



---

## ARAH PERKEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN PASCA BENCANA TSUNAMI DI KOTA BANDA ACEH

Arief Akbar<sup>1</sup>, dan Samsul Ma'rif<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : ariefakbar47@yahoo.com

**Abstrak:** Secara geografis Banda Aceh memiliki kerentanan terhadap potensi bencana gempa bumi dan tsunami, terbukti dengan adanya gempa bumi dan disusul oleh gelombang tsunami 26 Desember tahun 2004. Bencana ini menghancurkan sarana dan prasarana kota, khususnya pada wilayah utara kota Banda Aceh yang mengakibatkan kerugian dan banyaknya korban jiwa. Dengan kondisi seperti ini, rencana pengembangan kota yang diikuti dengan pergeseran pusat aktivitas perkotaan serta arahan pengembangan kawasan perumahan diarahkan pada wilayah selatan kota Banda Aceh. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir kerugian dari dampak bencana gempa bumi dan potensi tsunami yang terjadi dikemudian hari. Dari permasalahan diatas maka penting dilakukan sebuah penelitian tentang arah perkembangan kawasan perumahan pasca bencana tsunami pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011 dengan Research Question apakah arah perkembangan kawasan permukiman sudah sesuai dengan rencana pengembangannya. Berdasarkan hasil analisis, arah pengembangan kota Banda Aceh direncanakan kedepannya mengarah pada wilayah selatan kota tepatnya pada kecamatan Lueng Bata di Batoh dan Lamdom yang didukung oleh sub pusat pengembangannya yaitu pada wilayah timur kota kecamatan Ulee Kareng. Namun pada perkembangan kawasan permukiman lebih cenderung mengalami perkembangan pada wilayah utara kota Banda Aceh. Oleh karena itu Pemerintah Kota Banda Aceh, seharusnya mampu mengontrol pertumbuhan lahan terbangun disetiap kecamatan kota, hal ini dapat dilakukan dengan menggunakan kebijakan-kebijakan tata ruang yang ada.

**Kata Kunci :** Sistem Informasi Geografi (SIG), Citra, Overlay.

**Abstrak:** Geographically Banda Aceh has the potential vulnerability to earthquake and tsunami, evidenced by the earthquake and tsunami, followed by December 26, 2004. The disaster destroyed city facilities and infrastructures, especially in the northern region of the Banda Aceh, which resulted in many loss of property and loss of life. With this condition, the city development plan which followed by a shift in the center of urban activity and planning development of residential areas addressed in the of Banda Aceh region. This is done to minimize the impact of losses from the earthquake and tsunami potential in the future. From this problem, it is important to do research about development of settlement areas after the tsunami disaster in 2005 to 2011 by Research Question whether the direction of development of residential areas are in accordance with the development plan. Based on the analysis, the direction of development of Banda Aceh is planned in the south region with precisely in Lueng Bata Lamdom Batoh and supported by a sub-center in the eastern part of its development is Ulee Kareng city district. However, the development of residential areas are more likely growth in the northern region of the city of Banda Aceh. Therefore the Government of Banda Aceh, should be able to control the growth of land up in every city districts, this can be done using spatial policies that exist.

**Kata Kunci :** Geographyc information system, Image, Overlay.

## PENDAHULUAN

Pada umumnya penambahan penduduk identik dengan perkembangan kota. Pertambahan penduduk dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu secara alami karena adanya kelahiran dan berkurangnya angka kematian dengan semakin tingginya tingkat kesehatan maupun oleh migrasi karena faktor ekonomi, lapangan kerja dan pola kehidupan sosial (Khadiyanto, 2005).

Unsur yang terkait dengan pertumbuhan kota lainnya adalah unsur penduduk. Seiring berkembangnya beragam aktivitas perkotaan, memicu pertumbuhan penduduk sebagai sarana pelaksanaannya, di kota-kota besar laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 5,36 % pertahun (Wicaksono, 2011), oleh karena itu faktor penduduk menjadi salah satu kontribusi terbesar bagi terbentuknya aktivitas perkotaan. Untuk menampung aktivitas penduduk membutuhkan lahan yang tidak sedikit, hingga pada akhirnya terjadi persaingan lahan kota yang luasannya terbatas.

Menurut Iwan Kustiawan dan Melani Anugrahani (2000) dalam Wicaksono (2011), perubahan penggunaan lahan dan pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan ini sesungguhnya merupakan suatu fenomena yang lazim terutama di kota besar/kota raya sebagai manifestasi dinamika perkembangan kota yang berlangsung pesat. Namun yang menjadi masalah adalah perubahan pemanfaatan lahan tersebut seringkali tidak sesuai dengan rencana tata ruang kota yang telah ditetapkan dan menimbulkan berbagai dampak negatif, baik secara fisik, lingkungan maupun sosial. Di satu sisi masalah ini mencerminkan lemahnya pengendalian pemanfaatan ruang di perkotaan, baik dalam hal perijinan, pengawasan maupun penertiban. Di sisi lain, boleh jadi, penyusunan rencana tata ruang yang sudah dilakukan tidak tanggap terhadap dinamika perkembangan ekonomi kota yang sangat pesat.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan atau adanya rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Warsono (2006) mengemukakan bahwa dengan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang, maka dapat diidentifikasi sekaligus dapat dihindarkan kemungkinan terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang.

Perkembangan kota pasca bencana tsunami mengalami perubahan yang cukup signifikan, hal ini dapat dilihat pada struktur ruang kota Banda Aceh pasca tsunami yang tidak terpusat pada kawasan masjid raya Baiturrahman dan sekitarnya, namun perkembangan struktur ruangnya memadukan antara bentuk Multi Center dan Linier Growth dengan sub pusat pelayanannya. Struktur pusat pelayanan kota Banda Aceh pasca tsunami secara skematik dapat digambarkan sebagai berikut.

- Pusat Utama ( BWK Pusat Kota ) dengan skala pelayanan kota dan regional berada dikawasan Pasar Aceh dan Peunayong yang secara administratif berada di kecamatan Baiturrahman dan Kuta Alam.
- BWK Barat, BWK Timur dan BWK Selatan Kota dengan masing-masing pusat pelayanan di Kecamatan Ulee Lheue, Ulee Kareng dan Mibo dengan skala pelayanan BWK.

Arahan pelayanan kota (BWK) tersebut memiliki sub pusat pelayanan kota seperti BWK pusat memiliki sub pusat pelayanan di Peunayong dan Kuta Alam, BWK Barat Ulee Lheue dan Ulee Pata, BWK Timur Ulee Kareng, Jeulingke dan Kopelma Darussalam dan BWK Selatan memiliki sub pelayanan Mibo dan Lueng Bata.

Beberapa indikasi dari arah perkembangan kawasan permukiman pasca bencana tsunami di Kota Banda Aceh adalah:

1. Perubahan struktur Kota yang dipengaruhi oleh kecenderungan migrasi penduduk untuk bertempat tinggal menjauh dari kawasan utara atau kawasan pantai kota Banda Aceh yang diikuti pula dengan pergeseran aktivitas pembangunan dan utilitas kota menuju ke arah selatan dan timur kota Banda Aceh.
2. Perluasan fisik, yaitu perkembangan kota Banda Aceh tidak terfokus lagi pada pembangunan di sekitar kawasan masjid raya Baiturrahman dan Pasar Aceh, melainkan pembangunannya menyebar ke pinggiran kota dan menjauh pada kawasan utara kota.
3. Adanya regulasi terkait dengan perencanaan tata ruang yang diarahkan ke selatan dan timur kota Banda Aceh, hal ini berguna untuk meminimalisir kerugian dan korban jiwa jika terjadinya bencana tsunami dikemudian hari.

Berangkat dari permasalahan diatas maka dilakukan sebuah penelitian tentang arah perkembangan kawasan permukiman atau kota pasca Bencana Tsunami di Kota Banda Aceh dengan Research Question yaitu "Apakah arah perkembangan kawasan perumahan Kota Banda Aceh sudah sesuai terhadap rencana yang telah ditetapkan". Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka perlunya dilakukan penelitian terkait dengan arah perkembangan kota Banda Aceh. Penelitian dilakukan dalam kurun waktu selama tujuh tahun, yaitu pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011, yang berguna Untuk mengetahui arah perkembangan kawasan permukiman kota Banda Aceh setiap tahunnya dan melihat kesesuaian rencana terhadap implementasi rencana tersebut.

## KAJIAN LITERATUR

### Pengertian Penanggulangan Bencana

Menurut Undang-Undang No 24 Tahun 2007 tentang penanggulangan bencana yang menjelaskan tentang pengertian Bencana alam adalah bencana

yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor. Penanggulangan bencana sangat dibutuhkan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana, terutama pada daerah atau kawasan yang rawan terhadap potensi bencana.

Penyelenggaraan penanggulangan bencana merupakan tugas dan tanggung jawab pemerintah, sebagaimana yang dijelaskan Undang-Undang No 24 Tahun 2007 terkait dengan penanggulangan bencana meliputi :

1. pengurangan risiko bencana dan pemaduan pengurangan risiko bencana dengan program pembangunan;
2. perlindungan masyarakat dari dampak bencana;
3. penjaminan pemenuhan hak masyarakat dan pengungsi yang terkena bencana secara adil dan sesuai dengan standar pelayanan minimum;
4. pemulihan kondisi dari dampak bencana;
5. pengalokasian anggaran penanggulangan bencana dalam anggaran pendapatan dan belanja negara yang memadai;
6. pengalokasian anggaran penanggulangan bencana dalam bentuk dana siap pakai; dan
7. pemeliharaan arsip/dokumen otentik dan kredibel dari ancaman dan dampak bencana.

### Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pengertian perumahan dan kawasan permukiman secara jelas dan rinci dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman,

pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Menurut Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 pasal 1 ayat 2 menjelaskan bahwa, 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, sedangkan pada ayat 3 menjelaskan Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut "Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun" oleh Departemen PU, dalam penentuan lokasi suatu permukiman, perlu adanya suatu kriteria atau persyaratan untuk menjadikan suatu lokasi sebagai lokasi permukiman. Kriteria tersebut, yaitu :

1. Tersedianya lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
2. Bebas dari pencemaran air, pencemaran udara dan kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya buatan atau dari sumber daya alam (gas beracun, sumber air beracun, dsb).
3. Terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni.
4. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15 %, sehingga dapat dibuat sistem saluran air hujan (drainase) yang baik serta

memiliki daya dukung yang memungkinkan untuk dibangun perumahan.

5. Adanya kepastian hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

### **Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Perumahan**

Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Pasal 56 ayat 1, yaitu Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

1. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:

1. pengembangan yang telah ada;
2. pembangunan baru; atau
3. pembangunan kembali.

Sebagaimana yang didefinisikan oleh Spencer (1979) dalam Warsono (2006), faktor alasan yang mendorong perpindahan penduduk ke daerah pinggiran kota yang menyebabkan perkembangan kawasan permukiman:

4. Penggunaan tanah untuk permukiman di kota bersaing dengan tanah lain yang lebih komersil, sehingga tanah yang tersedia untuk permukiman semakin berkurang ;
5. Penduduk kota semakin meningkat jumlahnya;
6. Sarana transportasi menuju pinggiran kota menjadi lebih baik dan fleksibel, sehingga memungkinkan penduduk dan perusahaan-perusahaan pindah lebih jauh dari pusat-pusat bisnis (kota), menyebar ke pinggiran kota mengikuti jalur transportasi;
7. Orang-orang kota menginginkan tempat tinggal yang lebih luas dan tenang, karena mereka merasa bahwa tempat tinggal di kota sangat padat dan sesak;
8. Pemerintah telah membantu penduduk untuk mengusahakan pemilikan rumah yang menarik dengan syarat pembayaran yang ringan di daerah pinggiran kota.

Menurut Tarigan (2005) perencanaan wilayah dan kota memiliki tujuan untuk menciptakan kehidupan yang efisien, nyaman, serta lestari dan pada tahap akhirnya menghasilkan rencana yang menetapkan lokasi dari berbagai kegiatan yang direncanakan, baik oleh pihak pemerintah ataupun oleh pihak swasta. Lokasi yang dipilih memberikan efisiensi dan keserasian lingkungan yang paling maksimal untuk kepentingan berbagai pihak. Sifat perencanaan yang menunjukkan manfaatnya, antara lain dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Perencanaan harus mampu menggambarkan proyeksi dari berbagai kegiatan penggunaan lahan di wilayah tersebut.
2. Perencanaan dapat membantu atau memandu pelaku ekonomi untuk memilih kegiatan apa yang perlu dikembangkan di masa yang akan datang dan dimana lokasi kegiatan seperti itu masih diizinkan.
3. Sebagai bahan acuan bagi pemerintah untuk mengendalikan atau mengawasi arah pertumbuhan kegiatan ekonomi dan arah penggunaan lahan
4. Sebagai landasan bagi rencana-rencana lainnya yang lebih sempit tetapi lebih detail.
5. Lokasi itu sendiri dapat dipergunakan untuk berbagai kegiatan, penetapan kegiatan tertentu haruslah memberi nilai tambah maksimal bagi seluruh masyarakat.

#### **Sistem Informasi Geografis (SIG)**

Aronoff (dalam prahasta, 2009) menjelaskan Sistem informasi geografis (Geographic Information System, GIS) adalah sistem yang berbasis komputer yang digunakan untuk menyimpan dan memanipulasi informasi-informasi geografis. SIG dirancang untuk mengumpulkan, menyimpan, dan menganalisis objek-objek dan fenomena di suatu lokasi geograis merupakan karakteristik yang penting untuk dianalisis. Dengan demikian, SIG merupakan sistem komputer yang memiliki empat kemampuan dalam menangani data yang bereferensi geografis seperti masukan, manajemen data (penyimpanan dan pemanggilan data), analisis dan manipulasi serta keluaran.

Analisis spasial adalah suatu teknik atau proses yang melibatkan sejumlah hitungan dan evaluasi logika (matematis) yang dilakukan dalam rangka mencari atau menemukan (potensi) hubungan (relationship) atau pola-pola yang (mungkin) terdapat di antara unsur-unsur

geografis (yang terkandung dalam data digital dengan batas-batas wilayah studi).

Analisis spasial ini bisa menjadi sangat kompleks terutama pada kasus overlay terhadap layer-layer vektor. Analisis spasial ini banyak melibatkan fungsi dan operator matematis dan memerlukan waktu proses yang lebih lama. Analisis ini dapat memberikan informasi yang spesifik mengenai peristiwa yang sedang terjadi pada suatu area atau unsur geografis beserta perubahan atau trend yang terdapat didalamnya pada selang waktu tertentu. Fungsi analisis spasial ini meliputi (Prahasta, 2009)

#### METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam penelitian "Arah Perkembangan Kawasan Perumahan Pasca Bencana Tsunami di Kota Banda Aceh" ini yaitu pendekatan positivistik. Pendekatan positivistik (Sugiyono, 2008) memandang realitas/gejala/fenomena itu dapat diklasifikasikan, relatif tetap, konkrit, teramati, terukur, dan hubungan gejala bersifat sebab akibat. Proses penelitian bersifat deduktif dimana untuk menjawab pertanyaan rumusan masalah digunakan konsep atau teori sehingga dapat dirumuskan dalam suatu hipotesis. Hipotesis tersebut selanjutnya diuji melalui pengumpulan data lapangan. Data yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis secara kuantitatif dengan menggunakan statistik deskriptif atau inferensial sehingga dapat disimpulkan hipotesis yang dirumuskan terbukti atau tidak.

Dalam pendekatan Positivistik, metode yang digunakan dalam studi ini adalah Metode kuantitatif. Metode kuantitatif merupakan pendekatan yang digunakan dalam menjawab masalah (Sugiyono, 2008). Metode ini sebagai metode ilmiah yaitu konkrit/empiris, obyektif, terukur, rasional, dan sistematis. Metode ini menggunakan data-data penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik (Sugiyono, 2008). Secara umum, metode kuantitatif yang

digunakan dimulai dengan penetapan wilayah studi, perumusan masalah, penyusunan kerangka teori, dan pemilihan instrumen pengumpulan data maupun alat analisis yang akan digunakan

Pendekatan yang digunakan dalam menentukan arah perkembangan kawasan permukiman pasca bencana tsunami di Kota Banda Aceh adalah pendekatan spasial. Pendekatan spasial digunakan untuk melihat objek penelitian secara keruangan. Dalam hal ini perubahan arah dan luas kawasan perumahan dalam kurun waktu tujuh tahun yaitu pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011.

#### HASIL PEMBAHASAN

Perkembangan kawasan perumahan di kota Banda Aceh terus mengalami perkembangan setiap tahunnya pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011. Perkembangan tersebut mengalami kenaikan yang cukup pesat dalam luas perkembangannya, untuk lebih jelasnya dapat dilihat perkembangan perumahan pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011 di kota Banda Aceh pada tabel dibawah ini.

**TABEL 1**  
**PERKEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN**  
**KECAMATAN KOTA BANDA ACEH PADA**  
**TAHUN 2005 – 2011**

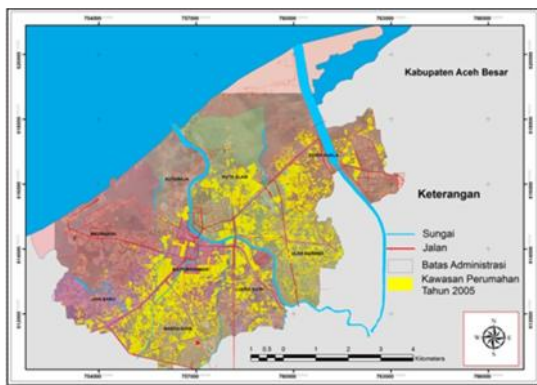
NO	KECAMATAN	LUAS PERUMAHAN			
		2005	2007	2009	2011
1	BAITURRAHMAN	147.17	152.22	155.90	160.77
2	BANDA RAYA	145.86	166.09	178.45	189.91
3	JAYA BARU	98.32	167.31	180.87	183.24
4	KUTA ALAM	160.14	211.63	217.64	228.05
5	KUTA RAJA	5.15	59.00	63.87	65.27
6	LUENG BATA	111.19	155.13	157.16	162.69
7	MEURAKSA	15.08	150.94	161.68	170.24
8	SYIAH KUALA	134.22	190.67	208.89	210.30
9	ULEE KARENG	131.41	159.29	174.20	179.67
LUAS TOTAL		948.54	1412.28	1498.65	1550.13

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Perkembangan kawasan perumahan di kecamatan kota Banda Aceh pada tahun 2005 kecamatan yang memiliki luas kawasan perumahan terbangun, yaitu pada kecamatan Kuta Raja dan kecamatan Meuraksa dengan luas 5.15 Ha dan 15.08 Ha, hal ini dikarenakan kecamatan tersebut

merupakan kecamatan yang paling tinggi kerusakan akibat dampak bencana gempa bumi dan tsunami pada tahun 2004 lalu. Namun, pada tahun 2011 luas kawasan perumahan pada kecamatan tersebut mengalami kenaikan dengan luas kawasan perumahan sebesar 65.27 Ha dan 170.24 Ha.

Kecamatan yang memiliki luas kawasan perumahan tertinggi di kota Banda Aceh adalah kecamatan Kuta Alam dan kecamatan Syiah Kuala dengan luas 228.05 Ha dan 210.30 Ha, adapun kecamatan Meuraksa dan Jaya Baru merupakan kecamatan yang memiliki perkembangan kawasan perumahan terluas dibandingkan dengan kecamatan lainnya di kota Banda Aceh. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar peta berikut.

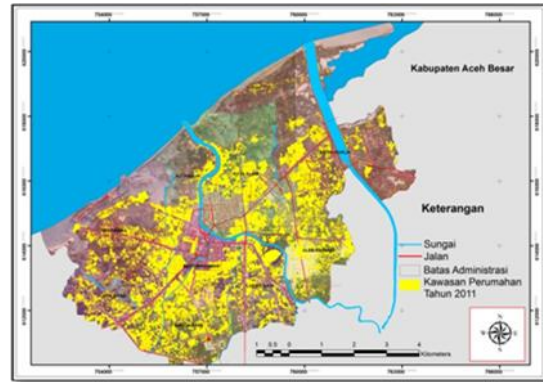


Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 1**  
**PETA KAWASAN PERUMAHAN KOTA BANDA ACEH TAHUN 2005**

Kawasan permukiman pada tahun 2005 di kota Banda Aceh pada wilayah utara kota masih terlihat kondisi kawasan permukiman yang terbangun masih sangat sedikit dan mendominasi perkembangannya pada bagian selatan, timur dan barat kota, hal ini dikarenakan dampak bencana gempa bumi dan tsunami yang terjadi sehingga pada wilayah utara lebih didominasi kerusakan akibat bencana tersebut dan masih banyak lahan yang belum terbangun di wilayah utara tersebut, namun kondisi permukiman pada tahun

2011 dapat dilihat pada gambar peta berikut dibawah ini.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 2**  
**PETA KAWASAN PERUMAHAN KOTA BANDA ACEH TAHUN 2011**

Pada gambar peta diatas merupakan kondisi perumahan pada tahun 2011 yang mengalami perkembangan yang cukup signifikan perkembangannya, terutama pada wilayah pesisir pantai utara kota Banda Aceh. Untuk lebih jelasnya mengenai arah perkembangan kawasan perumahan pasca bencana tsunami pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011 dapat dilihat arah perkembangannya pada tabel dibawah ini.

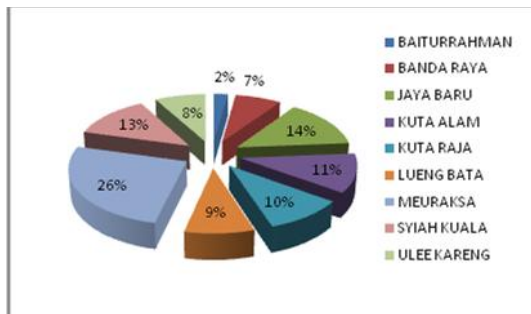
**TABEL 2**  
**ARAH PERKEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN KOTA BANDA ACEH TAHUN 2005 - 2011**

NO	KECAMATAN	LUAS PERUMAHAN			
		2005	2011	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	BAITURRAHMAN	147.17	160.77	13.60	2.26
2	BANDA RAYA	145.86	189.91	44.05	7.32
3	JAYA BARU	98.32	183.24	84.92	14.12
4	KUTA ALAM	160.14	228.05	67.91	11.29
5	KUTA RAJA	5.15	65.27	60.12	9.99
6	LUENG BATA	111.19	162.69	51.49	8.56
7	MEURAKSA	15.08	170.24	155.17	25.79
8	SYIAH KUALA	134.22	210.30	76.08	12.65
9	ULEE KARENG	131.41	179.67	48.26	8.02
<b>LUAS TOTAL</b>		<b>948.54</b>	<b>1550.13</b>	<b>601.60</b>	<b>100.00</b>

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Secara keseluruhan perkembangan kawasan perumahan di kecamatan kota Banda Aceh pada tahun 2005 sampai

dengan tahun 2011 mengalami perkembangan yang pesat setiap tahunnya, terutama perkembangan pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2007 sejak pasca bencana tsunami terjadi. Untuk lebih jelasnya mengenai persentase perkembangan perumahan di kota Banda Aceh pasca bencana tsunami terjadi dapat dilihat gambar berikut yang menjelaskan persentase luas perkembangan kawasan



perumahan pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011.

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 3**  
**PERSENTASE LUAS PERKEMBANGAN**  
**PERUMAHAN KOTA BANDA ACEH**

Dari gambar diagram diatas yang menjelaskan luas arah perkembangan kawasan permukiman pasca bencana tsunami pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011 kecamatan Meuraksa memiliki luas arah perkembangan yang paling luas, yaitu sebesar 26 % atau seluas 155.17 Ha dan kecamatan Jaya Baru memiliki luas perkembangan seluas 84.92 Ha atau sebesar 14.12 % adapun kecamatan yang memiliki luas perkembangan yang paling rendah, yaitu kecamatan Baiturrahman dengan luas perkembangan sebesar 2.26 % atau seluas 13.60 Ha. Untuk kecamatan Lueng Bata memiliki luas persentase luas sebesar 9 % dan kecamatan Ulee Kareeng sebesar 14 % dan kecamatan Banda Raya yang merupakan sub pengembangan kota baru memiliki luas perkembangan kawasan perumahan sebesar 7 % dari luas seluruh perkembangan kawasan perumahan. Untuk lebih jelasnya arah perkembangan kawasan perumahan di kecamatan kota

Banda Aceh pasca bencana tsunami dapat dilihat pada gambar peta berikut dibawah ini.



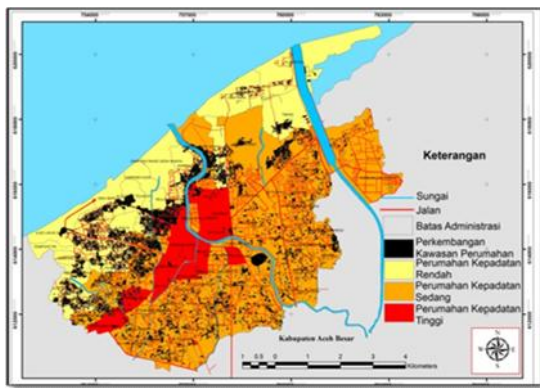
Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 4**  
**PETA PERKEMBANGAN KAWASAN**  
**PERUMAHAN KOTA BANDA ACEH TAHUN**  
**2005 - 2011**

#### **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Perumahan**

Perkembangan arah permukiman pasca bencana tsunami pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011 mengarah pada wilayah utara atau kawasan pesisir pantai kota Banda Aceh, khususnya pada kecamatan yang mengalami kehancuran akibat bencana tsunami terjadi, seperti kecamatan Meuraksa, Jaya Baru, kecamatan Syiah Kuala, Kuta Alam dan kecamatan Kuta Raja. Perkembangan permukiman tersebut mengalami perkembangan pembangunan yang pesat pada 2 tahun pasca bencana tsunami terjadi, yakni pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2007, hal ini dikarenakan banyaknya bantuan perumahan sejak pasca bencana tsunami dan pembangunan permukiman atau rumah bantuan tersebut memiliki sifat pembangunan yang tanggap darurat atau segera diimplementasikan. Perkembangan kawasan perumahan terhadap kebijakan atau rencana pengembangan perumahan dapat dilihat pada gambar berikut yang menjelaskan perkembangan perumahan terhadap kebijakan rencana pengembangan kawasan perumahan di kota Banda Aceh.

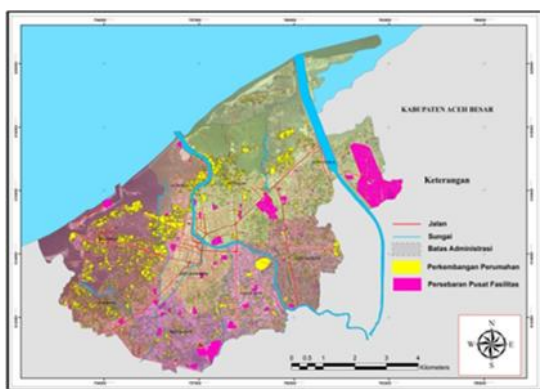




Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 5**  
**PETA ARAHAN KEPADATAN PERMUKIMAN**  
**TERHADAP PERKEMBANGAN EKSTING**

Persebaran pusat fasilitas di kota Banda Aceh cenderung mengarah pada wilayah selatan kota, hal ini untuk mendukung rencana pengembangan kota baru yang berada pada wilayah selatan kota tersebut, adapun fasilitas tersebut berupa pelayanan sport center, yaitu stadion utama kota Banda Aceh yang bernama stadion Harapan terletak di kecamatan Banda Raya dan fasilitas yang baru pelayanan transportasi berupa terminal batoh yang merupakan terminal utama kota Banda Aceh AKAP dan AKDP yang terlatak di kecamatan Lueng Bata.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 6**  
**PETA PERSEBARAN FASILITAS TERHADAP**  
**PERKEMBANGAN KAWASAN PERUMAHAN**

Sedangkan untuk faktor penarik arah perkembangan kawasan perumahan dikota Banda Aceh dipengaruhi oleh faktor ketersediaan lahan dan harga lahan di kecamatan kota Banda Aceh.

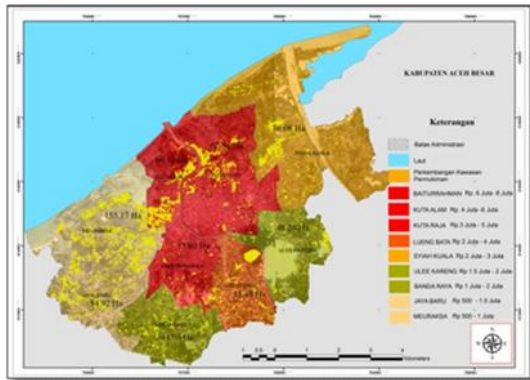
Berdasarkan hasil analisis secara spasial ketersediaan lahan Non-terbangun atau masih kosong di kecamatan kota Banda Aceh setiap tahunnya mengalami penurunan luas, hal ini jelas mempengaruhi perkembangan pembangunan akan penggunaan lahan terbangun, termasuk pembangunan dan perkembangan kawasan perumahan di kota Banda Aceh.

**TABEL 3**  
**KETERSEDIAAN LAHAN DI KECAMATAN KOTA**  
**BANDA ACEH TAHUN 2005 - 2011**

Kecamatan	2005	2007	2009	2011
Baiturrahman	73.25	67.28	62.49	58.65
Banda Raya	259.88	232.69	211.71	197.90
Jaya Baru	280.98	213.40	197.32	192.79
Kuta Alam	177.76	145.22	132.24	126.94
Kuta Raja	89.62	49.09	37.30	27.64
Lueng Bata	222.48	184.34	168.32	152.87
Meuraksa	347.57	212.07	207.81	197.25
Syiah Kuala	394.36	342.79	336.76	322.53
Ulee Kareng	298.07	272.58	251.99	245.71

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Faktor penarik berupa harga lahan terhadap perkembangan kawasan perumahan di kota Banda Aceh sangat mempengaruhi arah perkembangan kawasan permukiman, pada kecamatan yang terkena bencana tsunami, tepatnya pada kecamatan yang berada dipesisir utara kota Banda Aceh memiliki harga lahan yang relatif murah dibandingkan dengan kecamatan yang tidak terkena bencana tsunami, yaitu pada wilayah selatan kota tersebut, hal ini mempengaruhi harga lahan dikecamatan yang berada di pesisir utara, dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

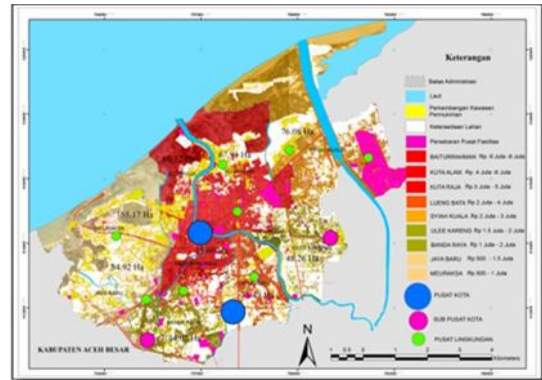


Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 7**  
**PETA PERKEMBANGAN KAWASAN**  
**PERUMAHAN TERHADAP HARGA LAHAN DI**  
**KOTA BANDA ACEH**

Arah perkembangan kawasan perumahan di kota Banda Aceh pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011 dipengaruhi oleh faktor pendorong dan penarik perkembangan kawasan perumahan. Adapun faktor pendorong perkembangan berupa kebijakan dan persebaran pusat fasilitas yang dikembangkan pembangunannya pada wilayah selatan kota Banda Aceh tidak terlalu mempengaruhi perkembangan kawasan perumahan eksisting pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011, karena perkembangan perumahan lebih dominan berada pada wilayah utara, tepatnya pada kecamatan yang mengalami bencana tsunami. faktor penarik berupa ketersediaan lahan dan harga lahan mempengaruhi perkembangan kawasan perumahan di kecamatan kota Banda Aceh perkembangan perumahan pasca bencana cenderung mengarah pada wilayah pesisir utara kota Banda Aceh, yaitu pada kecamatan Meuraksa, Jaya Baru, Syiah Kuala, Kuta Alam dan kecamatan Kuta Raja. Untuk lebih jelasnya mengenai keterkaitan faktor terhadap perkembangan kawasan perumahan di Kota Banda Aceh dapat dilihat pada gambar peta faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan

kawasan perumahan pasca bencana tsunami di kota Banda Aceh berikut.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

**GAMBAR 8**  
**PETA FAKTOR-FAKTOR ARAH PERKEMBANGAN**  
**KAWASAN PERUMAHAN KOTA BANDA ACEH**

### KESIMPULAN & REKOMENDASI

#### Kesimpulan

- ✓ Kawasan perumahan pada tahun 2005 memiliki luas sebesar 948.54 Ha, tahun 2007 sebesar 1412.28 Ha, tahun 2009 sebesar 1498.65 Ha dan pada tahun 2011 mengalami perkembangan dengan luas 1550.13 Ha. Untuk arah perkembangan kawasan perumahan pada tahun 2005 sampai dengan tahun 2011 sebesar 601.59 Ha dengan perkembangan cenderung mengarah ke wilayah pesisir atau utara kota Banda Aceh.
- ✓ Perkembangan kesesuaian kawasan permukiman lebih luas wilayah pengembangannya dibandingkan dengan luas kawasan permukiman yang belum sesuai, yaitu seluas 441.01 Ha untuk kawasan permukiman yang sesuai terhadap arahan dan seluas 160.59 Ha pada kawasan permukiman yang belum sesuai terhadap peruntukannya.
- ✓ Faktor pendorong kawasan perumahan, seperti kebijakan rencana dan persebaran pusat fasilitas tidak mempengaruhi arah perkembangan kawasan perumahan di kota Banda Aceh, hal ini dapat dilihat pada perkembangan kawasan perumahan didominasi pada wilayah utara atau pesisir kota Banda Aceh, sedangkan faktor penarik berupa ketersediaan lahan dan harga lahan

mempengaruhi perkembangan kawasan perumahan yang berada di wilayah pesisir utara kota Banda Aceh.

#### Rekomendasi

- ✓ Pada kawasan pesisir pantai hendaknya dibatasi untuk penggunaan lahan terbangun, terutama pada kawasan permukiman, mengingat potensi gempa dan bencana tsunami masih mungkin terjadi di Kota Banda Aceh, hendaknya perlu dibuat regulasi terkait pembatasan penggunaan lahan pada bagian utara kota.
- ✓ Pemerintah Kota Banda Aceh, seharusnya mampu mengontrol pertumbuhan lahan terbangun di setiap kecamatan kota, hal ini dapat dilakukan dengan menggunakan kebijakan-kebijakan tata ruang yang ada.
- ✓ Rencana pengembangan kawasan perumahan dan kota Banda Aceh berada pada wilayah selatan kota, namun perkembangan eksisting yang terjadi mengarah pada wilayah utara kota Banda Aceh, hendaknya pemerintah membuat regulasi berupa kebijakan insentif dan disentif untuk mencegah perkembangan yang tidak sesuai dengan arahan pengembangan.
- ✓ Perumahan masyarakat yang berada pada wilayah utara kota, hendaknya memperhatikan kekuatan pada pondasi rumah yang tahan terhadap gempa bumi yang berguna untuk meminimalisir kerugian akibat gempa yang terjadi dikemudian hari.

#### DAFTAR PUSTAKA

Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.

Khadiyanto, Parfi. 2005. *Tata Ruang Berbasis Pada Kesesuaian Lahan*, Universitas Diponegoro. Semarang.

Prahasta, Eddy. 2009. *Sistem Informasi Geografis Konsep-Konsep Dasar (Perspektif Geodesi & Geomatika)*, Informatika. Bandung.

Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta. Bandung.

Tarigan, Robinson. 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah. Edisi Revisi. 2005*: Bumi Aksara.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana.

Warsono, Agus. 2006. *Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota Pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman*. Tesis tidak diterbitkan. Semarang.

Wicaksono, Tangguh. 2011. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang*. Tugas Akhir tidak diterbitkan. Semarang.