

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan dan perkembangan permukiman dipengaruhi oleh berbagai faktor antara lain faktor fisik, sosial, budaya, ekonomi, dan politik faktor fisik termasuk kondisi tanah, hidrografi, iklim, morfologi, dan sumber daya lainnya yang memengaruhi bentuk, kecepatan, dan perluasan permukiman faktor sosial mencakup karakteristik demografi, struktur dan organisasi sosial, serta hubungan antar penduduk. Faktor ekonomi mencakup harga tanah, daya beli dan jenis tanah yang tersedia (Nugroho et al., 2022). Keterbatasan lahan, pertumbuhan penduduk, dan kebutuhan akan perumahan adalah faktor dinamis yang harus diperhatikan karena memengaruhi alih fungsi lahan dan arah pembangunan, laju pertumbuhan penduduk di Indonesia lebih tinggi di daerah perkotaan dibandingkan daerah pedesaan terutama yang disebabkan oleh tingkat aktivitas ekonomi yang tinggi di kota-kota besar (Nugroho et al., 2022).

Kota Singaraja sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Buleleng tidak hanya bergantung pada sektor pertanian yang selama ini menjadi penopang kebutuhan pangan masyarakat, tetapi kini mengalami perkembangan yang cukup pesat seiring berjalannya waktu Kota Singaraja sedang mengalami perkembangan spasial dengan berbagai fungsinya sebagai pusat pemerintahan, namun tidak saja sebagai pusat pemerintahan melainkan juga sebagai pusat kegiatan ekonomi, perkantoran, pendidikan, dan berbagai jenis lapangan pekerjaan lainnya (Fahyudi et al., 2020). Perkembangan ini berdampak pada bertambahnya jenis pekerjaan baru, terutama di bidang jasa seperti pengetikan, fotokopi, warung internet (warnet), transportasi, dan berbagai usaha lainnya kondisi ini membuat Kota Singaraja semakin menarik bagi masyarakat yang ingin mencari pekerjaan, karena fungsinya yang semakin besar dalam menyediakan berbagai peluang kerja bagi penduduk (Fahyudi et al., 2020).

Penyebaran kawasan permukiman di wilayah *peri-urban* yang terjadi tanpa pola tata ruang yang terencana dan kurang terintegrasi antar kawasan,

mengakibatkan terbentuknya ruang-ruang kosong di antara zona permukiman maupun antara kawasan permukiman dengan pusat kota. Perkembangan kawasan *peri-urban* di Kota Singaraja merupakan dampak nyata dari proses urbanisasi yang terjadi akibat keterbatasan daya tampung pusat kota dalam mengakomodasi pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi. Kondisi ini mendorong perluasan pembangunan ke wilayah *peri-urban*, yang secara perlahan mengalami perubahan struktur ruang dan fungsi lahan (Lokantara & Amo, 2021). Transformasi spasial ini terlihat jelas pada wilayah *peri-urban* contohnya pada beberapa desa seperti Desa Bakti Seraga, Kelurahan Banyuasri, dan Kelurahan Banyuning, di mana terjadi konversi lahan pertanian menjadi kawasan permukiman dan komersial untuk memenuhi permintaan hunian terutama dari kalangan mahasiswa dan pendatang. Sebagai hasil dari analisis data Google Earth dari tahun 2010, 2015, dan 2020, terlihat bahwa lahan di beberapa lokasi di *peri-urban* Kota Singaraja digunakan secara berbeda untuk kawasan permukiman. Desa Bakti Seraga mengalami peningkatan signifikan dari 37 ha pada tahun 2010 menjadi 280 ha pada tahun 2020, dan Desa Banyuasri naik dari 26 ha pada tahun 2010 menjadi 312 ha pada tahun 2020. Perubahan ini disebabkan oleh upaya pengembang untuk membangun perumahan untuk menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat yang mengubah lahan pertanian menjadi lahan terbangun (Lokantara & Amo, 2021).

Pola pembangunan yang terbentuk cenderung mengikuti karakter leap-frog development, yakni pembangunan yang menyebar secara tidak terintegrasi dengan pusat kota dan sering kali berada di tengah-tengah lahan pertanian yang masih aktif (Lokantara & Amo, 2021). Perubahan ini memberikan peluang ekonomi bagi masyarakat lokal, namun juga menghadirkan tantangan serius dalam aspek perencanaan tata ruang, pemerataan sosial, serta kelestarian lingkungan (Lokantara & Amo, 2021). Pemekaran Kota Singaraja ke arah pinggiran kota disebabkan oleh keterbatasan ruang akibatnya pembangunan kota diarahkan kepinggiran kota yang pada umumnya mengambil wilayah perdesaan dan tidak terencana dengan baik menyebabkan terancam keharmonisan dan hubungan desa-kota. Terbatasnya ruang yang begitu kompleks terkait antara desa dan kota adalah masalah yang muncul sebagai akibat dari perubahan penggunaan lahan untuk mendukung perkembangan kota, pemekaran kota ke arah pinggiran kota pasti akan berdampak signifikan

terhadap kondisi tata guna lahan di pinggiran kota. Salah satu masalah yang timbul dari pemekaran kota adalah kerusakan tata guna lahan akibat alih fungsi lahan terutama pada alih fungsi lahan pertanian ke non-pertanian secara terus menerus secara berkesinambungan maka lama kelamaan sektor pertanian akan semakin berkurang (Fahyudi et al., 2020).

Di wilayah *peri-urban* kota Singaraja masalah alih fungsi lahan pertanian muncul dikarenakan adanya perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan terbangun atau non-pertanian. Akibat dari penjualan lahan pertanian, luas lahan pertanian berkurang semua aspek akan terpengaruh oleh perubahan penggunaan lahan ini termasuk penurunan produksi pertanian yang disebabkan oleh penurunan luas lahan yang tersedia penurunan produksi pertanian yang menyebabkan suplai makanan dari luar wilayah Buleleng, kenaikan harga makanan karena biaya distribusi hasil pertanian dan kehilangan nilai-nilai kearifan lokal dan budaya local (Fahyudi et al., 2020). (Anggraeni et al., n.d.) yang menjelaskan bahwa perubahan penggunaan lahan di Kabupaten Buleleng ditandai dengan meningkatnya luas kawasan terbangun yang berdampak terhadap perubahan kondisi lingkungan perkotaan. Melalui analisis citra penginderaan jauh multitemporal, penelitian tersebut menunjukkan bahwa konversi lahan vegetasi dan lahan terbuka menjadi kawasan permukiman maupun bangunan menyebabkan perubahan karakteristik permukaan wilayah. Hasil penelitian tersebut memperlihatkan bahwa perkembangan kawasan terbangun merupakan salah satu indikator penting dalam dinamika perubahan penggunaan lahan.

Dalam kurun waktu 2010 hingga 2020, wilayah *peri-urban* kota Singaraja mengalami perubahan besar dalam pemanfaatan lahan. Alih fungsi lahan dari pertanian ke area terbangun, seperti kawasan permukiman dan fasilitas pendukung lainnya, terus meningkat, terutama di wilayah Banyuasri, Baktiseraga, dan Banyuning. Peningkatan jumlah penduduk serta arus migrasi ke kota memicu keterbatasan ruang di pusat kota, sehingga daerah pinggiran menjadi pilihan hunian yang lebih terjangkau. Kondisi ini mendorong konversi lahan pertanian yang awalnya subur menjadi area perumahan (Fahyudi et al., 2020). Perkembangan kawasan *peri-urban* di Kota Singaraja merupakan dampak nyata dari proses

urbanisasi yang terjadi akibat keterbatasan daya tampung pusat kota dalam mengakomodasi pertumbuhan penduduk dan aktivitas ekonomi kondisi ini mendorong perluasan pembangunan ke wilayah peri-urban yang secara perlahan mengalami perubahan struktur ruang dan fungsi lahan. Perubahan tersebut menunjukkan indikasi yang dinamis karena berlangsung terus-menerus tidak merata dan berbeda intensitasnya pada tiap lokasi terutama pada wilayah yang mengalami konversi dari lahan pertanian menjadi permukiman dan kawasan komersial. Transformasi spasial ini terlihat jelas pada beberapa desa seperti Desa Bakti Seraga, Kelurahan Banyuasri, dan Kelurahan Banyuning, di mana terjadi konversi lahan pertanian menjadi kawasan permukiman dan komersial untuk memenuhi permintaan hunian terutama dari kalangan mahasiswa dan pendatang (Lokantara & Amo, 2021).

Perubahan penggunaan lahan paling dominan terjadi di bagian timur dan barat Kota Singaraja. Wilayah Banyuning di timur mengalami lonjakan pembangunan karena sebelumnya telah dilakukan pematangan lahan (*kavling*) dan lokasinya yang dekat dengan pusat kota menjadikannya kawasan yang diminati. Di sisi lain, Baktiseraga di bagian barat mengalami transformasi karena sebagian besar lahan pertaniannya tidak lagi produktif sementara itu, di bagian selatan seperti Beratan, perubahan relatif lambat karena masyarakat setempat masih mempertahankan fungsi pertaniannya dan keberadaan organisasi tradisional seperti subak masih aktif menjaga pola pertanian lokal.

Perubahan di wilayah *peri-urban* berdampak pada kondisi sosial dan ekonomi masyarakat akibat dari konversi lahan pertanian menjadi permukiman dan fasilitas lainnya, banyak petani kehilangan lahan dan mata pencaharian mereka. Selain itu, nilai-nilai budaya lokal yang dulunya terkait erat dengan sistem pertanian mulai hilang. Perluasan kawasan permukiman yang tidak terarah juga dapat menyebabkan banyak masalah lingkungan, seperti peningkatan kepadatan penduduk, kemacetan lalu lintas dan munculnya kawasan kumuh. Untuk meningkatkan kualitas hidup di wilayah *peri-urban* Singaraja, tindakan cepat harus diambil untuk mengontrol alih fungsi lahan melalui penerapan kebijakan penataan ruang yang tepat dan

meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya keberlanjutan dalam konteks ini (Fahyudi et al., 2020).

proses menemukan wilayah *peri-urban* yang ditinjau dari aspek fisiografis dilakukan dengan melihat perubahan bentuk fisik dan pola penggunaan lahan yang terjadi di kawasan peralihan antara kota dan desa. Berdasarkan hasil penelitian wilayah *peri-urban* dapat dikenali melalui perubahan tata ruang dan morfologi lahan yang menunjukkan adanya pergeseran dari lahan pertanian atau tegalan menjadi kawasan terbangun seperti permukiman, pertokoan, dan fasilitas umum. Untuk mengidentifikasi perubahan tersebut digunakan analisis spasial dengan bantuan Quantum GIS dan Google Earth Pro melalui data citra satelit dari tahun 2010, 2015, dan 2020. Dari hasil analisis ini terlihat bahwa bagian timur dan barat Kota Singaraja, khususnya di Desa Bakti Seraga, Kelurahan Banyuasri, dan Kelurahan Banyuning, mengalami penambahan luas kawasan terbangun yang cukup pesat sehingga mencerminkan ciri fisiografis wilayah *peri-urban* (Lokantara & Amo, 2021).

Secara fisik, perubahan tersebut tampak dari pola perkembangan kota yang tidak teratur dan berpencar di tengah area pertanian (*leap-frog development*) serta pertumbuhan bangunan yang memanjang mengikuti jalur jalan utama (*ribbon development*). Kondisi ini memperlihatkan adanya tekanan perkembangan kota terhadap ruang-ruang terbuka di sekitar wilayah transisi. Selain itu, pendekatan socio-spatial digunakan untuk memahami hubungan antara perubahan bentuk lahan dengan aktivitas masyarakat yang turut bergeser dari kegiatan pertanian menuju sektor jasa dan perdagangan. Munculnya rumah kos, toko, hingga minimarket di sekitar kawasan pendidikan menjadi bukti nyata terjadinya perubahan fungsi lahan dan aktivitas sosial ekonomi di wilayah tersebut. Dengan demikian, proses mengenali wilayah *peri-urban* dari sisi fisiografis di Kota Singaraja dapat dilihat dari gabungan antara perubahan kondisi fisik lahan dan perubahan sosial ekonomi masyarakatnya (Lokantara & Amo, 2021).

Akibat perencanaan yang buruk dan kurangnya pengawasan, masalah pembangunan wilayah di kawasan *peri-urban* juga semakin kompleks. Banyak

daerah berkembang tanpa mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung mereka. Tanpa pedoman zonasi yang jelas, pembangunan menjadi tidak terarah dan cenderung melompat-lompat yang dikenal sebagai pembangunan lompat-lompat. Selain itu ini menghasilkan pola ruang yang tidak efisien yang menyulitkan akses ke layanan publik. Karena tumpang tindih penggunaan lahan hal ini menyebabkan konflik kepentingan antara pertanian, permukiman, dan bisnis. Degradasi sosial dan lingkungan di pinggiran kota diperparah oleh kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan rencana tata ruang oleh karena itu, sangat penting untuk mengkaji zonasi atau zonasi wilayah *peri-urban* (WPU) berdasarkan karakteristik lanskap fisiografis (Wahyuhana et al., 2025).

Dalam konteks pengendalian alih fungsi lahan dan pembuatan strategi pembangunan yang berkelanjutan pemahaman tentang karakteristik wilayah *peri-urban* (WPU) sangat penting. Wilayah *peri-urban* (WPU) adalah zona transisi yang mengalami tekanan pembangunan yang tinggi karena perluasan kota yang menyebabkan perubahan fungsi lahan yang cepat dan tidak merata. Seperti yang ditunjukkan (Sari et al., 2022) pembagian wilayah *peri-urban* berdasarkan faktor fisik seperti persentase lahan pertanian dan permukiman, serta ketersediaan fasilitas pendidikan dan kesehatan, dapat menunjukkan perbedaan fungsi dan tekanan pembangunan antar wilayah.

Perencanaan wilayah dapat diarahkan secara lebih kontekstual dan efektif dengan memahami karakteristik fisiografis secara menyeluruh. Misalnya wilayah yang sebagian besar terdiri dari lahan pertanian dan memiliki fasilitas minimal seharusnya ditetapkan sebagai zona *peri-urban* rural. Di sisi lain wilayah yang telah berkembang secara signifikan dari sisi permukiman dan memiliki aksesibilitas yang lebih baik dapat ditetapkan sebagai zona *peri-urban* primer. Kota Singaraja yang mengalami tekanan urbanisasi dari pusat kota ke pinggiran memerlukan penerapan pendekatan ini. Oleh karena itu zonasi wilayah *peri-urban* yang didasarkan pada lanskap fisiografis menjadi dasar ilmiah untuk menentukan potensi dan keterbatasan wilayah serta mendorong pembentukan pola pembangunan yang tertata, berkelanjutan dan sesuai dengan daya dukung lingkungan (Solikhah, 2023).

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan diatas maka penulis mengidentifikasih masalah sebagai berikut:

1. Tingginya perubahan penggunaan lahan di wilayah *peri-urban* Kota Singaraja dalam kurun waktu dua puluh tahun terakhir kenaikan lahan permukiman lebih dari 650% dalam kurun satu dekade.
2. Perubahan penggunaan lahan terutama adalah konversi lahan pertanian menjadi non-pertanian seperti : lahan permukiman (perumahan formal dan informal), lahan komersial dan jasa (ruko, toko, pasar), lahan fasilitas umum dan sosial (sekolah, tempat ibadah, fasilitas kesehatan) dan lahan infrastruktur transportasi.
3. Konversi lahan pertanian berdampak pada permasalahan sosial, ekonomi dan budaya, termasuk perencanaan wilayah.

