

## EVALUASI SEBARAN KAWASAN PERUMAHAN BERDASARKAN POLA RUANG DI KOTA PALU

Gunawan Adhi Prayitno<sup>1</sup>, Jeffrey I. Kindangen<sup>2</sup>, & Michael M. Rengkung<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

<sup>2 & 3</sup> Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah & Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi

E-mail : [gunprayitno@gmail.com](mailto:gunprayitno@gmail.com)

### Abstrak

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana tertulis dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Permintaan perumahan dan permukiman berkaitan dengan dinamika kependudukan yang mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan aspek sosial penduduk. Di Kota Palu perumahan dan permukiman juga menghadapi permasalahan dinamika penduduk. Kebutuhan rumah yang terus meningkat di Kota Palu, menyebabkan banyak pengembang yang membangun perumahan terencana untuk mencukupi kebutuhan para konsumen perumahan. Namun pembangunan perumahan terencana tersebut ada pula yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan untuk kawasan perumahan. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis spasial dengan teknik overlay. Dalam penelitian ini digunakan peta citra satelit dan peta rencana pola ruang di overlay, sehingga menghasilkan peta sebaran perumahan terencana berdasarkan pola ruang. Selanjutnya dilakukan analisis lokasi perumahan – perumahan yang ada. Dalam analisis tersebut dilakukan proses overlay dari peta sebaran kawasan perumahan. Sehingga dapat diketahui sebaran lokasi kawasan perumahan berdasarkan rencana pola ruang. Hasil akhir dari penelitian ini mengetahui persebaran perumahan di Kota Palu yang berdiri sampai tahun 2018 yaitu sebanyak 86 perumahan terencana, dan dari 86 perumahan terencana itu terdapat 8 perumahan terencana yang lokasinya tidak sesuai dengan rencana pola ruang.

**Kata Kunci :** Perumahan Terencana, Kota Palu, Rencana Pola Ruang.

### PENDAHULUAN

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana tertulis dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Permintaan perumahan dan permukiman berkaitan dengan dinamika kependudukan yang mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan aspek sosial penduduk. Aspek kependudukan memang menjadi dasar perumusan segala kebijakan pembangunan dan juga menjadi objek pembangunan. Perumahan dan permukiman juga menghadapi permasalahan dinamika

penduduk. Kebutuhan rumah yang terus meningkat, menyebabkan banyak pengembang yang membangun perumahan untuk mencukupi kebutuhan para konsumen perumahan. Namun pembangunan perumahan tersebut ada pula yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan untuk kawasan perumahan. Berdasarkan uraian ini, penulis tertarik mengambil judul “Evaluasi Sebaran Kawasan Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kota Palu”. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi sebaran perumahan di Kota Palu, dan mengevaluasi kesesuaian perumahan terhadap rencana pola ruang di Kota Palu.

### TINJAUAN PUSTAKA

#### Pengertian Rumah

Menurut UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Dalam arti umum, rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal

selama jangka waktu tertentu. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalinkan di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, tempat bertumbuh, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain.

### Jenis – Jenis Rumah

Menurut Suparno (2006), dalam perumahan, jenis rumah diklasifikasikan berdasarkan tipe rumah. Jenis rumah tersebut terdiri dari rumah sederhana yang mempunyai luas rumah 22 m<sup>2</sup> s/d 36 m<sup>2</sup>, dengan luas tanah 60 m<sup>2</sup> s/d 75 m<sup>2</sup>, rumah menengah yang mempunyai luas rumah 45 m<sup>2</sup> s/d 120 m<sup>2</sup>, dengan luas tanah 80 m<sup>2</sup> s/d 200 m<sup>2</sup>, rumah mewah yang biasanya mempunyai luas rumah lebih dari 120 m<sup>2</sup> dengan luasan tanah lebih dari 200 m<sup>2</sup>.

### Pengertian Perumahan

Perumahan sendiri memiliki arti kumpulan beberapa rumah atau rumah-rumah tinggal. Menurut UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (pasal 1 ayat 2). Secara fisik, perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial di antara penghuninya, serta dilengkapi prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan.

### Jenis – Jenis Perumahan

Jenis perumahan yang ditawarkan oleh pihak pengembang kepada konsumen terdiri dari (Suparno dkk, 2006) perumahan sederhana, yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli. Jenis perumahan ini memiliki fasilitas yang masih minim. Perumahan menengah yang biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan menengah ke atas. Jenis perumahan ini sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang operasional, seperti

pengerasan jalan, *open space* berikut tamannya, jalan serta lampu taman dan lampu jalan, bahkan dilengkapi juga dengan fasilitas untuk olah raga seperti lapangan tenis. Dan yang terakhir yaitu perumahan mewah, yang dikhususkan bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi. Jenis perumahan ini dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang operasional yang sudah sangat lengkap, seperti pusat olah raga, taman dan fasilitas bermain, gedung pertemuan, pusat perbelanjaan, bahkan fasilitas rekreasi. Hal tersebut dikarenakan penghuni rumah tersebut menginginkan kemudahan akses dan pelayanan sekitar perumahan yang cepat dan lengkap.

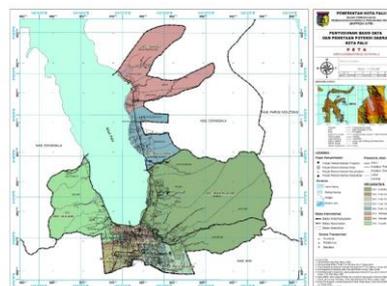
### Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang merupakan rencana distribusi peruntukan ruang dalam wilayah kota yang meliputi rencana peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan rencana peruntukan ruang untuk fungsi budi daya (UU No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang).

## METODOLOGI PENELITIAN

### Lokasi Penelitian

Lokasi pelaksanaan penelitian ini adalah Kota Palu secara utuh, dengan cakupan yaitu Kecamatan Palu Timur, Kecamatan Palu Selatan, Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Palu Utara, Kecamatan Mantikulore, Kecamatan Tatanga, Kecamatan Ulujadi, dan Kecamatan Tawaeli, yang difokuskan di kecamatan yang didalamnya terdapat perumahan terencana.



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian

Sumber: Bappelitbangda Kota Palu, 2018

### Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini pengumpulan data di dapat melalui dua jenis data yaitu :

1. Data Primer. Pengumpulan data primer diperoleh melalui observasi dahulu

dan pengamatan langsung di lapangan sehingga menemukan data yang akurat. Data ini didapatkan melalui Observasi, yaitu dengan mengambil foto eksisting lokasi penelitian, dan gambar citra satelit lokasi penelitian.

2. Data Sekunder. Pengumpulan data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber dari instansi terkait yakni Kantor Kecamatan Palu Timur, Kantor Kecamatan Palu Selatan, Kantor Kecamatan Mantikulore, Kantor Kecamatan Tatanga, BAPPEDA Kota Palu, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Palu, Dinas Penataan Ruang dan Pertanahan Kota Palu, dan juga didapatkan melalui buku – buku penunjang, skripsi – skripsi, maupun jurnal yang terkait.

#### **Metode Pengolahan Data Dan Penyajian Data**

Pengolahan data dimaksudkan sebagai cara untuk mengorganisasikan data sedemikian rupa, sehingga mudah dibaca dan dapat ditafsirkan. Dalam penelitian ini teknik pengolahan data yang dimaksud adalah pengolahan data primer yang diperoleh secara langsung dilapangan. Data perumahan yang telah dikumpulkan kemudian dikoreksi kebenarannya. Selanjutnya data perumahan yang telah divalidasi diolah dalam bentuk penyajian data perumahan yang dibagi perkecamatan dan ditampilkan dalam bentuk tabel dan dipetakan.

#### **Metode Analisis Data**

Data yang telah didapatkan kemudian dianalisis untuk menarik kesimpulan penelitian yang dilaksanakan. Dalam penelitian ini, tahapan pengolahan data dilakukan dengan menggunakan Analisis Spasial pada GIS dan analisis evaluasi.

#### **Analisis Spasial**

Analisis spasial merupakan sekumpulan metode untuk menemukan dan menggambarkan tingkatan/ pola dari sebuah fenomena spasial, sehingga dapat dimengerti dengan lebih baik.

Untuk mempermudah memahami alur tahapan analisis penelitian dibawah dijelaskan secara singkat proses analisis

penelitian sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi sebaran perumahan menggunakan analisis spasial yang dilakukan dengan teknik overlay.

Dalam penelitian ini digunakan peta citra satelit dan peta rencana pola ruang di overlay, sehingga menghasilkan peta sebaran perumahan berdasarkan pola ruang. Selanjutnya dilakukan analisis lokasi perumahan – perumahan yang ada. Dalam analisis tersebut dilakukan proses overlay dari peta sebaran kawasan perumahan. Sehingga dapat diketahui sebaran lokasi kawasan perumahan berdasarkan rencana pola ruang. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis spasial dengan menggunakan GIS dan teknik deskriptif untuk menjelaskan peta yang dihasilkan.

2. Menganalisis kesesuaian sebaran kawasan perumahan berdasarkan rencana pola ruang. Metode analisis spasial digunakan untuk memetakan lokasi sebaran kawasan perumahan berdasarkan hasil analisis overlay. Data hasil survei dan pengolahan data disajikan dalam bentuk peta.

#### **Analisis Evaluasi**

Analisis evaluasi digunakan untuk membandingkan serta memberi masukan atau solusi agar mendapat hasil yang lebih baik. Dalam hal ini penulis menggunakan analisis evaluasi untuk mengkaji apakah adanya perbedaan antara kondisi riil lapangan dengan dokumen RTRW 2010 – 2030, serta sehingga dapat diketahui penyimpangan – penyimpangan yang terjadi, dan bisa diberi rekomendasi.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

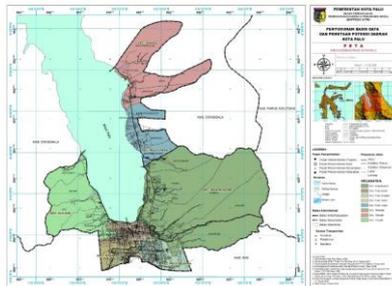
#### **Gambaran Umum Kota Palu**

Kota Palu adalah Ibukota Provinsi Sulawesi Tengah, Indonesia. Palu merupakan kota yang terletak di Sulawesi Tengah, berbatasan dengan Kabupaten Donggala di sebelah barat dan Utara, Kabupaten Sigi di sebelah selatan, dan Kabupaten Parigi Moutong di sebelah timur. Kota Palu merupakan kota lima dimensi yang terdiri atas lembah, lautan, sungai, pegunungan, dan teluk.

Kota Palu terletak di bagian Utara

khatulistiwa, menjadikan Kota Palu sebagai salah satu kota tropis terkering di Indonesia dengan curah hujan kurang dari 1.000 mm per tahun. Bentang alam Kota Palu membentang memanjang dari Timur ke Barat dengan luas wilayah 395,06 Km<sup>2</sup>.

Kota Palu secara administratif terbagi kedalam 8 kecamatan dan 46 kelurahan dengan luas 395,06 km<sup>2</sup>. Kecamatan yang terdapat di Kota Palu yaitu Kecamatan Palu Timur, Kecamatan Palu Selatan, Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Palu Utara, Kecamatan Mantikulore, Kecamatan Tatanga, Kecamatan Ulujadi, dan Kecamatan Tawaeli



Gambar 2. Peta Administrasi Kota Palu  
Sumber: Bappelitbangda Kota Palu, 2018

No.	Kecamatan	Luas (Km <sup>2</sup> )
1.	Palu Barat	8,28 km <sup>2</sup>
2.	Tatanga	14,95 km <sup>2</sup>
3.	Ulujadi	40,25 km <sup>2</sup>
4.	Palu Selatan	27,38 km <sup>2</sup>
5.	Palu Timur	7,71 km <sup>2</sup>
6.	Mantikulore	206,80 km <sup>2</sup>
7.	Palu Utara	29,94 km <sup>2</sup>
8.	Tawaeli	59,75 km <sup>2</sup>

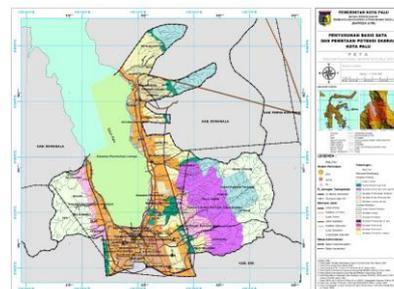
Tabel 1. (Luas Per Kecamatan Kota Palu) Sumber : Kota Palu Dalam Angka 2016

### Rencana Pola Rangk Kota Palu

Rencana pola ruang kota mencakup rencana pengembangan kawasan lindung dan kawasan budi daya. Rencana

pengembangan kawasan lindung Kota Palu sebagaimana yang ada di Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu yaitu seluas kurang lebih 22.290 hektar atau 56,42 persen dari luas wilayah Kota Palu. Rencana pengembangan kawasan budi daya sebagaimana yang ada di RTRW Kota Palu meliputi kawasan budi daya wilayah darat dengan luas kurang lebih 17.246 hektar atau 43,58 persen dari luas wilayah Kota Palu dan kawasan peruntukan perikanan dengan luas kurang lebih 10.460 hektar.

Rencana pengembangan kawasan lindung Kota Palu meliputi hutan lindung, kawasan perlindungan setempat, ruang terbuka hijau (rth) kota, kawasan suaka alam dan cagar budaya, kawasan rawan bencana alam, dan kawasan lindung geologi. Rencana pengembangan kawasan budidaya di Kota Palu meliputi kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, kawasan industri, kawasan pariwisata, kawasan ruang terbuka non hijau (rtnh), kawasan ruang evakuasi bencana, kawasan ruang bagi kegiatan sektor informal, dan kawasan peruntukan lainnya.



Gambar 3. Peta Rencana Pola Ruang Kota Palu  
Sumber: Bappelitbangda Kota Palu, 2018

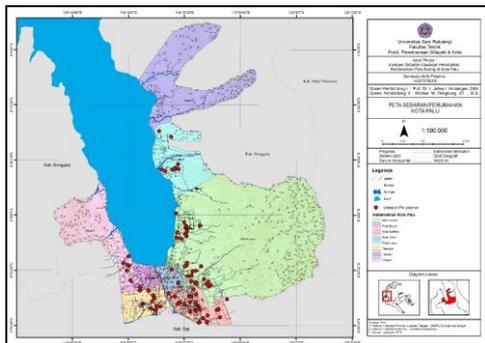
### Identifikasi Lokasi Perumahan Di Kota Palu

Perumahan yang ada sebagai tempat tinggal masyarakat tersebar di kecamatan – kecamatan yang ada di kota Palu, perumahan yang dijadikan obyek penelitian yaitu perumahan terencana baik itu yang dibuat pemerintah dan pihak pengembang atau Developer. Perumahan – perumahan terencana tersebut diantaranya ada yang di peruntukkan sebagai perumahan umum dan juga perumahan dinas untuk instansi pemerintah.

No.	Kecamatan	Jumlah Perumahan
1.	Palu Barat	2
2.	Tatanga	10
3.	Ulujadi	6
4.	Palu Selatan	25
5.	Palu Timur	2
6.	Mantikulore	32
7.	Palu Utara	9
8.	Tawaeli	-
<b>Total</b>		<b>86</b>

**Tabel 2. Jumlah Perumahan Tiap Kecamatan Di Kota Palu**

Sumber: Penulis, 2018



**Gambar 4. Peta Sebaran Lokasi Perumahan Di Kota Palu**

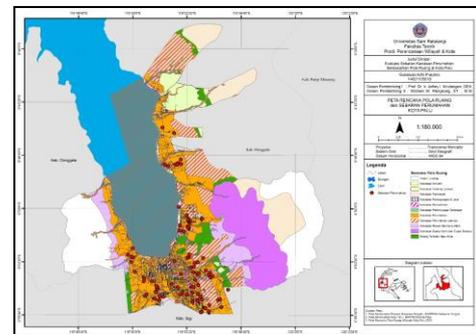
Sumber: Penulis, 2018

### Persebaran Kawasan Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kota Palu

Perkembangan perumahan di Kota Palu yang berdiri sampai tahun 2018 yaitu sebanyak 86 perumahan. Di kecamatan Mantikulore terdapat 32 perumahan, di kecamatan Palu Barat terdapat 2 perumahan, di kecamatan Palu Selatan terdapat 25 perumahan, di kecamatan Palu Timur terdapat 2 perumahan, di kecamatan Palu Utara terdapat 9 perumahan, di kecamatan Tatanga terdapat 10 perumahan, dan di kecamatan Ulujadi terdapat 6 perumahan. Hanya di kecamatan Tawaeli saja yang tidak terdapat perumahan.

Pembangunan perumahan di Kota Palu hingga kurun waktu tahun 2018 terdapat 8 perumahan yang lokasinya tidak sesuai dengan rencana pola ruang Kota Palu, yang dimana 2 perumahan di kecamatan Palu Utara masuk di dalam kawasan peruntukan lainnya, di kecamatan Mantikulore terdapat 4 perumahan, 1 lokasi perumahan masuk kedalam kawasan peruntukan lainnya, 2 lokasi perumahan masuk kedalam kawasan pariwisata dan 1 lokasi perumahan masuk kedalam kawasan perlindungan setempat, di kecamatan Palu Selatan terdapat 2 lokasi perumahan yang masuk kedalam kawasan peruntukan lainnya. Sedangkan perumahan – perumahan yang lain, yaitu sebanyak 78 perumahan berada di kawasan perumahan yang memang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan di dalamnya.

Hal tersebut menunjukkan bahwa pembangunan perumahan di Kota Palu hingga tahun 2018 sebagian besar ( 78 titik dari 86 lokasi perumahan terbangun) sesuai dengan lokasi yang ditetapkan dalam rencana pola ruang kota Palu.



**Gambar 5. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Di Kota Palu**

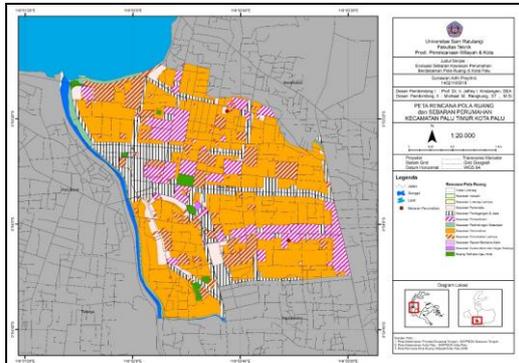
Sumber: Penulis, 2018

### Evaluasi Sebaran Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kecamatan Palu Timur

Berdasarkan hasil analisis pada peta overlay sebaran perumahan dan pola ruang di kecamatan Palu Timur tidak ditemukan penyimpangan pada lokasi perumahan perumahan di kecamatan Palu Timur.

Berdasarkan analisis penulis, perumahan tersebut yang ada di kecamatan Palu Timur merupakan milik pemerintah sejak lama, sehingga dalam perkembangannya penataan ruang lokasi tersebut berada dalam pengawasan pemerintah. Karena itu

sekalipun perumahan tersebut telah ada sebelum diterbitkannya RTRW, perumahan tersebut sudah tertata dengan baik lebih dulu. Hingga diterbitkannya RTRW, perumahan tersebut telah sesuai dengan peruntakan lahan dari rencana pola ruang didalam RTRW.

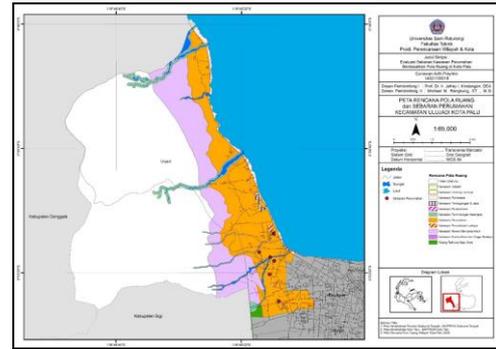


Gambar 6. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Kecamatan Palu Timur  
Sumber: Penulis, 2018

### Evaluasi Sebaran Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kecamatan Ulujadi

Berdasarkan hasil analisis pada peta overlay sebaran perumahan dan pola ruang di kecamatan Ulujadi tidak ditemukan penyimpangan pada lokasi perumahan di kecamatan Ulujadi.

Berdasarkan analisis penulis, ada 2 perumahan yang telah ada sebelum diterbitkannya RTRW, dan ada 4 perumahan yang ada setelah diterbitkannya RTRW, perumahan tersebut telah sesuai dengan peruntakan lahan dari rencana pola ruang didalam RTRW. Sebelum diterbitkannya RTRW, 2 perumahan yang ada tersebut kondisi eksisting perumahan itu berada di sekitar permukiman, dengan jelas terlihat merupakan kawasan budidaya, bukan kawasan lindung, dan 4 perumahan lainnya di kecamatan Ulujadi ada setelah diterbitkannya RTRW, hal ini menunjukkan pengembang perumahan tersebut memperhatikan izin peruntukan lahannya.

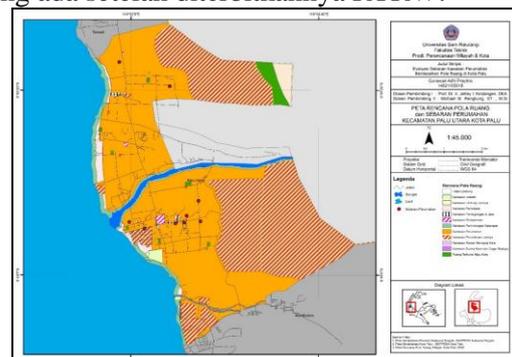


Gambar 7. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Kecamatan Ulujadi  
Sumber: Penulis, 2018

### Evaluasi Sebaran Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kecamatan Palu Utara

Berdasarkan hasil analisis pada peta overlay sebaran perumahan dan pola ruang di kecamatan Palu Utara, terdapat 2 perumahan di kecamatan Palu Utara yang lokasinya tidak sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan, dan 7 perumahan yang lokasinya sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan.

Berdasarkan analisis penulis, ada 2 perumahan di kecamatan Palu Utara yang lokasinya tidak sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan telah ada, yang pertama berdiri pada tahun 2016, hal ini menunjukkan bahwa kurangnya perhatian pemerintah dalam memperhatikan izin dan lokasi pembangunan perumahan yang diajukan oleh pengembang dan yang kedua berdiri pada tahun 2008, walaupun pada perkembangannya perumahan ini berdiri pada tahun 2008 dan RTRW yang berlaku saat ini RTRW tahun 2010 – 2030, Lalu ada 7 perumahan yang lokasinya sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan, 1 perumahan yang telah ada sebelum diterbitkannya RTRW, dan ada 6 perumahan yang ada setelah diterbitkannya RTRW.



**Gambar 8. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Kecamatan Palu Utara**

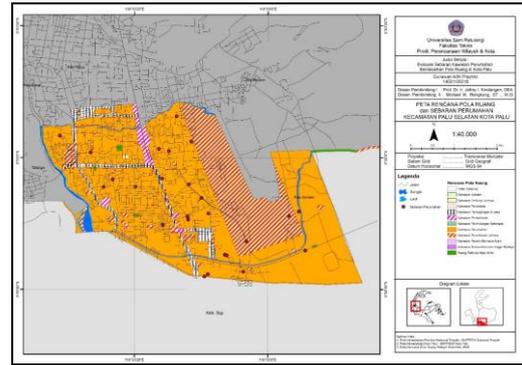
Sumber: Penulis, 2018

### **Evaluasi Sebaran Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kecamatan Palu Selatan**

Berdasarkan hasil analisis pada peta overlay sebaran perumahan dan pola ruang di kecamatan Palu Selatan, terdapat 2 perumahan di kecamatan Palu Selatan yang lokasinya tidak sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan, dan 23 perumahan yang lokasinya sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan.

Berdasarkan analisis penulis, ada 2 perumahan di kecamatan Palu Selatan yang lokasinya tidak sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan telah ada, yang pertama berdiri pada tahun 2012 dan yang kedua berdiri pada tahun 2013, hal ini menunjukkan bahwa kurangnya perhatian pemerintah dalam memperhatikan izin dan lokasi pembangunan perumahan yang diajukan oleh pengembang.

Lalu ada 23 perumahan yang lokasinya sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan, 6 perumahan yang telah ada sebelum diterbitkannya RTRW 2010 - 2030, 4 perumahan ada saat dibuatnya RTRW 2010 - 2030, dan ada 13 perumahan yang ada setelah diterbitkannya RTRW 2010 - 2030, perumahan tersebut telah sesuai dengan peruntukan lahan dari rencana pola ruang didalam RTRW. Sebelum diterbitkannya RTRW 2010 - 2030, 10 perumahan yang ada tersebut kondisi eksisting perumahan itu berada di sekitar permukiman, dengan jelas terlihat merupakan kawasan budidaya, bukan kawasan lindung, dan 13 perumahan lainnya di kecamatan Palu Selatan ada setelah diterbitkannya RTRW, hal ini menunjukkan pengembang perumahan tersebut memperhatikan izin peruntukan lahannya.



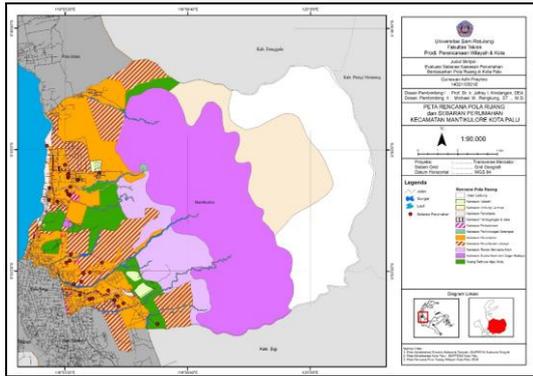
**Gambar 9. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Kecamatan Palu Selatan**

Sumber: Penulis, 2018

### **Evaluasi Sebaran Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kecamatan Mantikulore**

Berdasarkan hasil analisis pada peta overlay sebaran perumahan dan pola ruang di kecamatan Mantikulore, terdapat 4 perumahan di kecamatan Mantikulore yang lokasinya tidak sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan, dan 28 perumahan yang lokasinya sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan..

Berdasarkan analisis penulis, ada 4 perumahan di kecamatan Mantikulore yang lokasinya tidak sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan telah ada, yang pertama berdiri pada tahun 1990-an, yang kedua berdiri pada tahun 2012, yang ketiga berdiri pada tahun 2012, dan yang keempat berdiri pada tahun 2016. 1 perumahan yang berdiri pada tahun 1990-an tidak sesuai dengan RTRW 2010 - 2030, sedangkan 3 perumahan yang tidak sesuai dengan pola ruang yang ada berdiri setelah berlakunya RTRW tahun 2010 - 2030, hal ini menunjukkan bahwa kurangnya perhatian pemerintah dalam memperhatikan izin dan lokasi pembangunan perumahan yang diajukan oleh pengembang. Lalu ada 28 perumahan yang lokasinya sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan.

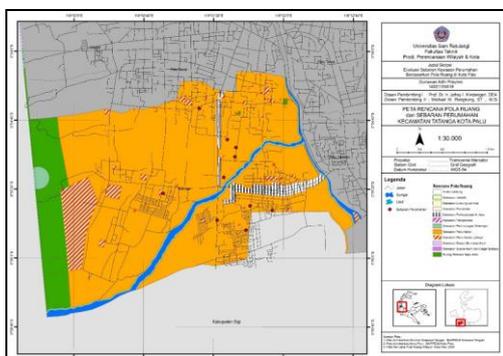


**Gambar 10. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Kecamatan Mantikulore**  
*Sumber:* Penulis, 2018

### Evaluasi Sebaran Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kecamatan Tatanga

Berdasarkan hasil analisis pada peta overlay sebaran perumahan dan pola ruang di kecamatan Tatanga telau sesuai peruntukannya sebagai kawasan perumaan tidak ditemukan penyimpangan pada lokasi perumahan di kecamatan Tatanga.

Berdasarkan analisis penulis, perumahan tersebut ada yang berdiri setelah adanya RTRW dan ada juga yang telah ada sebelum diterbitkannya RTRW. Hingga diterbitkannya RTRW , perumahan tersebut telah sesuai dengan peruntakan lahan dari rencana pola ruang didalam RTRW. Sebelum diterbitkannya RTRW, kondisi eksisting perumahan tersebut berada di sekitar permukiman, dengan jelas terlihat merupakan kawasan budidaya, bukan kawasan lindung.



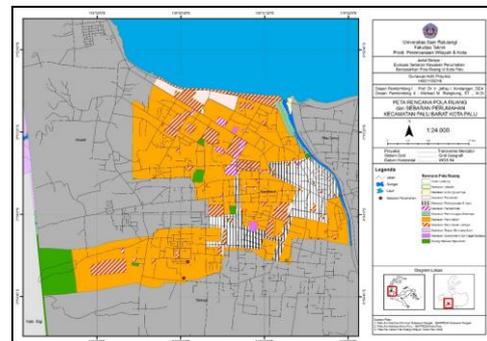
**Gambar 11. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Kecamatan Tatanga**  
*Sumber:* Penulis, 2018

### Evaluasi Sebaran Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kecamatan

### Palu Barat

Berdasarkan hasil analisis pada peta overlay sebaran perumahan dan pola ruang di kecamatan Palu Barat tidak ditemukan penyimpangan pada lokasi perumahan di kecamatan Palu Barat.

Berdasarkan analisis penulis, perumahan tersebut merupakan milik swasta dan telah ada sebelum diterbitkannya RTRW. Hingga diterbitkannya RTRW , perumahan tersebut telah sesuai dengan peruntakan lahan dari rencana pola ruang didalam RTRW. Sebelum diterbitkannya RTRW, kondisi eksisting perumahan tersebut berada di sekitar permukiman, dengan jelas terlihat merupakan kawasan budidaya, bukan kawasan lindung.



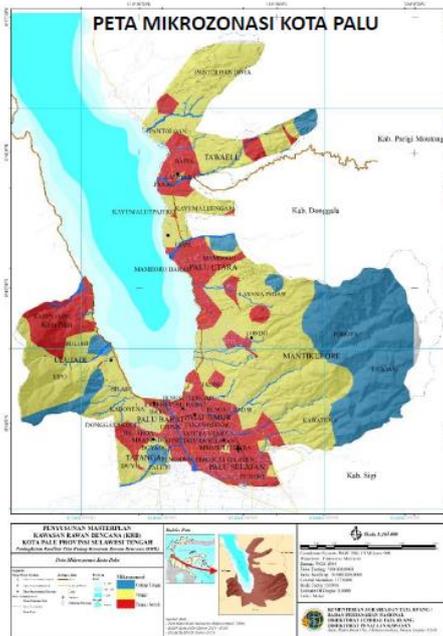
**Gambar 12. Peta Overlay Sebaran Perumahan Dan Pola Ruang Kecamatan Palu Barat**  
*Sumber:* Penulis, 2018

### Analisis Potensi Gempa Bumi Dan Likuifaksi Di Kota Palu

Menurut klasifikasi zona gempa Indonesia, gempa yang terjadi di wilayah Palu termasuk dalam tipe zona perubahan (transform zone) yaitu gempa yang diakibatkan karena dua lempeng tektonik bergerak saling menggelangsar (slide each other), sejajar namun berlawanan arah. Keduanya tidak saling memberai maupun saling menumpu. Gempa yang terjadi pada zona ini umumnya merupakan gempa pada kerak dangkal (shallow crustal earthquakes) yang diakibatkan Oleh Sesar Palu-Koro dan Sesar Matano.

Berdasarkan dari pemetaan mikrozonasi 2018 (peta krb gempa bumi skala rinci), peta mikrozonasi digunakan untuk mendapat nilai bahaya guncangan di permukaan tanah dengan skala rinci, tampak bahwa di Kota Palu didominasi dengan

daerah yang memiliki tingkat bahaya yang tinggi saat terjadinya gempa bumi. Kelurahan Watusampu Kecamatan Ulujadi, Kecamatan Palu Barat, Tatanga, Palu Selatan, Mamboro, Baiya, dan Pantoloan termasuk area dengan nilai mikrozonasi tinggi. Terutama di kawasan kota yang ramai penduduk dan aktivitas pemerintahan, jasa dan perdagangan merupakan area dengan mikrozonasi / bahaya guncangan gempa bumi tinggi. Kondisi faktual daerah yang disebut di atas sebagai kawasan rawan gempa bumi telah berkembang menjadi kawasan permukiman dan kawasan perdagangan dan jasa yang padat dengan aktivitas. Kawasan rawan bencana gempa bumi tidak dijelaskan secara khusus di dalam Perda RTRW Kota Palu.

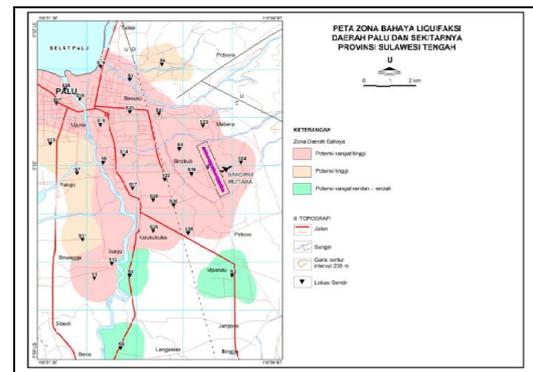


**Gambar 13. Peta Mikrozonasi Gempa Kota Palu**  
Sumber: Direktorat Jenderal Tata Ruang, 2018

Berdasarkan data dari Badan Geologi Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral pada tahun 2012 tentang potensi likuifaksi Kota Palu dan sekitarnya diketahui bahwa Kota Palu memiliki potensi sangat tinggi, potensi tinggi, dan potensi sangat rendah – rendah terhadap likuifaksi. Potensi likuifaksi ini tersebar pada beberapa kecamatan, yaitu Kecamatan Palu Barat, Kecamatan Palu Timur, Kecamatan Palu Selatan, Kecamatan Tatanga, dan Kecamatan Mantikulore.

Dari riset yang telah dilakukan oleh

Badan Geologi Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral diketahui bahwa potensi likuifaksi terluas berada di Kecamatan Palu Selatan dengan luasan area 1520,45 Ha. Kecamatan Mantikulore, Kecamatan Palu Barat, dan Kecamatan Tatanga memiliki 2 potensi likuifaksi yaitu potensi tinggi dan potensi sangat tinggi, sedangkan Kecamatan Palu Selatan dan Kecamatan Palu Timur memiliki potensi likuifaksi sangat tinggi. Likuifaksi termasuk sebagai bencana yang bisa merusak kondisi infrastruktur, contohnya likuifaksi dapat berbahaya bagi manusia jika pemukiman berada di atas tanah yang mengalami likuifaksi tersebut. Perumahan Balaroa di Palu Barat, Petobo di Palu Selatan terlihat masih utuh setelah gempa dan tidak terkena dampak dari gelombang tsunami. Tapi beberapa saat setelah gempa, ribuan rumah di dua daerah itu hancur berantakan karena likuifaksi.



**Gambar 14. Peta Zonasi Rawan Likuifaksi Kota Palu**  
Sumber: Badan Geologi Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral, 2012

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Evaluasi Sebaran Kawasan Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kota Palu, maka kesimpulan yang dapat diperoleh adalah :

1. Perumahan di Kota Palu yang berdiri sampai tahun 2018 yaitu sebanyak 86 perumahan. Di kecamatan Mantikulore terdapat 32 perumahan, di kecamatan Palu Barat terdapat 2 perumahan, di kecamatan Palu Selatan terdapat 25 perumahan, di

kecamatan Palu Timur terdapat 2 perumahan, di kecamatan Palu Utara terdapat 9 perumahan, di kecamatan Tatanga terdapat 10 perumahan, dan di kecamatan Ulujadi terdapat 6 perumahan. Hanya di kecamatan Tawaeli saja yang tidak terdapat perumahan.

2. Pembangunan perumahan di Kota Palu hingga kurun waktu tahun 2018 terdapat 8 perumahan yang lokasinya tidak sesuai dengan rencana pola ruang Kota Palu, yang dimana 2 perumahan di kecamatan Palu Utara masuk di dalam kawasan peruntukan lainnya, di kecamatan Mantikulore terdapat 4 perumahan, 1 lokasi perumahan masuk kedalam kawasan peruntukan lainnya, 2 lokasi perumahan masuk kedalam kawasan pariwisata dan 1 lokasi perumahan masuk kedalam kawasan perlindungan setempat, di kecamatan Palu Selatan terdapat 2 lokasi perumahan yang masuk kedalam kawasan peruntukan lainnya. Sedangkan perumahan – perumahan yang lain, yaitu sebanyak 78 perumahan berada di kawasan perumahan yang memang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan di dalamnya.

### Saran

Saran yang dapat diberikan penulis dari hasil penelitian ini adalah :Pembangunan perumahan dengan menggunakan lahan di daerah yang diluar kawasan perumahan harus diminimalkan atau sebaiknya dihindari untuk membangun perumahan diluar kawasan yang diperuntukkan sebagai kawasan perumahan. Pembangunan dan pengembangan perumahan di kota Palu harus sesuai dengan tata ruang kota Palu, khususnya rencana pola ruang kota Palu.

Untuk itu perlu adanya peran pemerintah untuk memperhatikan izin dan lokasi pembangunan perumahan, dan juga pemerintah harus memonitoring dan juga mengevaluasi perumahan – perumahan yang sudah adah, apakah sudah sesuai dengan peruntukan kawasan perumahan yang ada didalam rencana pola ruang atau tidak.

Untuk pengembangan kedepannya atau dalam hal pemberian izin selain memperhatikan rencana pola ruang

sebaiknya juga harus memperhatikan aspek rawan bencana, hal ini dikarenakan Kota Palu memiliki daerah yang rawan terjadi bencana gempa bumi dan likuifaksi seperti yang sudah penulis uraikan di hasil kajian. Pemerintah juga harus mengkaji potensi lokasi masa depan Kota Palu dengan penggeseran pusat kegiatan kota dan zona perumahan kepadatan tinggi, ke arah dalam Teluk Palu, pada formasi geologi dan tanah keras (kerentanan seismic rendah), berada di luar zona sempadan patahan aktif, relatif aman dari ancaman bencana gempa bumi dan likuifaksi, sehingga kedepannya penataan ruang hendaknya selalu berbasis kebencanaan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. Struktur Tata Ruang Kota, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Hamzah, Andi. 1990. Dasar – Dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta, Jakarta
- Wahidah, Wiwik. Patandianan, Marly V. 2014. “ Buku Ajar Sistem Perumahan dan Permukiman”. Lembaga Kajian dan Pengembangan Pendidikan (LKPP) Universitas Hasanuddin. Makassar.
- Makarau, Vicky H. 2011. “Penduduk, Perumahan Permukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan. Jurnal Sabua, Vol.3, No.1: 53-57, Mei 2011
- Widyaningrum, Risna. 2012. “Penyelidikan Geologi Teknik Potensi Likuifaksi Daerah Palu, Provinsi Sulawesi Tengah”. Badan Geologi, Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral. Jakarta