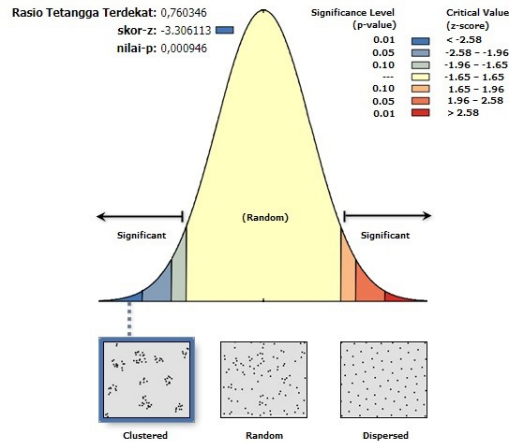
Kecamatan Natar		Kecamatan Jati Agung	
Tahun	Persentase Tingkat Pertumbuhan Perumahan	Tahun	Persentase Tingkat Pertumbuhan Perumahan
2016	6,11 %	2016	59,03 %
2017	109,44 %	2017	101,55 %
2018	56,37 %	2018	89,63 %
2019	14,18 %	2019	110,50 %
2020	5,59 %	2020	4,11 %

Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2021

Tingkat pertumbuhan perumahan yang ada di Kecamatan Natar paling tinggi ada pada tahun 2017 yaitu sebesar **109.44 %**. Pertumbuhan tahun 2017 cenderung lebih mengarah kepada pemicu pertumbuhan seperti pengembangan bandar udara Radin Inten II menjadi bandara internasional dan bandara embarkasi haji yang telah di rencanakan pada tahun 2017 serta diresmikan pada tahun 2019 ; Tingkat pertumbuhan yang ada di Kecamatan Jati Agung paling tinggi ada pada tahun 2019 yaitu sebesar **110.5 %**, sementara pada tahun 2012-2015 diketahui tidak ada pertumbuhan perumahan. Pertumbuhan perumahan dipengaruhi perkembangan aktivitas baru terhadap perkembangan perumahan di Kecamatan Jati Agung dapat dilihat dari lokasi pertumbuhan perumahan yang cenderung berada di antara, ITERA, Gerbang Tol Kota Baru dan pengembangan Kota Baru. Selain dari pusat aktivitas baru yang ada, keberadaan Kota Bandar Lampung sebagai daerah pusat perkotaan juga berpengaruh dalam pertumbuhan permukiman khususnya perumahan di daerah pinggiran kota sekitarnya termasuk Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung.

3. Pola Sebaran Perumahan

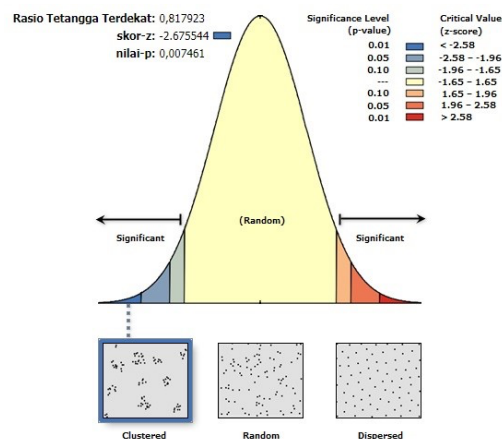
Titik koordinat setiap perumahan yang ada di Kecamatan Natar selanjutnya di analisis dengan analisis tetangga terdekat untuk mendapatkan nilai NNR (*Nearest Neighbor Ratio*). Dalam hal ini penggunaan Arcgis 10.8 difokuskan untuk mengetahui *Nearest Neighbor Ratio* yang terdapat pada *Spatial Statistic Toolbox*. Dari hasil analisis yang diperoleh didapatkan nilai rasio *nearest neighbor* perumahan di Kecamatan Natar adalah sebesar 0.760346, hasil ini mengartikan bahwa sebaran perumahan yang ada di Kecamatan Natar berpola *clustered* (berkelompok). Kajian pola mengelompok ini dihasilkan dari nilai jarak rata-rata yang diamati sebesar 671,4135 meter dan jarak rata-rata yang diharapkan sebesar 883,0371. Hasil perhitungan statistik menunjukkan nilai z-score sebesar -3,306113 dan p-value sebesar 0,000946 yang menunjukkan signifikansi terhadap hipotesis *nearest neighbor ratio* tersebut. Pola perumahan yang ada cenderung mengarah pada jalan arteri primer yang menghubungkan Kota Bandar Lampung, Bandar Udara Radin Intan II dan Gerbang Tol Natar. Faktor aksesibilitas sangat terkait dengan keterjangkauan sebuah lokasi sehingga berperan dalam perubahan penggunaan lahan [11]. Permodelan *Nearest Neighbor Ratio* pada perumahan di Kecamatan Natar dapat dilihat pada Gambar 7.



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2021

Gambar 7. Permodelan Analisis Tetangga Terdekat Perumahan di Kecamatan Natar

Analisis tetangga terdekat dilakukan dengan menghitung luas daerah yang telah ditentukan yaitu Kecamatan Jati Agung dan menghitung jarak antar titik perumahan dengan titik perumahan lainnya. Dari hasil analisis yang diperoleh didapatkan nilai *nearest neighbor* rasio perumahan di Kecamatan Jati Agung adalah sebesar 0.817923, hasil ini mengartikan bahwa sebaran perumahan yang ada di Kecamatan Jati Agung berpola *clustered* (berkelompok). Kajian pola mengelompok ini dihasilkan dari nilai jarak rata-rata yang diamati sebesar 485.8783 meter dan jarak rata-rata yang diharapkan sebesar 594.0392 meter. Hasil perhitungan statistik menunjukkan nilai z-score sebesar -2,675544 dan p-value sebesar 0,007461 yang menunjukkan signifikansi terhadap hipotesis *nearest neighbor* rasio tersebut. Kecenderungan perumahan yang ada mengelompok pada bagian selatan Kecamatan Jati Agung diantara pusat aktivitas baru seperti pembangunan Kota Baru, akses Gerbang Tol Kota Baru dan pusat pendidikan ITERA, sementara pada bagian utara Kecamatan Jati Agung tidak terdapat pertumbuhan perumahan. Permodelan Nearest Neighbor Rasio pada perumahan di Kecamatan Jati Agung dapat dilihat pada Gambar 8.



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2021

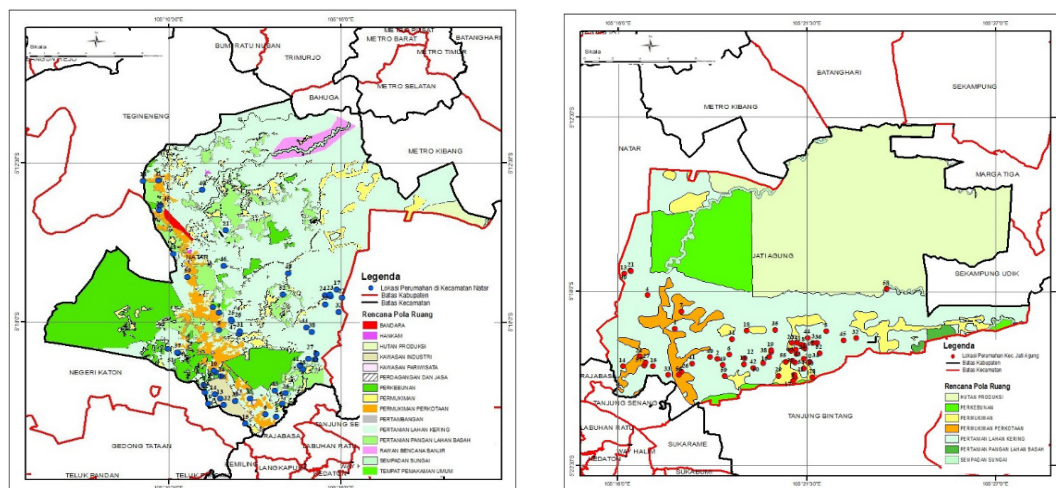
Gambar 8. Permodelan Analisis Tetangga Terdekat Perumahan di Kecamatan Jati Agung

4. Kesesuaian Sebaran Perumahan terhadap RTRW Lampung Selatan tahun 2011-2031

Berdasarkan hasil analisis pada Kecamatan Natar terdapat 21 perumahan atau 40,38 % dari jumlah perumahan berada pada rencana kawasan yang diizinkan dilakukan perubahan menjadi kawasan permukiman dan sebanyak 31 perumahan atau 59,62 % tidak diizinkan dilakukan perubahan. Pada kesesuaian rencana pola ruang terhadap perumahan di Kecamatan Natar dalam peruntukan kawasan pertanian lahan kering terdapat 15,7 Ha atau 0,12 % luas perumahan yang telah terbangun dari 13.592,85 Ha total luas kawasan pertanian lahan kering, dari hasil analisis terdapat potensi untuk kehilangan kawasan pertanian lahan kering sebesar 29,2 Ha atau 0.21 % dari luas total kawasan pertanian lahan kering. Dalam peruntukan kawasan lahan basah terdapat 1,9 Ha atau 0,09 % luas yang telah terbangun dari 2.109,92 Ha total luas kawasan pertanian lahan basah, dapat dilihat juga adanya potensi untuk kehilangan lahan pertanian lahan basah sebesar 2,3 Ha atau 0,11 % dari luas total kawasan pertanian lahan basah.

Dari hasil analisis pada Kecamatan Jati Agung terdapat 12 perumahan atau 20,34 % berada pada rencana kawasan yang diizinkan melakukan perubahan fungsi menjadi kawasan permukiman dan sebanyak 47 perumahan atau 79,66 % tidak diizinkan dilakukan perubahan. Pada kesesuaian rencana pola ruang terhadap perumahan di Kecamatan Jati Agung dalam peruntukan kawasan pertanian lahan kering terdapat 19,10 Ha atau 0,22 % luas perumahan yang telah terbangun dari 8.782,67 Ha total luas kawasan pertanian lahan kering, dapat dilihat juga adanya potensi untuk kehilangan kawasan pertanian lahan kering sebesar 32,4 Ha atau 0.37 % dari luas total kawasan pertanian lahan kering 15,7 Ha.

Diharapkan pembangunan perumahan yang ada di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung diharapkan tidak mengganggu peruntukan lahan pertanian yang ada dengan diikuti kontrol dari pemerintah terkait dengan kebijakan yang terkait dengan peraturan penataan ruang. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) merupakan arahan pemanfaatan ruang sehingga perlu adanya kendali mutu dari pemanfaatan ruang yang lebih rinci melalui Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di kedua kecamatan berdasarkan RTRW yang ada.



Sumber : RTRW Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031; Hasil Analisis Peneliti, 2022

Gambar 9. Peta Rencana Pola Ruang di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung terhadap Lokasi Perumahan

D. KESIMPULAN

Tingkat pertumbuhan perumahan paling tinggi di Kecamatan Natar terjadi pada tahun 2017 yaitu sebesar **109.44** % dan tingkat pertumbuhan terendah terjadi pada tahun 2020 sebesar **5.59** %. Pertumbuhan perumahan yang ada di Kecamatan Natar cenderung berkembang disekitar jalan arteri menuju bandar udara Radin Intan II serta berkembang di sekitar gerbang Tol Natar. Hal tersebut juga di dorong oleh perkembangan Kota Bandar Lampung yang sudah jenuh sehingga mendorong daerah pinggir kota berkembang.

Tingkat pertumbuhan perumahan paling tinggi di Kecamatan Jati Agung ada pada tahun 2019 yaitu sebesar **110.50** % dan tingkat pertumbuhan terendah ada pada tahun 2012-2015 yang diketahui tidak ada penambahan pertumbuhan perumahan. Pertumbuhan perumahan yang ada di Kecamatan Jati Agung cenderung berkembang di sekitar ITERA, rencana pembangunan Kota Baru, serta berkembang sekitar gerbang Tol Kota Baru. Hal tersebut juga di dorong oleh perkembangan Kota Bandar Lampung yang sudah jenuh sehingga mendorong untuk daerah pinggir kota berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Andrew G. and Ron Blake. 2004. *Housing Development*. London and New York
- [2] Arif, Tri Novi. 2016. "Analisis Laju Pertumbuhan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Rawan Bencana Kota Bukit Tinggi". Tesis tidak diterbitkan. Program Pascasarjana Megister Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Universitas Andalas, Kota Padang.
- [3] Badan Informasi Geospasial Lampung. 2020. *Peta Rupa Bumi Indonesia Kabupaten Lampung Selatan*. Lampung.
- [4] Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lampung Selatan. 2011. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031*. Lampung Selatan.
- [5] Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lampung Selatan. 2011. *Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031*. Lampung Selatan
- [6] Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lampung Selatan. 2021. *Peta Wilayah Adminitrasi Kabupaten Lampung Selatan*. Lampung Selatan.
- [7] Badan Standarisai Nasional. 2004. *Dokumen SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan*. Jakarta.
- [8] Bintarto, R. 1977. *Pola Kota Dan Permasalahan Komprehensif: Pengantar Dan Penjelasan*. Yogyakarta : Gadjah Mada Press.
- [9] Bintaro dan Surastopo Hadisumarno, 1979. *Metode Analisis Geografi*. Jakarta: LP3ES.
- [10] Patrick and Fischer. 1970. "A Generalized k-Nearest Neighbor Rule". *Information And Control* 16, 128-152 (1970).
- [11] Yunus, H. S. 2005. *Klasifikasi Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.