

IDENTIFIKASI POTENSI LAHAN UNTUK PENGEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN CIANJUR

LAND POTENTIAL IDENTIFICATION FOR RESIDENTIAL AREA DEVELOPMENT IN CIANJUR REGENCY

Janthy Trilusianthy Hidayat^{1,*}, Novida Waskitaningsih², Muhammad Alif Dhiya Ulhaq³

^{1,2,3}Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Pakuan
Jalan Pakuan, Tegallega, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16143, Indonesia

*Email corresponding: janthyhidayat@unpak.ac.id

Email: novida.waskitaningsih@unpak.ac.id

Email: alifdhiyau@gmail.com

Cara sitasi: J. T. Hidayat, N. Waskitaningsih, dan M. A. D. Ulhaq, "Identifikasi Potensi Lahan untuk Pengembangan Kawasan Permukiman di Kabupaten Cianjur," *Kurvatek*, vol. 11, no. 1, pp. 91-100, 2026. doi: 10.33579/krvtk.v11i1.6436 [Online].

Abstrak — Peningkatan jumlah penduduk alami serta adanya peluang migrasi masuk penduduk di Kabupaten Cianjur berpotensi menyebabkan berkembangnya aktivitas permukiman pada kawasan yang tidak sesuai. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui luas lahan yang sesuai untuk mendukung aktivitas pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Cianjur berdasarkan kriteria kondisi fisik serta kebijakan pemanfaatan lahannya. Penelitian dilakukan dengan menganalisis kesesuaian lahan permukiman melalui perhitungan *Multi-Criteria Evaluation* (MCE) dan menganalisis ketersediaan lahan permukiman yang dilakukan dengan membandingkan fungsi peruntukan kawasan menurut penggunaan lahan eksisting, kebijakan rencana pola ruang, serta kebijakan peruntukan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) di Kabupaten Cianjur. Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat 7.038,651 Ha (1,94%) luas lahan yang memiliki potensi untuk pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Cianjur. Angka tersebut terbagi menjadi lahan dengan kelas potensi S1 seluas 123,841 Ha (0,03%), lahan dengan kelas potensi S2 seluas 6.481,492 Ha (1,79%), serta lahan dengan kelas potensi S3 seluas 433,318 Ha (0,12%).

Kata kunci: Lahan, Pengembangan, Permukiman

Abstract — Natural population growth and in-migration opportunities in Cianjur Regency have the potential to stimulate the expansion of residential activities into areas that are not intended for such development. This study aims to identify the extent of land suitable to support residential area development in Cianjur Regency based on physical condition criteria and land-use policy considerations. The research employs a residential land suitability analysis using a Multi-Criteria Evaluation (MCE) approach, complemented by an analysis of residential land availability conducted through a comparison of existing land use, spatial pattern planning policies, and policies on Sustainable Food Agricultural Land (LP2B) in Cianjur Regency. The results indicate that 7,038.651 ha (1.94%) of land area has potential for residential development. This area comprises land with very high suitability (S1) covering 123.841 ha (0.03%), moderately suitable land (S2) covering 6,481.492 ha (1.79%), and marginally suitable land (S3) covering 433.318 ha (0.12%).

Keywords: Development, Land, Residential

I. PENDAHULUAN

Pemanfaatan sumber daya lahan untuk pengembangan kawasan permukiman merupakan manifestasi utama dari fenomena perkembangan wilayah yang ditandai dengan adanya peningkatan jumlah penduduk serta dampaknya terhadap kebutuhan pembangunan. Hal ini disebabkan karena nampak adanya keterkaitan dan kompleksitas yang nyata antara manusia dengan ketersediaan sumber daya dalam suatu wilayah, yaitu lahan yang dimanfaatkan manusia untuk membangun permukiman sebagai tempat tinggal dan beraktivitas [1]. Namun, peningkatan jumlah penduduk yang berdampak pada kebutuhan permukiman tentunya akan mengakibatkan terjadinya peningkatan permintaan lahan untuk pembangunan sementara ketersediaan lahan bersifat terbatas [2]. Permasalahan ketersediaan lahan untuk permukiman yang terbatas ini tidak hanya dilihat dari segi fisik, tetapi juga terkait dengan aspek-aspek pengelolaan lahannya [3]. Penting untuk

mempertimbangan potensi dan kendala dari kondisi fisik lingkungan agar dapat mewujudkan arah pengembangan kawasan permukiman yang optimal [4]. Dengan demikian, hal tersebut tentunya perlu diwujudkan di seluruh wilayah kabupaten atau kota yang ada di Indonesia, termasuk Kabupaten Cianjur.

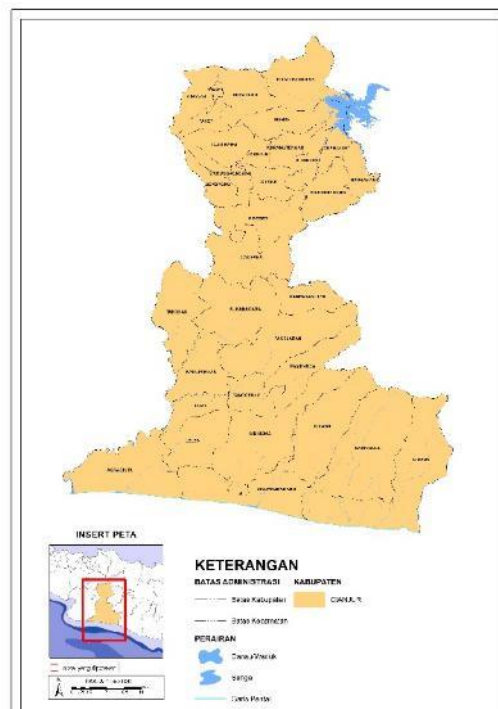
Kabupaten Cianjur tengah mengalami perkembangan wilayah yang ditandai dengan angka laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 1,35% dalam kurun waktu tahun 2018-2023. Pada tahun 2018, Kabupaten Cianjur memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.260.620 jiwa dan telah meningkat menjadi 2.535.002 jiwa pada tahun 2023 [5]. Perkembangan wilayah yang terjadi di Kabupaten Cianjur juga dipengaruhi oleh kebijakan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabek-Punjur). Peraturan ini menetapkan sebagian wilayah Kabupaten Cianjur sebagai kawasan permukiman dengan intensitas tinggi [6]. Dengan demikian, adanya kebijakan ini juga berpotensi mendorong daya tarik penduduk luar untuk migrasi masuk ke Kabupaten Cianjur baik untuk tinggal maupun berinvestasi.

Pemilihan lokasi yang tepat untuk mewujudkan aktivitas pengembangan kawasan permukiman berpengaruh terhadap dampak yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan sekitarnya [7]. Kabupaten Cianjur merupakan wilayah yang berpotensi mengalami bencana alam, khususnya gempa bumi dan tanah longsor. Setidaknya 17 dari 32 kecamatan di Kabupaten Cianjur ditetapkan sebagai wilayah yang berisiko gempa bumi tinggi [8] dan diketahui bahwa 45% luas wilayah di Kabupaten Cianjur termasuk kedalam daerah rawan longsor tingkat menengah [9]. Di sisi lain, Kabupaten Cianjur memiliki potensi pada sektor pertanian, khususnya Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) [10]. Hal ini juga perlu dipertimbangkan agar aktivitas pengembangan kawasan permukiman yang ada dapat menghindari konversi lahan pertanian yang tidak diperlukan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui luas lahan yang sesuai untuk mendukung aktivitas pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Cianjur berdasarkan kriteria kondisi fisik serta kebijakan pemanfaatan lahannya.

II. METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama enam bulan, terhitung dari Juli 2024 hingga Februari 2025. Tahapan penelitian terdiri dari persiapan, pelaksanaan, hingga penyusunan laporan. Penelitian dilaksanakan di wilayah Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat. Secara geografis, Kabupaten Cianjur terletak pada koordinat $106^{\circ}42'$ – $107^{\circ}25'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}21'$ – $7^{\circ}25'$ Lintang Selatan, dengan luas wilayah sebesar 361.944,315 Ha. Kabupaten Cianjur terdiri dari 32 kecamatan, 6 kelurahan, dan 354 desa. Untuk lebih jelasnya mengenai lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Peta Administrasi Kabupaten Cianjur

B. Metode Analisis

1. Analisis Kesesuaian Lahan untuk Permukiman

Metode yang digunakan dalam analisis ini adalah metode analisis spasial dan analisis deskriptif dengan melakukan perhitungan *Multi-Criteria Evaluation* (MCE). MCE merupakan salah satu metode yang digunakan untuk memilih, membandingkan, serta mengevaluasi alternatif yang terbaik atau yang paling sesuai dengan kondisi yang ada [11]. Metode MCE yang digunakan dalam analisis ini dilakukan dengan menentukan parameter dan memberi bobot untuk setiap parameter yang telah ditentukan. Parameter kesesuaian lahan permukiman yaitu terdiri dari kemiringan lereng, kedalaman efektif tanah, densitas drainase, tipe geologi, tekstur tanah, kerawanan banjir, dan kerawanan tanah longsor [12]. Penulis menambahkan kerawanan gempa bumi sebagai tambahan parameter mengingat sebagian besar wilayah Kabupaten Cianjur merupakan wilayah yang berisiko mengalami bencana alam gempa bumi tingkat tinggi. Kelas kesesuaian lahan untuk permukiman dapat dibedakan atas empat kategori, yaitu sangat sesuai (S1), sesuai (S2), sesuai marjinal (S3), dan tidak sesuai (N) [13]. Untuk lebih jelasnya mengenai kelas kesesuaian lahan permukiman dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Kelas Kesesuaian Lahan untuk Permukiman

No.	Kelas	Keterangan
1	S1	Sangat sesuai
2	S2	Sesuai
3	S3	Sesuai marjinal
4	N	Tidak sesuai

Bobot untuk setiap parameter diperoleh dari hasil kuesioner dengan menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP) kepada para pakar terpilih yang dilibatkan sebagai responden dari 5 lembaga atau instansi terkait. Pakar akan menentukan penilaian yang berdasarkan skala 1 sampai 9 secara perbandingan berpasangan [14]. Untuk lebih jelasnya mengenai nilai dan definisi pendapat pakar dalam skala perbandingan 1 sampai 9 pada kuesioner AHP dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Penilaian Paramater dalam metode AHP

No.	Nilai	Keterangan
1	1	A sama penting dengan B
2	3	A sedikit lebih penting dari B
3	5	A jelas lebih penting dari B
4	7	A sangat jelas lebih penting dari B
5	9	A mutlak lebih penting dari B
6	2,4,6,8	Apabila ragu-ragu antara dua nilai yang berdekatan

Perhitungan rata-rata geometrik hasil kuesioner dapat dihitung menggunakan nilai *consistency ratio* (CR) [15]. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\bar{X}G = \sqrt[n]{\prod^n X_i}$$

Keterangan:

$\bar{X}G$ = Rata-rata geometrik

N = Jumlah Responden

X_i = Perkalian responden ke-i

\prod = Perkalian

Tahap selanjutnya adalah menentukan besar jarak interval kelas zonasi kesesuaian lahan permukiman [13]. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$I = \frac{c - b}{k}$$

Keterangan:

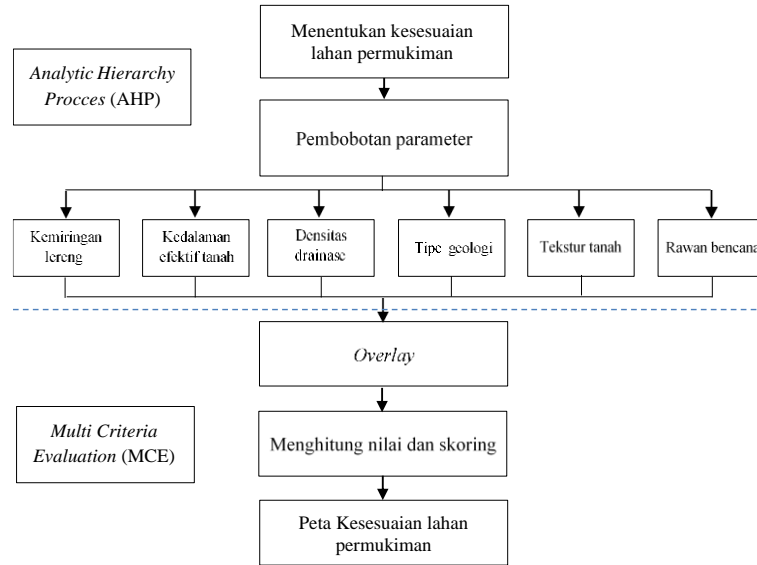
I = Besar jarak interval kelas

c = Jumlah skor tertinggi

b = Jumlah skor terendah

k = Jumlah kelas yang digunakan (Tabel 1)

Untuk lebih jelasnya mengenai struktur analisis kesesuaian lahan untuk pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Cianjur dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Alir Analisis Kesesuaian Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

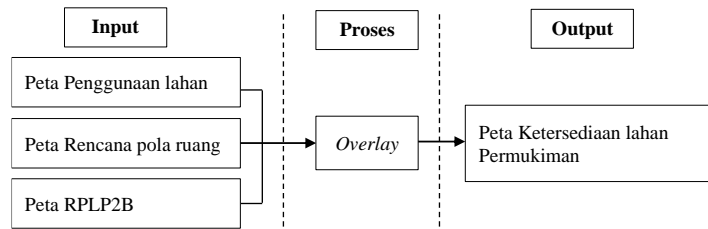
2. Analisis Ketersediaan Lahan untuk Permukiman

Analisis ketersediaan lahan untuk permukiman dilakukan untuk mengetahui jumlah atau luas lahan yang tersedia untuk mendukung aktivitas pengembangan kawasan permukiman. Status ketersediaan lahan untuk permukiman ditentukan berdasarkan kebijakan pemanfaatan lahannya melalui perbandingan antara fungsi peruntukan kawasan menurut kondisi penggunaan lahan eksisting, kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) [16], serta kebijakan Rencana Pengembangan LP2B (RPLP2B) Kabupaten Cianjur [17]. Metode analisis yang digunakan yaitu metode analisis spasial dengan teknik *overlay* dari beberapa peta, yaitu peta penggunaan lahan eksisting, peta rencana pola ruang Kabupaten Cianjur, serta peta RPLP2B Kabupaten Cianjur.

Suatu lahan dapat dikategorikan tersedia apabila lahan tersebut berada diluar klasifikasi penggunaan lahan yang sudah terbangun dan badan air, berada di zona kawasan peruntukan permukiman perkotaan dan perdesaan menurut kebijakan RTRW Kabupaten Cianjur, serta berada diluar zona RPLP2B Kabupaten Cianjur. Untuk lebih jelasnya mengenai matriks ketersediaan lahan untuk permukiman di Kabupaten Cianjur dapat dilihat pada Tabel 3, sedangkan alir analisis ketersediaan lahan untuk permukiman dapat dilihat pada Gambar 3.

Tabel 3. Matriks Ketersediaan Lahan untuk Permukiman

No.	Penggunaan Lahan Eksisting	Fungsi Kawasan menurut RTRW	Kebijakan RPLP2B	Ketersediaan Lahan
1	Semua jenis penggunaan lahan	Kawasan lindung (Semua jenis peruntukan kawasan)	Semua jenis peruntukan (LP2B & non LP2B)	Tidak tersedia
2	Semua jenis penggunaan lahan	Kawasan budi daya (Hutan produksi, tanaman pangan, hortikultura, industri perkebunan, perikanan, pertahanan, pariwisata, dan pertambangan)	Semua jenis peruntukan (LP2B & non LP2B)	Tidak tersedia
3	Hampan pasir pantai, hutan lahan rendah, hutan lahan tinggi, hutan tanaman perkebunan, pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, lahan terbuka, dan semak berlukar	Kawasan budi daya (Kawasan peruntukan permukiman perkotaan dan permukiman perdesaan)	Non LP2B	Tersedia



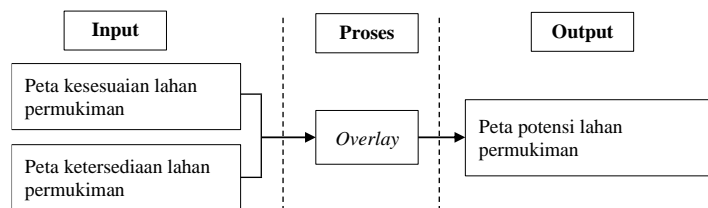
Gambar 3. Alir Analisis Ketersediaan Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

3. Analisis Potensi Lahan untuk Permukiman

Potensi lahan untuk pengembangan kawasan permukiman diperoleh melalui *overlay* data peta kesesuaian lahan dengan peta ketersediaan lahan untuk permukiman yang merupakan keluaran dari analisis sebelumnya. Kelas potensi dibagi menjadi 5 yaitu sangat sesuai (S1), sesuai (S2), sesuai marjinal (S3), tidak sesuai (N), dan lahan tidak tersedia [12]. Untuk lebih jelasnya mengenai kelas potensi dapat dilihat pada Tabel 4, sedangkan untuk lebih jelasnya mengenai alir analisis potensi lahan untuk permukiman dapat dilihat pada Gambar 4.

Tabel 4. Kelas Potensi Lahan untuk Permukiman

No.	Kelas	Keterangan
1	S1	Sangat sesuai
2	S2	Sesuai
3	S3	Sesuai marjinal
4	N	Lahan Tidak Tersedia



Gambar 4. Alir Analisis Potensi Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

III. HASIL DAN DISKUSI

A. Analisis Kesesuaian Lahan untuk Permukiman

Berdasarkan hasil kompilasi data hasil kuesioner AHP, dapat diketahui bahwa kemiringan lereng memiliki bobot persentase paling tinggi yaitu 19%. Sedangkan kedalaman efektif tanah memiliki bobot persentase paling rendah yaitu 6%. Nilai bobot parameter lain adalah densitas drainase 9%, tipe geologi 11%, tekstur tanah 7%, kerawanan banjir 17%, kerawanan longsor 15%, dan kerawanan gempa bumi 16%. Nilai CR yang dapat diterima dari hasil kuesioner AHP adalah kurang dari 0,1 [15]. Dalam penelitian ini, hasil pendapat pakar memiliki nilai CR sebesar 0,03, artinya pakar cukup konsisten dalam melakukan penilaian dan hasil dari kuesioner tersebut dapat digunakan untuk keperluan analisis lanjutan. Untuk lebih jelasnya mengenai hasil pembobotan parameter kesesuaian lahan untuk permukiman berdasarkan pendapat pakar dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Hasil Pembobotan Parameter Kesesuaian Lahan untuk Permukiman

No.	Parameter	Bobot Desimal	Bobot Persentase (%)
1	Kemiringan lereng	0,19	19
2	Kedalaman efektif tanah	0,06	6
3	Densitas drainase	0,09	9
4	Tipe geologi	0,11	11
5	Tekstur tanah	0,07	7
6	Kerawanan banjir	0,17	17
7	Kerawanan longsor	0,15	15
8	Kerawanan gempa bumi	0,16	16
Total		1	100

Pada perhitungan MCE, setiap parameter memiliki indikator yang menjadi alat ukur. Masing-masing indikator memiliki harkat yang ditentukan berdasarkan pada semakin baik nilai indikator untuk kawasan permukiman, maka semakin tinggi pula angka harkat yang didapat. Kesesuaian lahan untuk permukiman ditentukan setelah mendapatkan skor setiap indikator dari hasil perkalian antara bobot dengan harkat. Untuk lebih jelasnya mengenai kriteria kesesuaian lahan permukiman dengan menggunakan metode MCE dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Perhitungan Skor Parameter Kesesuaian Lahan untuk Permukiman

No	Parameter	Indikator	Bobot (%)	Harkat	Skor
1	Kemiringan lereng (%)	0-2 (datar)	19	5	95
		2-8 (landai)		4	76
		8-15 (sedang)		3	57
		15-40 (terjal)		2	38
		>40 (sangat terjal)		1	19
2	Kedalaman efektif tanah (cm)	>90 (dalam)	6	4	24
		60-90 (sedang)		3	18
		>3,0 (tinggi)		3	27
3	Densitas drainase (km/km ²)	2,0-3,0 (moderat)	9	2	18
		0-2,0 (rendah)		1	9
		Batuan terobosan		5	55
4	Tipe geologi	Batuan vulkanik	11	4	44
		Batuan sedimen		3	33
		Alluvium		2	22
		Air		1	11
5	Tekstur tanah	Sedang	7	3	28
		Agak halus		2	14
		Halus		1	7
6	Kerawanan banjir	Rendah	17	3	51
		Sedang		2	34
		Tinggi		1	17
7	Kerawanan longsor	Rendah	15	3	45
		Sedang		2	30
		Tinggi		1	15
8	Kerawanan gempa bumi	Rendah	16	3	48
		Sedang		2	32
		Tinggi		1	16

Berdasarkan perhitungan besar jarak interval, diperoleh batas skor dari setiap kelas yang terbagi menjadi skor 308-373 yang merupakan zona lahan S1, kelas interval skor 243-307 merupakan zona lahan S2, kelas interval skor 178-242 merupakan zona lahan S3, serta kelas interval skor 112-177 merupakan zona lahan N. Untuk lebih jelasnya mengenai hasil penentuan zonasi kesesuaian lahan untuk permukiman menurut kelas interval di Kabupaten Cianjur dapat dilihat pada Tabel 7.

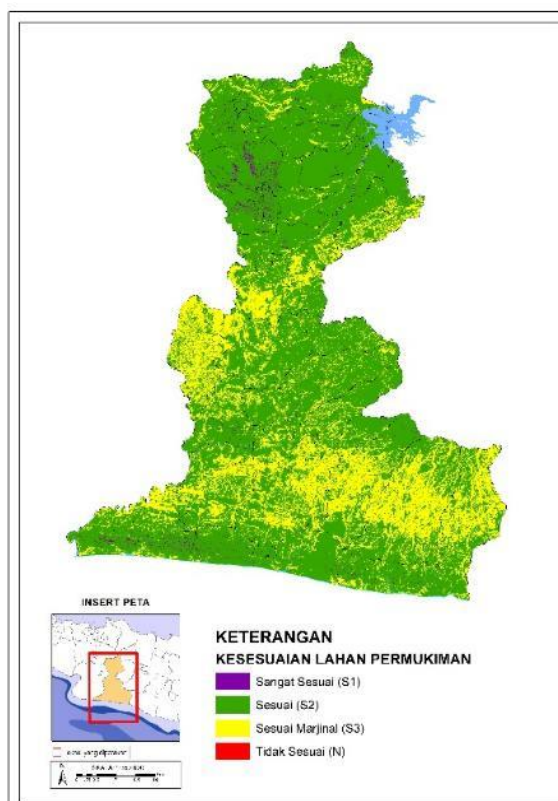
Tabel 7. Kelas Interval Skor Kesesuaian Lahan untuk Permukiman

No.	Kesesuaian Lahan Permukiman	Interval Skor
1	Sangat sesuai (S1)	308-373
2	Sesuai (S2)	243-307
3	Sesuai marjinal (S3)	178-242
4	Tidak sesuai (N)	112-177

Berdasarkan hasil analisis kesesuaian lahan untuk permukiman dengan menggunakan perhitungan MCE, dapat disimpulkan bahwa terdapat 361.941,764 Ha luas lahan yang sesuai untuk pengembangan kawasan permukiman berdasarkan kriteria kondisi fisik di Kabupaten Cianjur. Kelas kesesuaian lahan permukiman terbagi menjadi 3.840,417 Ha (1,06%) luas zona lahan S1, 259.631,393 Ha (71,73%) luas zona lahan S2, 98.469,955 Ha (27,21%) luas zona lahan S3, dan 2,55 Ha (0,001%) luas zona lahan N. Untuk lebih jelasnya mengenai kesesuaian lahan permukiman menurut kelas kesesuaian di Kabupaten Cianjur dapat dilihat pada Tabel 8, serta pada Gambar 5.

Tabel 8. Kesesuaian Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

No.	Kesesuaian Lahan Permukiman	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Sangat sesuai (S1)	3.840,417	1,06
2	Sesuai (S2)	259.631,393	71,73
3	Sesuai marjinal (S3)	98.469,955	27,21
4	Tidak sesuai (N)	2,55	0,001
Total		361.944,315	100

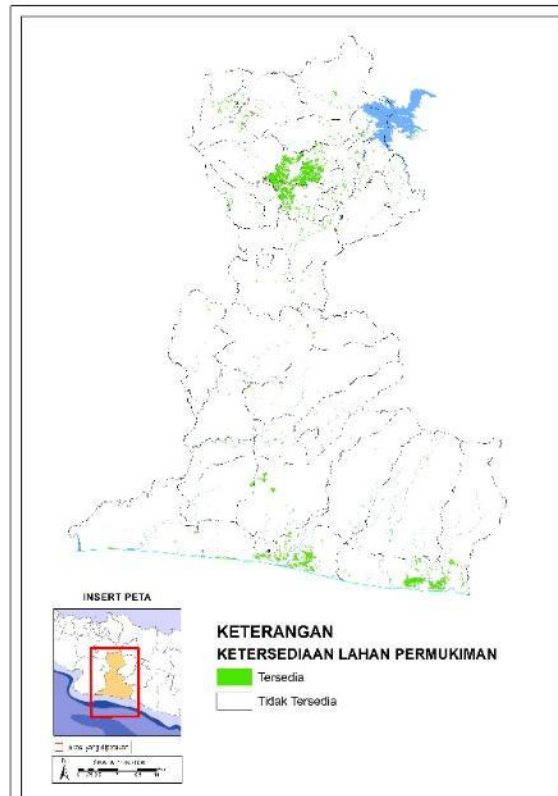
**Gambar 5.** Peta Kesesuaian Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

B. Analisis Ketersediaan Lahan untuk Permukiman

Berdasarkan hasil analisis, dapat diketahui bahwa terdapat 7.038,651 Ha (1,94%) luas lahan yang tersedia, sedangkan 354.905,664 Ha (98,06%) luas lahan lainnya tidak tersedia untuk pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Cianjur. Lahan yang paling mendominasi adalah lahan yang tersedia menurut penggunaan lahan eksisting, namun tidak tersedia menurut kebijakan RTRW dan kebijakan RPLP2B yaitu seluas 52.105,713 Ha (14,40%). Sementara itu, lahan yang memiliki luasan terkecil adalah lahan yang tersedia menurut kebijakan RTRW, namun tidak tersedia menurut penggunaan lahan eksisting dan kebijakan RPLP2B yaitu seluas 34,691 Ha (0,01%). Untuk lebih jelasnya mengenai ketersediaan lahan untuk permukiman di Kabupaten Cianjur dapat Tabel 9 serta pada Gambar 6.

Tabel 9. Ketersediaan Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

No.	Guna Lahan Eksisting	Kebijakan RTRW	Kebijakan RPLP2B	Keterangan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Tersedia	Tersedia	Tersedia	Tersedia	7.038,651	1,94
2	Tersedia	Tersedia	Tidak Tersedia	Tidak tersedia	1.702,911	0,47
3	Tersedia	Tidak Tersedia	Tersedia		270.916,5	74,85
4	Tersedia	Tidak Tersedia	Tidak Tersedia		52.105,713	14,40
5	Tidak tersedia	Tersedia	Tersedia		24.757,496	6,84
6	Tidak tersedia	Tersedia	Tidak tersedia		34,691	0,01
7	Tidak tersedia	Tidak tersedia	Tersedia		5.356,398	1,48
8	Tidak tersedia	Tidak tersedia	Tidak tersedia		31,955	0,01
Total					361.944,315	100



Gambar 6. Peta Ketersediaan Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

C. Analisis Potensi Lahan untuk Permukiman

Berdasarkan hasil *overlay* data kesesuaian lahan dan ketersediaan lahan permukiman di Kabupaten Cianjur, dapat diketahui bahwa terdapat 7.038,651 Ha (1,94%) luas lahan yang memiliki potensi untuk pengembangan kawasan permukiman, sedangkan 354.905,664 Ha (98,06%) luas lahan lainnya tidak memiliki potensi untuk pengembangan kawasan permukiman. Lahan yang memiliki potensi untuk pengembangan kawasan permukiman diantaranya merupakan lahan dengan kelas potensi S1 seluas 123,841 Ha (0,03%), lahan dengan kelas potensi S2 seluas 6.481,492 Ha (1,79%), serta lahan dengan kelas potensi S3 seluas 433,318 Ha (0,12%). Untuk lebih jelasnya mengenai potensi lahan untuk permukiman di Kabupaten Cianjur dapat dilihat pada Tabel 10 serta pada Gambar 7.

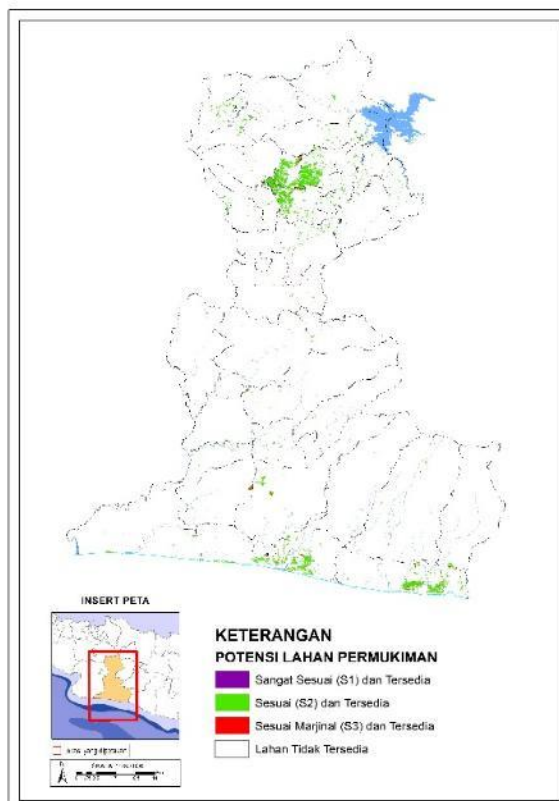
Tabel 10. Potensi Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

No.	Kesesuaian Lahan	Ketersediaan Lahan	Potensi Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	S1	Tersedia	S1	123,841	0,034
2	S2	Tersedia	S2	6.481,492	1,791
3	S3	Tersedia	S3	433,318	0,12
4	N	Tersedia	N	-	-
5	S1	Tidak tersedia		3.716,577	1,027
6	S2	Tidak tersedia	Lahan tidak tersedia	253.149,9	69,942
7	S3	Tidak tersedia		98.036,637	27,086
8	N	Tidak tersedia		2,55	0,001
Total				361.944,315	100

Potensi lahan untuk permukiman dengan kelas S1 menunjukkan bahwa kawasan-kawasan tersebut memiliki nilai strategis dalam pengembangan permukiman jangka panjang. Selain karena telah memenuhi aspek teknis biofisik untuk pembangunan permukiman seperti kontur lahan yang relatif datar, stabilitas tanah yang baik, dan minimnya risiko bencana alam, ketersediaan ruang untuk pembangunan permukiman yang ada di kawasan tersebut juga telah sesuai dengan kebijakan pemanfaatan lahannya.

Sementara itu, potensi lahan permukiman dengan kelas S3 masih dapat digunakan untuk permukiman namun memiliki sejumlah keterbatasan atau risiko, seperti lereng agak curam, daya dukung tanah yang sedang, atau risiko bencana alam tingkat ringan hingga sedang sehingga perlu upaya teknis tambahan jika akan dijadikan permukiman. Dengan demikian, meskipun kawasan-kawasan ini masih memiliki peluang

pengembangan, tetap perlu perhatian khusus dalam proses perencanaannya agar dapat menghindari potensi gangguan ekologis.



Gambar 7. Peta Potensi Lahan untuk Permukiman di Kabupaten Cianjur

D. Implikasi Hasil Analisis terhadap Arah Pengembangan Kawasan Permukiman

Terdapat ketidakseimbangan antara tingkat kesesuaian fisik lahan dengan ketersediaannya secara kebijakan di Kabupaten Cianjur. Meskipun sebagian besar wilayah tergolong sesuai untuk pengembangan permukiman, hanya 7.038,651 Ha (1,94%) lahan yang benar-benar tersedia dan berpotensi untuk dikembangkan. Kondisi ini menunjukkan bahwa pengembangan permukiman ke depan perlu dilakukan secara selektif dan terarah, mengingat kebutuhan lahan yang tinggi mendorong terjadinya tekanan terhadap lahan yang memiliki nilai rendah serta pembangunan yang tidak sesuai dengan peruntukannya [12].

Dalam mengakomodasi pertumbuhan penduduk dan kebutuhan pembangunan, diperlukan pengendalian pemanfaatan ruang yang optimal [13]. Aktivitas pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Cianjur hendaknya diarahkan pada lahan yang memiliki potensi. Peruntukan yang lebih spesifik dapat disesuaikan dengan kebutuhan pembangunan infrastruktur, sarana dan prasarana permukiman dalam indikasi program kebijakan rencana sistem pusat kegiatan RTRW Kabupaten Cianjur serta tingkat kesiapan dari kategori lahan potensial yang telah ditetapkan. Sementara itu, lahan cadangan untuk pengembangan kawasan permukiman dapat dialokasikan pada lahan dengan nilai ekonomi rendah, relatif tidak subur, serta produktivitas yang terbatas.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini terdiri dari 3 tahap analisis, yaitu analisis kesesuaian lahan permukiman, analisis ketersediaan lahan permukiman, serta analisis potensi lahan untuk permukiman. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa terdapat 361.941,764 Ha luas lahan yang sesuai untuk pengembangan kawasan permukiman berdasarkan kriteria kondisi fisik di Kabupaten Cianjur. Angka tersebut terbagi menjadi 3.840,417 Ha (1,06%) luas zona kesesuaian lahan S1, 259.631,393 Ha (71,73%) luas zona kesesuaian lahan S2, 98.469,955 Ha (27,21%) luas zona kesesuaian lahan S3, dan 2,55 Ha (0,001%) luas zona kesesuaian lahan N. Namun, lahan yang tersedia dan memiliki potensi untuk mendukung aktivitas pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Cianjur hanya memiliki luas 7.038,651 Ha (1,94%). Lahan yang memiliki potensi untuk pengembangan kawasan permukiman diantaranya merupakan lahan dengan kelas

potensi S1 seluas 123,841 Ha (0,03%), lahan dengan kelas potensi S2 seluas 6.481,492 Ha (1,79%), serta lahan dengan kelas potensi S3 seluas 433,318 Ha (0,12%) yang tersebar di masing-masing kecamatan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada Universitas Pakuan, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, serta Pemerintah Kabupaten Cianjur atas dukungan dalam penyediaan data dan fasilitasi selama proses pengumpulan data di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] R. R. Kowal, O. H. A. Rogi, and H. H. Karongkong, "Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman di Kecamatan Luwuk Selatan, Kabupaten Banggai, Sulawesi Tengah," *Jurnal Spasial*, vol. 6, no. 3, pp. 658–669, Oct. 2019, doi: <https://doi.org/10.35793/sp.v6i3.25790>.
- [2] F. A. Anindita, Firmansyah, and D. Syarifudin, "Potensi Ketersediaan Lahan dan Sebarannya Bagi Kebutuhan Permukiman," *Jurnal MODERAT*, vol. 8, no. 1, pp. 134–144, Feb. 2022, doi: <https://doi.org/10.25157/moderat.v8i1.2599>.
- [3] Sutaryono and A. R. Dewi, "Pengembangan Perumahan Permukiman Berbasis Land Management," in *Perkembangan Permukiman dan Pembangunan Wilayah di Indonesia*, 1st ed., S. Ritohardoyo, M. Baiquni, and R. Rijanta, Eds., Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi (BPGF) Universitas Gadjah Mada, 2020, ch. 1, pp. 1–244.
- [4] J. T. Hidayat, M. Y. Syahbandar, and M. J. Ihsan, "Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman di Kawasan Perkotaan Kota Sampit Kabupaten Kotawaringin Timur," *Jurnal Cahaya Mandalika*, vol. 3, no. 1, pp. 172–181, Jul. 2023, doi: <https://doi.org/10.36312/jcm.v3i1.1967>.
- [5] Badan Pusat Statistik Kabupaten Cianjur, *Kabupaten Cianjur Dalam Angka 2024*. Cianjur, 2024.
- [6] Pemerintah Republik Indonesia, *Rencana Tata Ruang Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur*. Indonesia.
- [7] O. A. Kadang, V. A. Kumurur, and S. Supardjo, "Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman Di Kabupaten Toraja Utara," *Jurnal Spasial*, vol. 6, no. 3, pp. 561–570, 2019, doi: <https://doi.org/10.35793/sp.v6i3.25474>.
- [8] S. Kusmajaya and R. Wulandari, "Kajian Risiko Bencana Gempabumi Di Kabupaten Cianjur," *Jurnal Dialog Penanggulangan Bencana*, vol. 10, no. 1, pp. 39–51, Jun. 2019.
- [9] M. F. N. Hakiki, "Pemanfaatan Sistem Informasi Geografis Untuk Pemetaan Tingkat Kerawanan Fisik Tanah Longsor Di Kabupaten Cianjur," Skripsi, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, 2023. Accessed: Aug. 28, 2024. [Online]. Available: <http://repository.upi.edu/id/eprint/91146>
- [10] Pemerintah Kabupaten Cianjur, "Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan," Bandung, Feb. 2024.
- [11] A. Alijoyo, B. Wijaya, and I. Jacob, *Multi-criteria Decision Analysis (Analisis Keputusan Multikriteria)*. Bandung: CRMS Indonesia, 2021.
- [12] N. Soentpiet, Widiatmaka, and J. T. Hidayat, "Potensi lahan untuk pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Halmahera Timur," *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan*, vol. 11, no. 2, pp. 250–260, Jul. 2021, doi: <https://doi.org/10.29244/jpsl.11.2.250-260>.
- [13] I. Umar, Widiatmaka, B. Pramudya, and B. Barus, "Evaluasi Kesesuaian Lahan Untuk Kawasan Permukiman Dengan Metode Multi Criteria Evaluation di Kota Padang," *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan*, vol. 7, no. 2, pp. 148–154, Aug. 2017, doi: <https://doi.org/10.19081/jpsl.2017.7.2.148>.
- [14] T. L. Saaty, *Decision Making for Leaders: The Analytic Hierarchy Process for Decisions in A Complex World*, 2nd ed., no. 1. Pittsburgh: RWS Publications, 1990.
- [15] Marimin and N. Maghfiroh, *Aplikasi Teknik Pengambilan Keputusan dalam Manajemen Rantai Pasok*, 1st ed. Bogor: IPB Press, 2010.
- [16] Pemerintah Kabupaten Cianjur, *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cianjur Tahun 2024-2044*. Indonesia: LD Kabupaten Cianjur 2024 (64): 474 hlm, 2024, pp. 1–474.
- [17] Pemerintah Kabupaten Cianjur, *Penetapan Peta Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Kabupaten Cianjur*. Indonesia, 2022, pp. 1–6.



©2026. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).