

Penentuan Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman Di Kota Payakumbuh

Ryan Al Azmi¹

Universitas Bung Hatta
ryanalazmi2000@gmail.com

Hamdi Nur²

Universitas Bung Hatta
hamdi.nur@bunghatta.ac.id

ABSTRAK

Salah satu kebutuhan primer dalam kehidupan adalah kebutuhan akan “papan” yang merupakan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan rumah tempat tinggal akan terus mengalami peningkatan. Hal ini tentunya akan berdampak pada ketersediaan lahan yang semakin sedikit seiring dengan kebutuhan lahan untuk permukiman yang semakin tinggi. Dengan demikian, kajian mengenai penentuan lahan pengembangan kawasan permukiman di Kota Payakumbuh menjadi sangat penting. Pendekatan yang holistik, berbasis data dan memperhatikan karakteristik wilayah akan membantu dalam merumuskan kebijakan yang tepat sasaran untuk mewujudkan permukiman yang layak huni, berkelanjutan, dan inklusif bagi seluruh masyarakat Kota Payakumbuh. Tujuannya dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui lahan pengembangan kawasan permukiman berdasarkan aspek fisik, bencana alam, kawasan lindung, pelayanan sarana serta mengetahui lokasi lahan berdasarkan zona nilai tanah yang dapat dijangkau oleh semua lapisan masyarakat di Kota Payakumbuh. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif dan kuantitatif untuk menganalisis kesesuaian lahan permukiman dengan teknik *overlay*, cek eror topologi, analisis network dan diagram ven. Analisis yang digunakan ialah analisis kesesuaian *negative list* (analisis kesesuaian lahan pertanian pangan berkelanjutan, analisis kesesuaian bencana alam, analisis garis sempadan sungai), analisis kesesuaian fisik, analisis kesesuaian tutupan lahan, analisis keterjangkauan pelayanan sarana dan analisis zona nilai tanah di lahan pengembangan kawasan permukiman. Berdasarkan analisis yang dilakukan dalam “Penentuan Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman Di Kota Payakumbuh” didapatkan hasil lahan yang dapat dikembangkan sebagai kawasan permukiman ialah 1.042,82 Ha atau setara dengan 13,4% dari total luas lahan Kota Payakumbuh yang terbagi dari Kawasan Prioritas I dan Kawasan Prioritas II. Kawasan Prioritas I ialah kawasan yang memiliki harga lahan murah yang dapat di akses oleh semua lapisan masyarakat dan kawasan Prioritas II ialah kawasan yang memiliki harga lahan mahal. Kawasan Prioritas I memiliki luas lahan 571,09 Ha atau setara dengan 54,76% dari total luas lahan pengembangan kawasan permukiman dan Kawasan Prioritas II memiliki luas lahan ialah 471,73 Ha atau setara dengan 45,24%.

Kata Kunci: Penentuan Lahan, Pengembangan Kawasan Permukiman, Kota Payakumbuh.

ABSTRACT

One of the primary needs in life is the need for shelter, specifically housing as a place of residence. As the population continues to grow, the demand for housing will inevitably increase. This rising demand will, in turn, impact land availability, as the need for residential land continues to escalate. Therefore, a comprehensive study on determining areas for residential development in the City of Payakumbuh becomes critically important. A holistic, data-driven approach that considers the region's characteristics is essential for formulating effective policies aimed at creating livable, sustainable, and inclusive settlements for all residents of Payakumbuh. The objective of this study is to identify land suitable for residential development based on physical aspects, natural disaster risks, protected areas, service facility accessibility, and land location in accordance with land value zones that are affordable for all segments of society in Payakumbuh. This research employs both descriptive and quantitative methods to analyze the suitability of residential land through techniques such as overlay analysis, topological error checks, network analysis, and Venn diagrams. The analyses conducted include negative list suitability analysis (covering sustainable agricultural land suitability, natural disaster risk assessment, and river boundary analysis), physical suitability analysis, land cover suitability analysis, service facility accessibility analysis, and land value zone analysis for potential residential development areas. Based on the analysis carried out in the study "Determination of Residential Development Areas in the City of Payakumbuh", it was found that a total of 1,042.82 hectares—equivalent to 13.4% of the total land area of Payakumbuh—can be developed for residential purposes. These areas are classified into Priority Area I and Priority Area II. Priority Area I consists of land with low market value, accessible to all segments of society, with a total area of 571.09 hectares or 54.76% of the total developable residential land. Meanwhile, Priority Area II consists of land with higher market value, totaling 471.73 hectares or 45.24% of the total.

Keyword: Land Determination, Residential Area Development, Payakumbuh City.

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan primer dalam kehidupan adalah kebutuhan akan "papan" yang merupakan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan rumah tempat tinggal akan terus mengalami peningkatan. Hal ini tentunya akan berdampak pada ketersediaan lahan yang semakin sedikit seiring dengan kebutuhan lahan untuk permukiman yang semakin tinggi. Kota Payakumbuh merupakan salah satu kota madya di Provinsi Sumatra Barat yang memiliki luas 7.782,69 Ha dan populasi penduduk ialah 145,774 jiwa pada tahun 2024. Kota Payakumbuh menghadapi berbagai tantangan dalam hal pengelolaan kawasan perumahan dan permukiman yang memadai. Sebagai daerah yang sebagian besar masyarakatnya bergerak di sektor perdagangan, pengembangan kawasan permukiman harus dirancang secara seimbang agar tidak mengganggu lahan produktif yang menjadi penopang perekonomian lokal.

Pembangunan kawasan permukiman pada lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya dapat mengakibatkan masalah pada ekosistem sekitarnya maupun masyarakat sebagai penghuni kawasan permukiman tersebut. Maka dari itu dilakukan penelitian berikut berupa analisis Penentuan Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman di Kota Payakumbuh untuk mengetahui kesesuaian lahan permukimannya. Tujuannya dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui lahan pengembangan kawasan permukiman berdasarkan aspek fisik, bencana alam, kawasan lindung, pelayanan sarana serta mengetahui lokasi lahan berdasarkan zona nilai tanah yang terjangkau oleh semua lapisan masyarakat di Kota Payakumbuh.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif dan kuantitatif. Metode ini digunakan dengan melakukan penelitian literatur tentang parameter dan kebijakan kesesuaian lahan permukiman yang relevan dengan mengumpulkan informasi primer dan sekunder. Dilanjutkan dengan analisis *overlay* yang mempertimbangkan empat analisis: aspek fisik, bencana alam, tutupan lahan di pola ruang kawasan permukiman dan aksesibilitas pelayanan sarana.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil analisis pada penelitian ini terdiri dari tujuh bagian utama, yaitu Analisis kesesuaian *Negative List* Kota Payakumbuh, Analisis kesesuaian Fisik Kota Payakumbuh, Analisis kesesuaian tutupan lahan Kota Payakumbuh, Analisis kesesuaian lahan pengembangan kawasan permukiman, Analisis kesesuaian pelayanan sarana Kota Payakumbuh, Analisis kesesuaian zona nilai tanah di lahan pengembangan kawasan permukiman dan hasil akhir kesesuaian pengembangan kawasan permukiman.

1. Analisis Kesesuaian Kawasan *Negative List* Kota Payakumbuh.

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui lahan yang tidak diperuntukkan sebagai kawasan permukiman, dikarenakan berada di zona lindung dan di kawasan rawan bencana Berikut ialah tabel kesesuaian kawasan *Negative List* di daerah yang akan direncanakan. Berikut ialah tabel kesesuaian kawasan *negative list* di daerah yang direncanakan

Tabel 1. Luas Kesesuaian Kawasan *Negative List*

No	Kecamatan	Garis Sempadan Sungai	Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan	Rawan Bencana	Luas (Ha)	Sisa Lahan (Ha)
1	Lamposi Tigo Nagari	16,04	211,45	282,48	509,97	413,11
2	Payakumbuh Barat	26,09	125,16	453,1	604,35	1.426,3
3	Payakumbuh Selatan	16,4	175,68	591,76	783,84	428,67
4	Payakumbuh Timur	36,69	277,63	952,62	1.266,94	789,18
5	Payakumbuh Utara	38,43	311,47	420,37	770,27	790,06
Jumlah		133,65	1.101,39	2.700,33	3.935,37	3.847,32

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa total luas kawasan *Negative List* ialah 3.935,37 Ha atau setara 50,57 % dari total luas lahan fisik. Kecamatan Payakumbuh Timur menjadi kecamatan yang memiliki luas kawasan *Negative List* yang paling besar dengan total luas lahan ialah 1.266,94 Ha atau setara 32,19% dari total luas kawasan *Negative List* sedangkan Kecamatan Lamposi Tigo Nagari menjadi kecamatan yang memiliki luas lahan yang terendah dari kecamatan lainnya dengan luas lahan ialah 509,97 Ha atau setara dengan 12,96% dari total luas lahan *Negative List*.

2. Analisis Kesesuaian Fisik Kota Payakumbuh

2.1 Analisis Kesesuaian Fisik Tidak Di Kawasan *Negative List*

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kawasan yang sesuai dengan pengembangan kawasan permukiman, dimana kesesuaian fisik yang aman ialah dengan kelerengan 0–8% sebagai kawasan yang dapat dibangun sedangkan kelerengan 8-15%,15–25%,25–45% dan >45% menjadi kawasan yang tidak dapat dibangun yang kemudian dipisahkan dengan kawasan *negative list*. Lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2. Luas Kesesuaian Fisik Tidak Di Kawasan *Negative List*

No	Kecamatan	Kawasan Dapat Dibangun	Kawasan Tidak Dapat Dibangun	Kawasan <i>Negative List</i>	Jumlah (Ha)
1	Lamposi Tigo Nagari	308,27	104,84	509,97	923,08
2	Payakumbuh Barat	1.016,79	409,51	604,35	2.030,65
3	Payakumbuh Selatan	146,97	281,76	783,84	1.212,57
4	Payakumbuh Timur	530,48	258,64	1.266,94	2.056,06
5	Payakumbuh Utara	739,69	50,37	770,27	1.560,33
Jumlah (Ha)		2.742,2	1.105,12	3.935,37	7.782,69

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kawasan yang dapat dibangun ialah 2.742,2 Ha atau setara dengan 35,23% dari total luas lahan sedangkan kawasan yang tidak dapat dibangun ialah sebesar 1.105,12 Ha atau setara dengan 14,20% dari total luas lahan. Kecamatan Payakumbuh Barat menjadi kecamatan yang memiliki luas lahan dapat dibangun terbesar dari kecamatan lainnya dengan luas lahan 1.016,79 Ha atau setara dengan 37,08% dari total luas lahan kawasan dapat dibangun dan Kecamatan Payakumbuh Barat juga memiliki luas lahan kawasan tidak dapat dibangun terbesar dengan luas lahan 409,51 Ha atau setara dengan 37,06% dari total luas lahan tidak dapat dibangun.

2.2 Analisis Kesesuaian Fisik Di Pola Ruang Kawasan Permukiman

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kawasan yang dapat di bangun di pola ruang kawasan permukiman agar pengembangan kawasan permukiman sesuai dengan peruntukannya. Lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel berikut untuk mengetahui luas kawasan terbangun di pola ruang kawasan permukiman.

Tabel 3. Luas Kesesuaian Fisik Di Pola Ruang Kawasan Permukiman

No	Kecamatan	Luas Kawasan Dapat Dibangun (Ha)	Luas Pola Ruang Kawasan Permukiman (Ha)
1	Lamposi Tigo Nagari	237,87	438,21
2	Payakumbuh Barat	908,64	1.165,55
3	Payakumbuh Utara	645,07	926,06
4	Payakumbuh Selatan	121,06	336,95
5	Payakumbuh Timur	436,77	912,62
Total Luas Lahan (Ha)		2.349,4	3.779,39

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kawasan yang dapat dibangun berdasarkan kawasan fisik di pola ruang kawasan permukiman ialah 2.349,4 Ha atau 30,19% dari total luas wilayah Kota Payakumbuh. Hal ini menjadi acuan dalam menentukan kesesuaian tutupan lahan agar dapat diketahui daerah yang terbangun dan tidak terbangun yang sesuai dengan kawasan fisik dan pola ruang kawasan permukiman.

3. Analisis Kesesuaian Tutupan Lahan Kota Payakumbuh

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui tutupan lahan yang telah terbangun atau tidak terbangun sebagai dasar dalam penentuan lahan pengembangan kawasan permukiman. Lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel kesesuaian tutupan lahan Kota Payakumbuh berikut ini.

Tabel 4. Luas Kesesuaian Tutupan Lahan Kota Payakumbuh.

No	Klasifikasi	Tutupan Lahan	Luas / Kecamatan (Ha)					Luas (Ha)
			Lamposi Tigo Nagari	Payakumbuh Barat	Payakumbuh Selatan	Payakumbuh Timur	Payakumbuh Utara	
1	Tidak Dapat Dibangun	Bangunan Industri, Perdagangan, dan Perkantoran	-	18,43	0,62	5,93	11,04	1.306,58
2		Perikanan/ Tambak Ikan	4	15,23	-	0,91	12,16	
3		Permukiman	138,72	516,75	68,73	220,38	271,65	
4		Peternakan	1,86	1,38	0,89	0,35	2,82	
5		Stadion dan Sarana Olah Raga	1,24	2,62	0,45	7,29	1,56	
6		Terminal	-	1,57	-	-	-	
7	Dapat Dibangun	Hutan	-	-	0,06	-	-	1.042,82
8		Perkebunan	55,39	183,77	18,73	117,4	184,03	
9		Sawah	35,82	145,52	23,41	78,24	159,18	
10		Semak Belukar	-	0,19	0,08	0,04	-	
11		Tanah Kosong	0,54	2,25	0,25	2,59	0,8	
12		Tegalan/Ladang	0,3	20,93	7,84	3,64	1,82	
Total Luas (Ha)			237,87	908,64	121,06	436,77	645,06	2.349,4

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa kawasan dapat dibangun menjadi kawasan yang paling luas daripada kawasan tidak dapat dibangun dengan luas kawasan dapat dibangun ialah 1.306,58 Ha atau setara dengan 50,61% dari luas kawasan rencana sedangkan kawasan dapat dibangun memiliki luas 1.041,82 Ha atau setara dengan 44,39% dari total luas lahan. Kecamatan Payakumbuh Barat menjadi kecamatan yang memiliki tutupan lahan yang paling luas dari kecamatan lainnya dengan total luas lahan ialah 908,64 Ha atau setara dengan 38,68% dari total luas lahan dan Kecamatan Lamposi Tigo Nagari ialah kecamatan yang memiliki tutupan lahan yang terendah dengan luas ialah 237,87 Ha atau 10,12% dari total luas lahan.

4. Analisis Kesesuaian Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui lahan yang dapat dikembangkan sebagai kawasan permukiman setelah dilakukan beberapa analisis sebelumnya. Setelah diketahui lahan yang dapat dikembangkan maka penulis melakukan analisis kesesuaian pelayanan sarana agar dapat diketahui lahan yang terlayani oleh beberapa sarana dan dilakukan analisis kesesuaian zona nilai tanah di lahan tersebut. Berikut ialah tabel luas lahan pengembangan kawasan permukiman di Kota Payakumbuh

Tabel 5. Luas Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman Di Kota Payakumbuh

No	Kecamatan	Luas Lahan (Ha)
1	Lamposi Tigo Nagari	92,05
2	Payakumbuh Barat	352,66
3	Payakumbuh Selatan	50,37
4	Payakumbuh Timur	201,91
5	Payakumbuh Utara	345,83
Total Luas Lahan (Ha)		1.042,82

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa luas kawasan dapat dibangun terbesar berada di Kecamatan Payakumbuh Barat dengan luas lahan ialah 908,64 Ha atau setara dengan 38,68% dari total luas lahan dapat dibangun sedangkan luas lahan terendah berada di Kecamatan

Payakumbuh Selatan dengan luas lahan ialah 121,06 Ha atau setara dengan 5,15% dari total luas lahan dapat dibangun.

5. Analisis Kesesuaian Pelayanan Sarana Kota Payakumbuh

Kota Payakumbuh memiliki 194 sarana yang terbagi dari sarana pendidikan yaitu sarana TK, SD, SMP dan SMA dan sarana pasar yang terbagi disetiap kecamatan yang ada. Dari pelayanan sarana penulis menggunakan metode diagram ven untuk mengetahui lahan yang terlayani oleh 2 (dua) sarana, 1 (satu) sarana dan tidak terlayani sarana. Berikut ialah luas lahan yang terlayani oleh ke-tiga sarana tersebut

Tabel 6. Kesesuaian Pelayanan Sarana Kota Payakumbuh

No	Kecamatan	Terlayani Satu Sarana (Ha)	Terlayani Dua Sarana (Ha)	Tidak Terlayani Sarana (Ha)	Total Luas (Ha)
1	Lamposi Tigo Nagari	1,01	83,02	8,02	92,05
2	Payakumbuh Barat	1,36	349,74	1,56	352,66
3	Payakumbuh Selatan	3,88	44,35	2,14	50,37
4	Payakumbuh Timur	0,22	201,11	0,58	201,91
5	Payakumbuh Utara	-	345,82	0,01	345,83
Total Luas Lahan (Ha)		6,47	1024,04	12,31	1042,82

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa luas lahan yang terlayani oleh 2 (dua) sarana yang terbesar dari yang lainnya dengan luas lahan ialah 1.024,04 Ha atau 98,2% dari total luas lahan, luas lahan terlayani oleh 1 (satu) sarana ialah 6,47 Ha atau 0,62% dari total luas lahan dan luas lahan yang tidak terlayani oleh sarana ialah 12,31 Ha atau 1,18% dari total luas lahan

6. Analisis Kesesuaian Zona Nilai Tanah Di Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman.

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui nilai tanah terhadap lahan pengembangan kawasan permukiman. Untuk mengetahui zona nilai tanah disini penulis mengumpulkan data dari ATR/BPN Kota Payakumbuh. Berdasarkan data rata-rata harga lahan yang ada di Kota Payakumbuh, harga lahan yang <Rp.500.000 ialah harga yang terjangkau sedangkan harga lahan yang >Rp.500.000 ialah harga mahal. Berikut ialah tabel matriks zona nilai tanah terhadap lahan pengembangan kawasan permukiman di Kota Payakumbuh.

Tabel 7. Matriks Zona Nilai Tanah Kota Payakumbuh

Aksesibilitas Pelayanan Sarana	Nilai Lahan Terjangkau (Prioritas I)	Nilai Lahan Mahal (Prioritas II)
Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi	Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi Dengan Harga Lahan Terjangkau	Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi Dengan Harga Lahan Mahal
Aksesibilitas Pelayanan Sarana Sedang	Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Sedang Dengan Harga Lahan Terjangkau	Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi Dengan Harga Lahan Mahal
Aksesibilitas Pelayanan Sarana Rendah	Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Rendah Dengan Harga Lahan Terjangkau	Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi Dengan Harga Lahan Mahal

Berdasarkan penjas diatas dapat disimpulkan bahwa ada enam (6) kategori lahan yang memiliki aksesibilitas pelayanan sarana tinggi, sedang dan rendah dengan harga terjangkau dan mahal. Berikut ialah tabel luas dari beberapa kategori diatas.

Tabel 8. Luas Zona Nilai Tanah Di Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman

No	Kecamatan	Prioritas I			Prioritas II			Luas Lahan (Ha)
		Pelayanan Sarana Tinggi, Harga Lahan Terjangkau	Pelayanan Sarana Sedang, Harga Lahan Terjangkau	Pelayanan Sarana Rendah, Harga Lahan Terjangkau	Pelayanan Sarana Tinggi, Harga Lahan Mahal	Pelayanan Sarana Sedang, Harga Lahan Mahal	Pelayanan Sarana Rendah, Harga Lahan Mahal	
1	Lamposi Tigo Nagari	55,34	0,97	6,22	27,67	0,05	1,8	92,05
2	Payakumbuh Barat	115,81	1,36	0,11	233,92	0,01	1,45	352,66
3	Payakumbuh Selatan	18,02	2,69	2,14	26,33	1,19	-	50,37
4	Payakumbuh Timur	41,39	0,02	0,56	159,72	0,19	0,03	201,91
5	Payakumbuh Utara	326,46	-	-	19,37	-	-	345,83
Total Luas Lahan (Ha)		557,02	5,04	9,03	467,01	1,44	3,28	1042,82

Berdasarkan tabel diatas kawasan yang memiliki kategori terluas ialah kategori prioritas dengan luas ialah 557,02 Ha atau 53,41% dari total luas lahan pengembangan sedangkan kawasan yang memiliki luas terendah berada di kategori ideal dengan luas lahan ialah 1,44 Ha atau setara dengan 0,14% dari total luas lahan.

7. Hasil Akhir Kesesuaian Pengembangan Kawasan Permukiman.

Pada analisis kesesuaian pengembangan kawasan permukiman di Kota Payakumbuh dilakukan 6 (enam) analisis sebelumnya yaitu kesesuaian *negative list*, kesesuaian fisik tidak di kawasan negative list dan berada di pola ruang kawasan permukiman Kota Payakumbuh, kesesuaian tutupan lahan, kesesuaian lahan pengembangan kawasan permukiman, kesesuaian pelayanan sarana, dan kesesuaian zona nilai tanah di lahan pengembangan kawasan permukiman. Pada analisis kesesuaian *negative list* terdiri dari kawasan rawan bencana banjir, longsor dan angin puting beliung serta di analisis kesesuaian fisik, lahan yang dieleminasi yaitu kelerengan yang memiliki kelerengan >8 – 45%, tidak berada di kawasan negative list dan berada di pola ruang kawasan permukiman, begitu juga di analisis kesesuaian tutupan lahan bertujuan untuk mengetahui lahan yang tidak terbangun dan lahan tidak terbangun sehingga didapatkan lahan pengembangan kawasan permukiman yang terlayani oleh sarana serta diketahui zona nilai tanah yang berupa lahan yang memiliki aksesibilitas pelayanan tinggi, sedang dan rendah dengan harga mahal dan terjangkau.

Proses eleminasi dilakukan secara bertahap dengan mengurangi lahan yang tidak memenuhi persyaratan permukiman yang menjadi dasar dalam pemilihan pengembangan kawasan permukiman. Lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel berikut ini untuk mengetahui proses eleminasi dan keterkaitan antar analisis.

Tabel 9.

Hasil Akhir Kesesuaian Pengembangan Kawasan Permukiman dan Keterkaitan Antar Analisis

No	Analisis	Kriteria	Luas (Ha)	Total Luas (Ha)	Keterangan
1	Kesesuaian Negative List	Garis Sempadan Sungai	133,65	3.935,37	Kawasan negative list ini berupa gabungan dari kawasan sempadan sungai, kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan dan kawasan rawan bencana (banjir , longsor, angin puting beliung)
		Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan	1.101,39		
		Rawan Bencana	2.700,33		
2	Kesesuaian Fisik Diluar Kawasan Negative List	Kawasan Dapat Dibangun	2.742,20	7.782,69	Analisis ini bertujuan untuk mengetahui lahan yang aman di bangun dan memilah lahan yang tidak dapat dibangun. Kawasan dapat dibangun nantinya disesuaikan dengan tutupan lahan yang telah terbangun dan tidak terbangun sebagai kawasan pengembangan kawasan permukiman.
		Kawasan Tidak Dapat Dibangun	1.105,12		
		Kawasan Negative List	3.935,37		

No	Analisis	Kriteria	Luas (Ha)	Total Luas (Ha)	Keterangan
3	Kesesuaian Fisik Di Pola Ruang Kawasan Permukiman	Kawasan Dapat Dibangun	2.349,40	2.349,40	Analisis ini bertujuan untuk mengetahui lahan yang berada di pola ruang kawasan permukiman.
4	Kesesuaian Tutupan Lahan	Tidak Dapat Di Bangun	1.306,58	2.349,40	Analisis ini menggunakan tutupan lahan yang terbangun dan tidak terbangun sebagai acuan untuk mengetahui lahan yang dapat dibangun dan tidak dapat dibangun.
		Dapat Dibangun	1.042,82		
5	Kesesuaian Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman	Dapat Dibangun	1.042,82	1.042,82	Analisis ini bertujuan untuk mengetahui lahan yang dikembangkan sebagai kawasan permukiman
Kesesuaian Pelayanan Sarana					
A. Pendidikan					
6	TK	Terlayani	266,16	1.042,82	Lahan yang terlayani oleh sarana TK ialah 266,16 Ha dan lahan tidak terlayani sarana TK ialah 776,66 Ha
		Tidak Terlayani	776,66		
	SD	Terlayani	913,50	1.042,82	Luas Lahan yang terlayani oleh sarana SD ialah 913,50 Ha dan luas lahan tidak terlayani sarana SD ialah 129,32 Ha
		Tidak Terlayani	129,32		
	SMP	Terlayani	548,97	1.042,82	Luas lahan yang terlayani oleh sarana SMP ialah 548,97 Ha dan luas lahan yang tidak terlayani oleh sarana SMP ialah 493,85 Ha
		Tidak Terlayani	493,85		
	SMA	Terlayani	999,57	1.042,82	Luas lahan yang terlayani oleh sarana SMA ialah 999,57 Ha dan luas lahan yang tidak terlayani sarana SMA ialah 43,25 Ha
		Tidak Terlayani	43,25		
	Kesesuaian Pelayanan Sarana Pendidikan	Terlayani 1 Sarana	63,13	1.042,82	Jika lahan yang terlayani 1 sarana, maka lahan ini aksesibilitas kurang dengan luas 63,13 Ha
		Terlayani 2 Sarana	351,68		Jika lahan yang terlayani 2 sarana, maka lahan ini termasuk kategori aksesibilitas sedang dengan luas 351,68 Ha
		Terlayani 3 Sarana	409,73		Jika lahan yang terlayani 3 sarana, maka lahan ini termasuk kategori aksesibilitas tinggi dengan luas ialah 409,73 Ha
		Terlayani 4 Sarana	183,12		Jika lahan yang terlayani 4 sarana, maka lahan ini termasuk kategori aksesibilitas sangat tinggi dengan luas ialah 183,12 Ha
		Tidak Terlayani	35,16		Jika lahan yang tidak terlayani oleh sarana pendidikan maka lahan ini termasuk kategori tidak terlayani dengan luas ialah 35,16Ha
	Kesesuaian Pelayanan Sarana Pendidikan Pasar	Terlayani	1.024,04	1.042,82	Luas lahan yang terlayani oleh sarana pasar ialah 1.024,04 Ha dan luas lahan yang tidak terlayani oleh sarana pasar ialah 18,78 Ha
		Tidak Terlayani	18,78		
	Kesesuaian Pelayanan Sarana Pendidikan dan Pasar	Terlayani 1 Sarana	6,47	1.042,82	Jika lahan yang terlayani oleh 1 sarana baik sarana pendidikan maupun pasar, maka termasuk kategori aksesibilitas rendah dengan luas lahan ialah 6,47 Ha.
		Terlayani 2 Sarana	1.024,04		Jika lahan yang terlayani oleh 2 sarana, maka lahan ini termasuk kategori aksesibilitas Tinggi dengan luas lahan ialah 51,02 Ha
		Tidak Terlayani	12,31		Jika lahan yang tidak terlayani oleh sarana, baik sarana pendidikan dan pasar maka lahan ini tidak direkomendasikan sebagai lahan permukiman, namun jika calon penghuni memiliki akses kendaraan yang baik, maka lahan ini juga diperbolehkan dibangun. Dengan luas lahan tidak terlayani sarana ialah 1.024,04 Ha.
7	Kesesuaian Zona Nilai Tanah	Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi Dengan	557,02	1042,82	Kawasan prioritas ialah kawasan yang terlayani oleh dua sarana dengan harga murah dengan luas ialah 557,02 Ha

No	Analisis	Kriteria	Luas (Ha)	Total Luas (Ha)	Keterangan
		Harga Lahan Terjangkau			
		Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Sedang Dengan Harga Lahan Terjangkau	5,04		Kawasan strategis ialah kawasan yang terlayani oleh satu sarana dengan harga murah dengan luas ialah 5,04 Ha
		Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Rendah Dengan Harga Lahan Terjangkau	9,03		Kawasan Kurang Direkomendasikan ialah yang tidak terlayani oleh sarana dengan harga murah dengan luas lahan ialah 9,03 Ha
		Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi Dengan Harga Lahan Mahal	467,01		Kawasan ideal ialah kawasan yang terlayani oleh dua sarana dengan harga mahal dengan luas ialah 467,01 Ha
		Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Sedang Dengan Harga Lahan Mahal	1,44		Kawasan rekomendasi ialah kawasan yang terlayani oleh satu sarana dengan harga mahal dengan luas ialah 1,44 Ha
		Lahan Yang Memiliki Aksesibilitas Pelayanan Sarana Tinggi Dengan Harga Lahan Mahal	3,28		Kawasan tidak rekomendasi ialah kawasan yang tidak terlayani oleh sarana dengan harga mahal dengan luas ialah 3,28 Ha

KESIMPULAN

Bagian akhir dari penulisan ini adalah pengambilan kesimpulan dari setiap hasil analisis yang dilakukan dan memberikan rekomendasi atau saran terhadap isu atau permasalahan yang dihadapi dengan memberikan solusi dalam penentuan lahan pengembangan kawasan permukiman di Kota Payakumbuh.

Berdasarkan analisis yang dilakukan dalam “Penentuan Lahan Pengembangan Kawasan Permukiman Di Kota Payakumbuh” dapat disimpulkan bahwa luas lahan yang dapat dikembangkan sebagai kawasan permukiman ialah 1.042,82 Ha atau setara dengan 13,4% dari total luas lahan Kota Payakumbuh.

Berdasarkan hasil analisis kesesuaian zona nilai tanah yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kawasan Prioritas I

- Kawasan prioritas ialah kawasan yang memiliki aksesibilitas pelayanan sarana tinggi, terlayani oleh dua sarana dengan harga terjangkau dan sesuai untuk semua lapisan masyarakat.
- Kawasan strategis ialah kawasan yang memiliki aksesibilitas pelayanan sarana sedang, terlayani oleh satu sarana dengan harga murah dan sesuai untuk lapisan masyarakat yang berpenghasilan menengah-kebawah.

- c. Kawasan kurang rekomendasi ialah kawasan yang tidak terlayani oleh sarana dengan harga murah dan sesuai untuk lapisan masyarakat yang berpenghasilan menengah-bawah. Namun, jika calon penghuni memiliki moda transportasi yang memadai, maka calon penghuni boleh memilih lahan ini.

2. Kawasan Prioritas II

- a. Kawasan ideal ialah kawasan yang memiliki aksesibilitas pelayanan sarana tinggi, terlayani oleh dua sarana dengan harga mahal dan sesuai untuk lapisan masyarakat yang berpenghasilan tinggi.
- b. Kawasan rekomendasi ialah kawasan yang memiliki aksesibilitas pelayanan sarana sedang, terlayani oleh satu sarana dengan harga mahal dan sesuai untuk lapisan masyarakat yang berpenghasilan tinggi.
- c. Kawasan tidak rekomendasi ialah kawasan yang tidak terlayani oleh sarana dengan harga mahal dan tidak direkomendasikan untuk semua lapisan masyarakat. Namun, jika calon penghuni memiliki penghasilan yang tinggi dan memiliki moda transportasi yang memadai, maka boleh memilih lahan ini.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa ada enam (6) kategori lahan yang memiliki aksesibilitas pelayanan sarana tinggi, sedang dan rendah dengan harga terjangkau dan mahal. Penulis berharap penelitian ini menjadi acuan bagi pihak masyarakat, pihak developer maupun pihak pemerintah dalam memilih lahan permukiman.

DAFTAR PUSTAKA

- Anindita, F. A., Firmansyah, & Syarifudin, D. (2022). Potensi ketersediaan lahan dan sebarannya bagi kebutuhan permukiman. *Jurnal MODERAT*.
- ATR/BPN. (2025). Peta Interaktif BHUMI ATR/BPN. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. <https://bhumi.atrbpn.go.id/shortlink?id=lpliw7l>
- Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Payakumbuh. (2018). *[Dokumen laporan tahunan]*.
- Badan Pusat Statistik Kota Payakumbuh. (2024). *Kota Payakumbuh dalam angka 2024*. Kota Payakumbuh: BPS.
- Guntara.com. (2013). *Pengertian overlay dalam sistem informasi geografis (SIG)*. <https://www.guntara.com/2013/01/pengertian-overlay-dalam-sistem-informasi-geografis.html>
- Kelas Belajar GIS. (2022). *Topologi error dalam GIS: Penyebab, dampak dan cara mengatasinya*. <https://kelasbelajargis.com/topologi-error-dalam-gis>
- Kusuma, D. (2015). *Rumus Maestro VII, VIII, IX SMP Fisika dan Matematika*. UAD Press.
- Pemerintah Kota Payakumbuh. (2010–2030). *Rencana tata ruang wilayah Kota Payakumbuh*.
- Pemerintah Kota Payakumbuh. (2020–2040). *Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kota Payakumbuh (RP3KP)*.
- Peraturan Daerah Kota Payakumbuh Nomor 1 Tahun 2021 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 41 Tahun 2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya.
- Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Prahasta, E. (2009). *Sistem informasi geografis: Konsep-konsep dasar*. Informatika.

Ritung, S., Wahyunto, Agus, F., & Hidayat, H. (2007). *Evaluasi kesesuaian lahan dengan contoh peta arahan tutupan lahan Kabupaten Aceh Barat*. Balai Penelitian Tanah.

SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan

Sukanti, D. (2004). *Tinjauan pustaka dan kerangka berpikir*. Universitas Lampung (UNILA).

Sumarno, A. (2012). *Perbedaan penelitian dan pengembangan*. E-Learning UNESA.

Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).

Technogis. (2023). *Analisis networking dalam SIG: Memahami konektivitas spasial*. <https://technogis.id/analisis-networking-dalam-sig>

Tou, H. J. (2024). *Rencana pembelajaran semester Studio Perencanaan Wilayah*. Universitas Bung Hatta.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang