



POLICY PAPER: STRATEGI PENATAAN RUANG DAN PERUMAHAN DI KABUPATEN KONAWA: TANTANGAN DAN PELUANG

POLICY PAPER: SPATIAL AND HOUSING PLANNING STRATEGY IN KONAWA DISTRICT: CHALLENGES AND OPPORTUNITIES

Yuliasari Arifin

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

Email : yuliasari7980@gmail.com

Article history :

Abstract

Received : 27-02-2025

Revised : 01-03-2025

Accepted : 03-03-2025

Published: 06-03-2025

This policy paper aims to analyze spatial planning and housing strategies in Konawe Regency, which faces significant challenges due to uncontrolled urbanization, infrastructure disparities, and weak regulatory enforcement in spatial management. Unplanned land conversion from agriculture to residential areas exacerbates food security issues and ecological imbalances, hindering sustainable development in the region. Previous studies have primarily focused on housing issues in metropolitan areas, while research on spatial planning in developing regions like Konawe remains limited. This study employs a qualitative approach, utilizing data collection techniques such as literature reviews, field observations, and in-depth interviews with relevant stakeholders, including local governments, developers, and communities. The findings of this research provide strategic recommendations emphasizing the strengthening of spatial planning regulations, the implementation of area-based housing concepts, and the optimization of public-private partnerships for more sustainable housing development. The implications of this study are expected to serve as a reference for policymakers in formulating more inclusive, efficient spatial planning strategies that enhance the quality of life for the people of Konawe Regency.

Keywords: spatial planning policy; housing; development strategy

Abstrak

Policy paper ini bertujuan untuk menganalisis strategi penataan ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe yang menghadapi tantangan signifikan akibat laju urbanisasi yang tidak terkendali, ketimpangan infrastruktur, serta lemahnya regulasi dalam pengelolaan tata ruang. Alih fungsi lahan pertanian yang tidak terencana semakin memperburuk ketahanan pangan dan keseimbangan ekologi, sehingga menghambat pembangunan berkelanjutan di daerah tersebut. Penelitian sebelumnya lebih banyak menyoroti aspek perumahan di kawasan metropolitan, sementara kajian mengenai penataan ruang di daerah berkembang seperti Kabupaten Konawe masih terbatas. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui kajian literatur, observasi lapangan, serta wawancara mendalam dengan pemangku kepentingan terkait, termasuk pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat. Hasil penelitian ini memberikan rekomendasi strategis yang menekankan pada penguatan regulasi tata ruang, penerapan konsep perumahan berbasis kawasan, serta optimalisasi kemitraan publik-swasta dalam pembangunan perumahan yang lebih berkelanjutan. Implikasi dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi



referensi bagi pengambil kebijakan dalam menyusun strategi tata ruang yang lebih inklusif, efisien, dan mampu meningkatkan kualitas hidup masyarakat Kabupaten Konawe.

Kata kunci: kebijakan tata ruang; perumahan; strategi pembangunan

LATAR BELAKANG

Kabupaten Konawe mengalami pertumbuhan penduduk yang pesat dalam beberapa tahun terakhir, didorong oleh peningkatan angka kelahiran dan perpindahan penduduk dari daerah lain. Urbanisasi yang terjadi menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan lahan pemukiman, infrastruktur, serta fasilitas umum yang memadai. Perpindahan penduduk ke pusat-pusat pertumbuhan ekonomi di Konawe memicu ekspansi kawasan perkotaan dan perkembangan perumahan secara masif. Namun, tanpa perencanaan yang matang, urbanisasi dapat menimbulkan tantangan dalam penyediaan hunian yang layak serta ketersediaan fasilitas dasar seperti air bersih, sanitasi, dan transportasi. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan strategis dalam pengelolaan tata ruang guna mengakomodasi pertumbuhan penduduk yang berkelanjutan.

Dalam konteks pembangunan daerah, penataan ruang yang efektif menjadi elemen kunci dalam menciptakan lingkungan yang teratur, aman, dan nyaman bagi masyarakat. Penyusunan rencana tata ruang yang sesuai dengan karakteristik wilayah sangat penting untuk menghindari penggunaan lahan yang tidak terkendali dan mengurangi konflik kepentingan antar sektor. Kabupaten Konawe membutuhkan pendekatan berbasis tata ruang yang adaptif guna menyeimbangkan antara kawasan perumahan, industri, pertanian, serta ruang terbuka hijau. Selain itu, kebijakan tata ruang yang baik akan mendukung konektivitas antarwilayah, memastikan aksesibilitas yang lebih merata, dan mengoptimalkan penggunaan infrastruktur yang telah ada. Dengan demikian, penataan ruang harus menjadi prioritas dalam perencanaan pembangunan guna menciptakan kawasan yang lebih tertata dan berkelanjutan.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi agar masyarakat dapat hidup dengan layak dan produktif. Penyediaan hunian yang memadai bukan hanya sebatas memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga berperan dalam meningkatkan kesejahteraan sosial dan ekonomi penduduk. Di Kabupaten Konawe, permintaan terhadap perumahan semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang berlangsung cepat. Namun, masih terdapat kesenjangan antara ketersediaan perumahan layak dengan daya beli masyarakat, terutama bagi kelompok berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan perumahan yang tidak hanya berorientasi pada penyediaan hunian, tetapi juga memastikan akses masyarakat terhadap lingkungan yang sehat, aman, dan memiliki fasilitas penunjang yang memadai.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan perumahan dan infrastruktur, pemerintah daerah diharapkan mampu merumuskan strategi pembangunan yang berbasis tata ruang berkelanjutan. Perencanaan tata ruang yang terintegrasi akan memastikan pemanfaatan lahan yang optimal tanpa mengorbankan keseimbangan lingkungan dan ekosistem. Selain itu, kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat dalam penyediaan perumahan akan mempercepat pembangunan



kawasan permukiman yang sesuai dengan standar hunian layak. Dengan demikian, implementasi kebijakan tata ruang yang tepat akan mendukung pertumbuhan ekonomi lokal, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, serta mengurangi dampak negatif dari urbanisasi yang tidak terkontrol.

Kabupaten Konawe menghadapi tantangan serius akibat konversi lahan pertanian produktif menjadi area perumahan tanpa perencanaan yang matang. Fenomena ini menyebabkan penurunan luas lahan pertanian yang berkontribusi pada ketahanan pangan lokal, serta mengganggu keseimbangan ekologi. Alih fungsi lahan yang tidak terkendali berpotensi meningkatkan risiko bencana ekologis seperti banjir dan erosi tanah akibat berkurangnya kawasan resapan air. Selain itu, hilangnya lahan pertanian juga berdampak pada keberlanjutan ekonomi masyarakat yang bergantung pada sektor agraris. Jika tidak segera ditangani dengan kebijakan penataan ruang yang tepat, proses urbanisasi ini dapat semakin memperburuk ketimpangan sosial-ekonomi dan mempercepat degradasi lingkungan.

Pertumbuhan permukiman informal di kawasan perkotaan menunjukkan adanya keterbatasan dalam perencanaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi ini memicu munculnya kawasan kumuh yang tidak memiliki akses memadai terhadap infrastruktur dasar seperti air bersih, sanitasi, dan listrik. Selain itu, ketimpangan dalam distribusi infrastruktur antara wilayah perkotaan dan perdesaan memperburuk ketidakadilan pembangunan, menghambat akses masyarakat terhadap fasilitas publik yang memadai. Penurunan luas ruang terbuka hijau akibat pembangunan perumahan yang masif juga berdampak pada kualitas lingkungan, meningkatkan suhu perkotaan, serta mengurangi daya serap air tanah. Tanpa kebijakan yang komprehensif dalam pengelolaan tata ruang, pertumbuhan permukiman yang tidak terkendali ini akan terus menurunkan kualitas hidup masyarakat dan memperburuk kondisi lingkungan di Kabupaten Konawe.

Penataan ruang harus sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan, yang mengutamakan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dalam konteks Kabupaten Konawe, strategi pembangunan perumahan dan tata ruang perlu mempertimbangkan kelangsungan ekosistem serta daya dukung lingkungan. Konsep ini menekankan bahwa pembangunan yang dilakukan tidak boleh mengorbankan kebutuhan generasi mendatang dengan eksploitasi sumber daya yang berlebihan. Oleh karena itu, kebijakan perencanaan ruang harus mengedepankan efisiensi penggunaan lahan, perlindungan kawasan lindung, serta integrasi sektor ekonomi dengan keberlanjutan lingkungan. Tanpa penerapan pembangunan berkelanjutan, pertumbuhan permukiman yang tidak terkendali akan mempercepat degradasi lingkungan dan memperburuk kesenjangan sosial.

Pendekatan Smart Growth menjadi salah satu solusi dalam penataan ruang yang lebih efisien dan terkendali. Konsep ini menekankan pengembangan wilayah yang tidak hanya berorientasi pada ekspansi fisik, tetapi juga pada optimalisasi penggunaan lahan yang telah tersedia. Dengan menerapkan Smart Growth, Kabupaten Konawe dapat menghindari urban sprawl yang menyebabkan penyebaran pemukiman tanpa struktur yang jelas, meningkatkan biaya



infrastruktur, dan memperburuk kemacetan lalu lintas. Strategi ini mendorong pembangunan yang lebih padat, terintegrasi, serta berorientasi pada transportasi publik untuk meningkatkan efisiensi tata ruang. Selain itu, penerapan konsep ini dapat menciptakan lingkungan yang lebih ramah pejalan kaki, mengurangi polusi, serta meningkatkan akses masyarakat terhadap fasilitas perkotaan secara lebih merata.

Teori keadilan spasial menjadi landasan penting dalam memastikan bahwa pembangunan infrastruktur dan perumahan dilakukan secara adil bagi seluruh lapisan masyarakat. Konsep ini menekankan distribusi sumber daya yang merata agar tidak terjadi kesenjangan dalam akses terhadap fasilitas publik, seperti air bersih, pendidikan, kesehatan, dan transportasi. Dalam konteks Kabupaten Konawe, pentingnya perencanaan ruang berbasis keadilan spasial adalah untuk memastikan bahwa daerah perkotaan dan perdesaan mendapatkan manfaat pembangunan yang seimbang. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juga menegaskan bahwa perencanaan ruang harus dilakukan secara terpadu, menghindari eksploitasi lahan yang berlebihan, serta menjamin kesinambungan lingkungan hidup. Dengan mengacu pada regulasi ini, pemerintah daerah perlu merancang kebijakan yang mendorong pemanfaatan lahan yang lebih inklusif dan berkelanjutan guna menciptakan pertumbuhan wilayah yang harmonis dan merata.

Penelitian ini memiliki urgensi yang tinggi dalam mendukung perumusan kebijakan yang tepat terkait penataan ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe. Keputusan berbasis data sangat diperlukan untuk mengatasi permasalahan alih fungsi lahan, ketimpangan infrastruktur, serta keterbatasan ruang terbuka hijau. Dengan adanya kajian yang komprehensif, pemerintah daerah dapat menyusun strategi yang lebih efektif dalam mengelola tata ruang dan memastikan ketersediaan perumahan yang layak bagi masyarakat. Selain itu, penelitian ini berperan dalam memberikan rekomendasi berbasis bukti untuk mengoptimalkan kebijakan pembangunan yang berkelanjutan. Implementasi kebijakan yang lebih terarah akan mencegah penyimpangan dalam penggunaan lahan serta meningkatkan efisiensi pengelolaan wilayah di masa mendatang.

Selain perumusan kebijakan, penelitian ini juga berkontribusi dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui strategi penataan ruang yang baik. Penyediaan perumahan yang layak dengan akses terhadap infrastruktur dasar akan menciptakan lingkungan yang lebih sehat dan aman. Penelitian ini juga penting dalam pengelolaan sumber daya alam guna mencegah degradasi lingkungan akibat ekspansi perumahan yang tidak terencana. Dengan perencanaan yang matang, potensi konflik lahan antara sektor pertanian, perumahan, dan industri dapat diminimalkan, sehingga mengurangi risiko sosial dan ekonomi di daerah tersebut. Lebih lanjut, dukungan terhadap pembangunan ekonomi menjadi salah satu tujuan utama dari penelitian ini, di mana tata ruang yang efektif akan menciptakan iklim investasi yang kondusif serta mempercepat pertumbuhan ekonomi lokal. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi landasan strategis dalam perumusan kebijakan pembangunan yang berkelanjutan di Kabupaten Konawe.

Penelitian ini memiliki urgensi dalam mengisi kekosongan penelitian terkait strategi penataan ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe. Sebagian besar kajian sebelumnya lebih



banyak menyoroiti aspek perumahan di kawasan metropolitan, sementara penelitian mengenai perencanaan tata ruang di daerah berkembang seperti Kabupaten Konawe masih terbatas. Selain itu, kajian yang ada cenderung berfokus pada aspek ekonomi atau sosial secara terpisah, tanpa pendekatan yang holistik yang mengintegrasikan faktor lingkungan, hukum, dan kebijakan. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi dalam memperkaya literatur akademik dengan menyediakan analisis yang lebih komprehensif mengenai dinamika penataan ruang dan perumahan dalam konteks daerah yang sedang berkembang. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi studi lanjutan yang membahas isu serupa dengan pendekatan yang lebih mendalam dan berbasis bukti.

Selain mengisi kekosongan penelitian, penelitian ini juga merefleksikan relevansi dengan isu kontemporer dalam tata kelola perkotaan dan pembangunan berkelanjutan. Urbanisasi yang semakin pesat di berbagai daerah di Indonesia, termasuk Kabupaten Konawe, menuntut kebijakan tata ruang yang adaptif dan berkelanjutan untuk mengatasi tantangan seperti alih fungsi lahan, ketimpangan infrastruktur, serta penyediaan hunian yang layak. Dengan meningkatnya perhatian global terhadap pembangunan hijau dan smart cities, penelitian ini juga berperan dalam mengkaji bagaimana Kabupaten Konawe dapat mengadopsi prinsip pembangunan berkelanjutan dalam kebijakan perumahannya. Lebih lanjut, penelitian ini berkontribusi terhadap kebijakan dan praktik hukum dengan memberikan rekomendasi berbasis data yang dapat digunakan dalam penyusunan peraturan daerah terkait tata ruang dan perumahan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memiliki dampak akademik, tetapi juga dapat berperan dalam memperkuat kebijakan publik serta mendorong praktik pembangunan yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan desain penelitian deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk memahami fenomena penataan ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe secara mendalam. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menggambarkan fenomena sesuai dengan kondisi nyata tanpa manipulasi variabel. Penelitian deskriptif kualitatif sering digunakan untuk menyelidiki fenomena sosial dan masalah manusia dalam situasi alami (cite turn0search0). Dengan demikian, metode ini sesuai untuk mengeksplorasi permasalahan kompleks dalam konteks spesifik Kabupaten Konawe.

Instrumen utama dalam penelitian ini adalah peneliti sendiri, yang berperan sebagai pengumpul dan penganalisis data. Data dikumpulkan melalui observasi langsung, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Observasi dilakukan untuk mengamati kondisi lapangan terkait penataan ruang dan perumahan. Wawancara mendalam melibatkan berbagai informan kunci, termasuk pejabat pemerintah, pengembang perumahan, dan masyarakat setempat, untuk mendapatkan perspektif yang beragam. Dokumentasi meliputi pengumpulan data sekunder seperti laporan resmi, peraturan daerah, dan dokumen relevan lainnya.



Prosedur penelitian dimulai dengan identifikasi lokasi penelitian yang relevan di Kabupaten Konawe. Selanjutnya, peneliti melakukan observasi dan wawancara untuk mengumpulkan data primer. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif untuk mengidentifikasi pola, tema, dan hubungan antar variabel. Analisis ini bertujuan untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai tantangan dan peluang dalam penataan ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe. Hasil analisis digunakan sebagai dasar untuk merumuskan rekomendasi kebijakan yang sesuai dengan konteks lokal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

a. Kondisi Existing dan Problematika

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kabupaten Konawe menghadapi tantangan signifikan dalam penataan ruang dan perumahan. Laju urbanisasi yang terus meningkat telah mendorong ekspansi kawasan permukiman tanpa diimbangi dengan perencanaan tata ruang yang optimal. Salah satu pejabat di Dinas PUPRP&KP mengungkapkan bahwa “peningkatan jumlah penduduk telah memicu kebutuhan hunian yang tinggi, namun sering kali tidak sejalan dengan regulasi tata ruang yang telah ditetapkan”. Selain itu, banyak pengembang yang membangun kawasan permukiman tanpa mempertimbangkan daya dukung lingkungan dan aksesibilitas infrastruktur dasar. Kondisi ini menyebabkan terjadinya ketidakseimbangan dalam pengelolaan ruang, terutama dalam penyediaan fasilitas publik yang layak dan memadai.

Ketimpangan infrastruktur antara wilayah perkotaan dan perdesaan juga menjadi permasalahan utama dalam pengelolaan perumahan di Kabupaten Konawe. Salah satu perwakilan masyarakat menyatakan bahwa “masih terdapat wilayah yang belum memiliki akses listrik yang stabil, air bersih yang mencukupi, serta sistem drainase yang memadai”. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan infrastruktur perumahan masih belum merata, sehingga berdampak pada kualitas hidup masyarakat, terutama di daerah perdesaan. Ketidakmerataan akses infrastruktur ini semakin memperburuk kesenjangan sosial antara masyarakat yang tinggal di kawasan perkotaan dengan mereka yang berada di wilayah pinggiran.

Selain itu, implementasi rencana tata ruang masih menghadapi tantangan struktural, terutama dalam aspek perizinan dan penegakan hukum. Banyak kasus ditemukan di mana alih fungsi lahan terjadi tanpa adanya kajian lingkungan yang mendalam, sehingga berdampak negatif terhadap ekosistem dan keseimbangan tata ruang. Salah satu informan dari akademisi menjelaskan bahwa “banyaknya kasus konversi lahan pertanian menjadi permukiman telah mengurangi kapasitas daerah dalam mempertahankan ketahanan pangan lokal”. Permasalahan ini diperparah dengan masih rendahnya tingkat kepatuhan terhadap regulasi zonasi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.



Dari segi regulasi dan kebijakan, masih terdapat kekurangan dalam pengawasan dan penegakan hukum terkait tata ruang dan perumahan. Salah satu pejabat dari dinas terkait mengemukakan bahwa “peraturan sudah ada, namun masih ditemukan kendala dalam implementasi di lapangan, terutama dalam aspek pengawasan dan sanksi bagi pelanggar”. Penelitian ini menemukan bahwa kurangnya koordinasi antara pemerintah daerah, pengembang, serta masyarakat menjadi faktor utama yang menyebabkan lemahnya implementasi kebijakan penataan ruang. Hal ini semakin diperparah dengan minimnya inisiatif pengembang dalam mematuhi aturan yang telah ditetapkan terkait perizinan dan penggunaan lahan.

Terakhir, kendala pendanaan dan investasi juga menjadi tantangan utama dalam pengembangan perumahan di Kabupaten Konawe. Seorang pengembang perumahan menyatakan bahwa “terbatasnya insentif dari pemerintah daerah untuk pengembang yang ingin membangun hunian terjangkau menjadi salah satu faktor yang menghambat pembangunan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah”. Minimnya keterlibatan sektor swasta dalam penyediaan infrastruktur perumahan juga menjadi permasalahan yang perlu segera diatasi. Keterbatasan anggaran daerah dalam mengalokasikan dana untuk pembangunan perumahan yang berkelanjutan membuat upaya penyediaan hunian layak semakin sulit dilakukan.

b. Analisis Alternatif Kebijakan, Strategi, dan Program

Untuk mengatasi berbagai tantangan di atas, penelitian ini merekomendasikan penguatan implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Konawe sebagai langkah awal. Salah satu pakar kebijakan publik menyebutkan bahwa “penerapan sistem pengawasan berbasis digital dapat membantu meningkatkan transparansi dan efektivitas implementasi tata ruang”. Digitalisasi sistem informasi geospasial diharapkan dapat memberikan akses yang lebih baik bagi pemerintah daerah dalam mengontrol penggunaan lahan serta mengidentifikasi pelanggaran terhadap regulasi tata ruang.

Pembangunan perumahan berbasis kawasan juga menjadi strategi utama dalam mengoptimalkan pemanfaatan ruang dan meningkatkan aksesibilitas terhadap hunian layak. Seorang perwakilan dari asosiasi pengembang menjelaskan bahwa “mendorong konsep green housing dan smart city dapat menciptakan lingkungan permukiman yang lebih efisien dan berkelanjutan”. Selain itu, penyediaan insentif bagi pengembang yang membangun perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dapat menjadi langkah efektif dalam meningkatkan ketersediaan hunian terjangkau.

Optimalisasi pemanfaatan lahan juga menjadi bagian penting dalam strategi pengelolaan tata ruang. Seorang akademisi dari bidang perencanaan wilayah mengungkapkan bahwa “penerapan konsep mixed-use development dapat membantu mengurangi alih fungsi lahan yang tidak terkendali serta meningkatkan efisiensi penggunaan lahan perkotaan”. Dengan



pendekatan ini, kawasan perkotaan dapat dikembangkan secara lebih terintegrasi, menggabungkan fungsi hunian, komersial, dan ruang terbuka hijau dalam satu kawasan yang lebih tertata.

Dalam upaya meningkatkan kualitas infrastruktur dasar perumahan, penelitian ini juga menyoroti pentingnya penguatan sistem transportasi dan layanan publik. Seorang perwakilan dari dinas perhubungan menjelaskan bahwa “aksesibilitas antarpermukiman yang baik akan meningkatkan kualitas hidup masyarakat serta mendukung perkembangan ekonomi lokal”. Penyediaan sistem transportasi yang terintegrasi dengan kawasan perumahan akan mempercepat mobilitas penduduk serta mengurangi ketimpangan dalam akses terhadap layanan publik.

Terakhir, penelitian ini menekankan pentingnya kolaborasi antara pemerintah daerah, sektor swasta, dan masyarakat dalam pembangunan perumahan yang berkelanjutan. Seorang perwakilan dari organisasi masyarakat sipil menyebutkan bahwa “pelibatan komunitas lokal dalam perencanaan perumahan dapat meningkatkan rasa kepemilikan serta memastikan keberlanjutan proyek pembangunan”. Kemitraan publik-swasta (*Public-Private Partnership/PPP*) diharapkan dapat menjadi solusi dalam mempercepat pembangunan infrastruktur perumahan dengan pendanaan yang lebih fleksibel.

Berdasarkan berbagai strategi di atas, diharapkan bahwa pengelolaan tata ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe dapat menjadi lebih terarah, inklusif, dan berkelanjutan. Implementasi kebijakan yang lebih adaptif serta dukungan dari berbagai pemangku kepentingan akan menjadi kunci dalam mewujudkan perumahan yang layak serta lingkungan yang lebih tertata di daerah ini.

Table 1 Deskripsi permasalahan dan dampak yang di hasilkan

Aspek Permasalahan	Deskripsi Permasalahan	Dampak yang Dihasilkan
Laju Urbanisasi	Pertumbuhan penduduk yang cepat tidak seimbang dengan perencanaan tata ruang yang ada.	Peningkatan permukiman informal dan penurunan kualitas lingkungan.
Ketimpangan Infrastruktur	Distribusi infrastruktur yang tidak merata menyebabkan kesenjangan antarwilayah.	Keterbatasan akses terhadap air bersih, listrik, dan transportasi publik.
Implementasi Tata Ruang	Tumpang tindih perizinan dan alih fungsi lahan yang tidak terkendali menjadi hambatan utama.	Konflik penggunaan lahan dan degradasi lingkungan.



Regulasi dan Penegakan Hukum	Regulasi telah ada, namun pengawasan dan penegakan hukum masih lemah.	Ketidakpastian hukum bagi pengembang dan pelanggaran zonasi.
Pendanaan dan Investasi	Minimnya keterlibatan sektor swasta dan keterbatasan anggaran daerah dalam pengembangan infrastruktur.	Terbatasnya ketersediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Sumber data: Data olah tahun 2025

Hasil penelitian ini mengidentifikasi berbagai tantangan dalam penataan ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe, sebagaimana dirangkum dalam tabel yang telah disajikan. Salah satu permasalahan utama adalah laju urbanisasi yang tinggi, yang mengakibatkan peningkatan permukiman informal serta menurunnya kualitas lingkungan akibat kurangnya infrastruktur pendukung. Pertumbuhan penduduk yang cepat tidak diimbangi dengan perencanaan tata ruang yang memadai, menyebabkan ekspansi kawasan perumahan yang tidak terkendali. Akibatnya, banyak wilayah yang mengalami ketidakseimbangan dalam pemanfaatan ruang, sehingga meningkatkan tekanan terhadap sumber daya alam dan infrastruktur dasar. Permasalahan ini perlu mendapat perhatian khusus dalam kebijakan tata ruang agar urbanisasi dapat dikelola secara lebih efektif.

Selain urbanisasi, ketimpangan infrastruktur antara kawasan perkotaan dan perdesaan menjadi faktor yang memperburuk ketidakmerataan pembangunan. Distribusi layanan dasar seperti air bersih, listrik, dan transportasi masih terkonsentrasi di pusat perkotaan, sementara wilayah perdesaan mengalami keterbatasan akses. Minimnya konektivitas antara permukiman di daerah pinggiran dengan pusat ekonomi menyebabkan rendahnya tingkat kesejahteraan masyarakat di wilayah tersebut. Ketimpangan ini juga berkontribusi terhadap meningkatnya migrasi ke daerah perkotaan, yang selanjutnya memperburuk kepadatan permukiman dan menambah beban infrastruktur yang ada. Oleh karena itu, perlu adanya strategi perencanaan yang lebih inklusif untuk menjamin pemerataan infrastruktur di seluruh wilayah Kabupaten Konawe.

Salah satu aspek krusial lainnya adalah implementasi tata ruang yang masih menghadapi berbagai kendala, terutama dalam perizinan dan alih fungsi lahan. Banyak kasus tumpang tindih dalam penerbitan izin pemanfaatan lahan, yang menyebabkan ketidakpastian dalam pemanfaatan ruang dan berujung pada konflik kepentingan antara sektor pertanian, industri, dan perumahan. Akibat dari kondisi ini adalah semakin berkurangnya lahan produktif yang seharusnya digunakan untuk pertanian, serta meningkatnya pembangunan perumahan di zona yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW). Penyusunan tata ruang yang lebih terstruktur dan berbasis kajian lingkungan menjadi kebutuhan mendesak untuk mencegah dampak negatif lebih lanjut terhadap keberlanjutan wilayah.

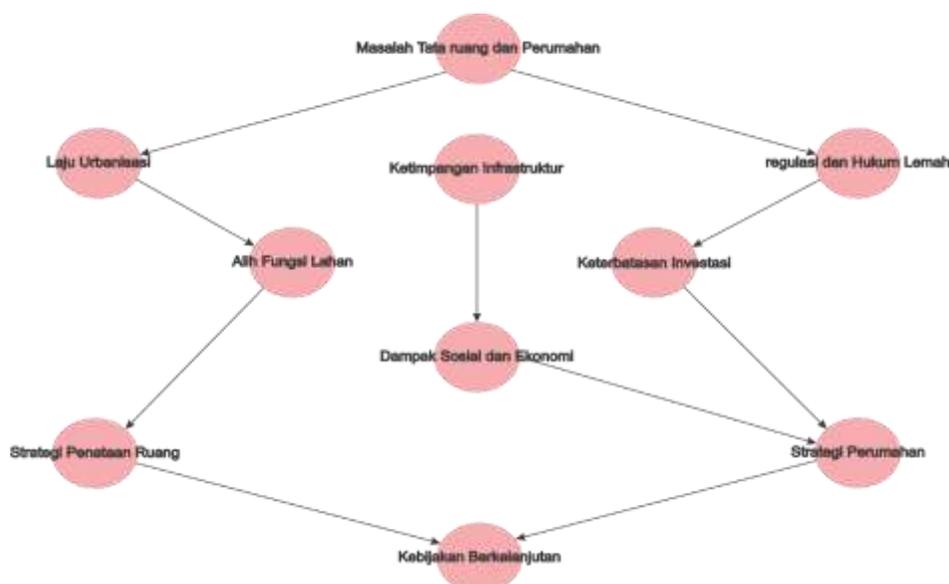


Dari aspek regulasi, penegakan hukum terhadap kebijakan tata ruang masih belum berjalan secara optimal. Meskipun telah terdapat regulasi terkait perencanaan tata ruang dan pengelolaan perumahan, pelaksanaannya masih terkendala oleh lemahnya pengawasan serta kurangnya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran. Banyak pengembang yang mengabaikan regulasi zonasi, sementara masyarakat juga kurang mendapat sosialisasi mengenai pentingnya kepatuhan terhadap tata ruang yang telah ditetapkan. Kurangnya koordinasi antara pemerintah daerah dan pihak pengembang semakin memperumit implementasi kebijakan yang ada, sehingga diperlukan mekanisme pengawasan yang lebih ketat serta kebijakan insentif bagi pihak yang patuh terhadap regulasi.

Selain regulasi, pendanaan dan investasi dalam pembangunan perumahan berkelanjutan masih menjadi kendala utama. Keterbatasan anggaran daerah membuat pembangunan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah berjalan lambat, sementara sektor swasta juga belum terlalu terlibat secara aktif dalam penyediaan hunian terjangkau. Minimnya insentif bagi pengembang yang ingin membangun hunian berbasis ekologi dan berkelanjutan menjadi faktor penghambat lain dalam pengembangan sektor ini. Kemitraan antara sektor publik dan swasta (PPP) dapat menjadi solusi dalam meningkatkan investasi di sektor perumahan, dengan memastikan adanya kebijakan yang menarik bagi investor namun tetap mengedepankan keberlanjutan lingkungan.

Berdasarkan berbagai tantangan di atas, kerangka konsep yang relevan dalam penelitian ini dikembangkan untuk mengintegrasikan berbagai elemen dalam kebijakan tata ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe. Berikut adalah bagan kerangka konsep yang menghubungkan hubungan antara laju urbanisasi, ketimpangan infrastruktur, regulasi, serta faktor ekonomi dan investasi dalam strategi penataan ruang yang lebih berkelanjutan.

Bagan Kerangka alur penataan ruang dan perumahan di kabupaten konawe





Bagan di atas menunjukkan Kerangka Alur Konsep Kebijakan dalam Policy Paper: Strategi Penataan Ruang dan Perumahan di Kabupaten Konawe: Tantangan dan Peluang. Alur ini menggambarkan bagaimana berbagai permasalahan utama dalam tata ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe saling berkaitan serta bagaimana strategi kebijakan dapat diterapkan untuk mengatasi tantangan yang ada.

Penjelasan Kerangka Konsep

1. Masalah Tata Ruang dan Perumahan

- a. Masalah utama yang dihadapi dalam penataan ruang dan perumahan di Kabupaten Konawe mencakup laju urbanisasi yang pesat, ketimpangan infrastruktur, serta lemahnya regulasi dan penegakan hukum.
- b. Ketiga faktor ini menjadi pemicu utama permasalahan tata ruang, baik dalam skala lokal maupun daerah yang lebih luas.

2. Faktor-Faktor Penyebab

- a. Laju Urbanisasi yang tidak terkendali menyebabkan peningkatan kebutuhan lahan permukiman, yang akhirnya berkontribusi terhadap alih fungsi lahan dari pertanian menjadi permukiman.
- b. Ketimpangan Infrastruktur memperburuk kondisi sosial dan ekonomi masyarakat, terutama di wilayah perdesaan yang minim akses terhadap layanan dasar seperti air bersih, listrik, dan transportasi.
- c. Lemahnya regulasi dan hukum membuat banyak investor atau pengembang yang tidak mematuhi RTRW, sehingga memperburuk masalah tata ruang. Keterbatasan investasi juga menjadi faktor yang menghambat pembangunan perumahan berkelanjutan.

3. Dampak Sosial dan Ekonomi

- a. Ketimpangan dalam akses infrastruktur dan alih fungsi lahan tanpa kendali berujung pada berbagai dampak sosial dan ekonomi, seperti meningkatnya angka permukiman kumuh dan berkurangnya lahan produktif untuk pertanian.
- b. Kondisi ini semakin memperburuk ketimpangan antara masyarakat berpenghasilan tinggi yang memiliki akses ke perumahan layak dengan masyarakat berpenghasilan rendah yang harus tinggal di daerah dengan fasilitas minim.

4. Strategi Kebijakan

- a. Untuk mengatasi masalah ini, perlu diterapkan strategi penataan ruang yang lebih adaptif dengan fokus pada tata ruang berkelanjutan, optimalisasi pemanfaatan lahan, serta penguatan regulasi.



- b. Strategi perumahan mencakup pengembangan skema hunian terjangkau, peningkatan keterlibatan sektor swasta, serta pembangunan berbasis konsep *green housing* dan *smart city*.

5. Kebijakan Berkelanjutan

- a. Kedua strategi di atas harus bermuara pada kebijakan berkelanjutan yang memastikan keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan kelestarian lingkungan.
- b. Penerapan regulasi yang lebih ketat, pemanfaatan teknologi dalam tata ruang, serta peningkatan kolaborasi antar sektor menjadi kunci keberhasilan dalam menciptakan tata ruang dan perumahan yang lebih tertata di Kabupaten Konawe.

Bagan tersebut juga didasarkan pada beberapa teori utama yang telah digunakan dalam penelitian terdahulu. Teori Pembangunan Berkelanjutan digunakan untuk menjelaskan bagaimana strategi penataan ruang harus memperhitungkan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan guna menciptakan wilayah yang berkelanjutan. Pendekatan ini selaras dengan penelitian sebelumnya yang menegaskan bahwa pembangunan yang tidak terencana berisiko menyebabkan degradasi lingkungan serta ketimpangan sosial-ekonomi (Sachs, 2021).

Selain itu, teori Smart Growth diterapkan dalam kerangka konsep ini untuk menekankan pentingnya efisiensi dalam pemanfaatan lahan serta pengembangan kawasan yang lebih kompak dan terkoneksi dengan baik. Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa konsep Smart Growth dapat membantu mengatasi permasalahan urbanisasi yang tidak terkendali dengan menerapkan strategi perencanaan tata ruang berbasis transportasi, ruang publik, serta pengelolaan sumber daya yang lebih efisien (Litman, 2022).

Selanjutnya, teori keadilan spasial digunakan untuk menyoroti pentingnya distribusi infrastruktur dan fasilitas umum secara adil guna mengurangi kesenjangan antarwilayah. Hasil penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa ketimpangan dalam akses terhadap layanan publik, seperti air bersih, pendidikan, dan transportasi, berkontribusi terhadap meningkatnya kesenjangan sosial serta memperburuk kondisi permukiman informal (Harvey, 2020). Dengan menerapkan prinsip keadilan spasial, kebijakan tata ruang dapat dirancang untuk memastikan bahwa seluruh masyarakat, baik di perkotaan maupun perdesaan, memiliki akses yang sama terhadap layanan dasar yang diperlukan untuk meningkatkan kesejahteraan mereka.

Terakhir, aspek regulasi dan kebijakan dalam penelitian ini mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mengamanatkan bahwa perencanaan tata ruang harus dilakukan secara terpadu, berkelanjutan, dan berorientasi pada kepentingan publik. Studi sebelumnya mengungkapkan bahwa kelemahan dalam implementasi regulasi tata ruang sering kali disebabkan oleh lemahnya pengawasan dan kurangnya insentif bagi pihak yang taat aturan (Yunus, 2019). Oleh karena itu, dalam penelitian ini, penguatan regulasi dan sistem pengawasan berbasis teknologi menjadi bagian dari strategi utama dalam mengatasi permasalahan yang ada di Kabupaten Konawe.



Dengan mengintegrasikan teori-teori tersebut ke dalam kerangka konsep, penelitian ini memberikan dasar yang kuat untuk merancang strategi penataan ruang dan perumahan yang lebih adaptif dan inklusif. Kesimpulan dari hasil penelitian ini menekankan bahwa tanpa adanya reformasi dalam kebijakan tata ruang, peningkatan kualitas infrastruktur, serta optimalisasi mekanisme pengawasan dan pendanaan, tantangan dalam pengelolaan perumahan di Kabupaten Konawe akan terus berlanjut. Oleh karena itu, rekomendasi yang dihasilkan dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan bagi perumusan kebijakan yang lebih efektif dalam mengatasi tantangan tata ruang dan perumahan di wilayah tersebut.

Pembahasan

Penelitian ini mengidentifikasi bahwa laju urbanisasi yang tinggi di Kabupaten Konawe telah memicu alih fungsi lahan pertanian produktif menjadi area perumahan tanpa perencanaan yang matang. Fenomena ini sejalan dengan temuan Mungkasa (2022) yang menekankan bahwa urbanisasi yang tidak terkendali dapat mengancam ketahanan pangan dan keseimbangan ekologi. Oleh karena itu, diperlukan implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang efektif untuk mengendalikan konversi lahan dan menjaga keberlanjutan lingkungan.

Selain itu, ketimpangan infrastruktur antara wilayah perkotaan dan perdesaan di Kabupaten Konawe menghambat pemerataan pembangunan. Kondisi ini konsisten dengan laporan Bappenas (2023) yang menyatakan bahwa distribusi infrastruktur dasar yang tidak merata dapat memperburuk ketidakadilan sosial. Penerapan strategi pembangunan perumahan berbasis kawasan dengan konsep green housing dan smart city diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara merata.

Penelitian ini juga menemukan bahwa lemahnya regulasi dan penegakan hukum dalam penataan ruang menyebabkan tumpang tindih perizinan dan alih fungsi lahan yang tidak terkendali. Hal ini sejalan dengan pandangan Grimsey dan Lewis (2007) yang menekankan pentingnya kemitraan antara sektor publik dan swasta dalam perencanaan dan konstruksi infrastruktur untuk mengurangi risiko dan biaya. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta sangat diperlukan untuk mencapai penataan ruang yang berkelanjutan.

Keterbatasan pendanaan dan minimnya keterlibatan sektor swasta dalam pembangunan infrastruktur perumahan juga menjadi tantangan signifikan. Armansjah (2023) menyoroti bahwa rendahnya tingkat kerja sama antara pemerintah dan non-pemerintah serta keterbatasan pendanaan dari pemerintah menghambat penyediaan perumahan yang layak. Penerapan tata kelola kolaboratif yang melibatkan masyarakat dan lembaga swasta dapat menjadi solusi efektif untuk mengatasi keterbatasan ini.

Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa tanpa adanya reformasi dalam kebijakan tata ruang, peningkatan kualitas infrastruktur, serta optimalisasi mekanisme pengawasan dan pendanaan, tantangan dalam pengelolaan perumahan di Kabupaten Konawe akan terus berlanjut.



Implementasi strategi yang adaptif dan inklusif, didukung oleh kolaborasi antara berbagai pemangku kepentingan, menjadi kunci dalam mewujudkan perumahan yang layak serta lingkungan yang lebih tertata di daerah ini.

KESIMPULAN

Hasil penelitian ini menegaskan bahwa Kabupaten Konawe menghadapi tantangan besar dalam penataan ruang dan perumahan akibat laju urbanisasi yang tidak terkendali, ketimpangan infrastruktur, lemahnya regulasi, serta keterbatasan pendanaan. Alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan permukiman tanpa perencanaan yang matang telah mengancam ketahanan pangan, meningkatkan risiko bencana ekologis, serta memperburuk ketimpangan sosial. Implementasi tata ruang yang tidak optimal, ditambah dengan lemahnya penegakan hukum, telah memperparah permasalahan ini. Untuk mengatasi hal tersebut, penelitian ini merekomendasikan penguatan kebijakan tata ruang berbasis pembangunan berkelanjutan, penerapan konsep perumahan berbasis kawasan, serta optimalisasi kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat. Penerapan strategi yang lebih terstruktur diharapkan mampu menciptakan kebijakan tata ruang yang lebih efektif, inklusif, serta berdampak positif bagi kualitas hidup masyarakat di Kabupaten Konawe.

Dari sisi teori, temuan ini memberikan kontribusi pada pengembangan teori pembangunan berkelanjutan, smart growth, dan keadilan spasial, dengan menegaskan bahwa strategi tata ruang yang tepat dapat mengatasi ketimpangan sosial dan ekologis yang ditimbulkan oleh urbanisasi. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pembuat kebijakan dalam merancang strategi penataan ruang dan perumahan yang lebih efisien dan berkelanjutan, dengan mempertimbangkan tantangan lokal yang dihadapi Kabupaten Konawe. Namun, penelitian ini memiliki keterbatasan, terutama dalam cakupan wilayah penelitian yang masih terfokus pada satu kabupaten, serta kurangnya eksplorasi terhadap dampak kebijakan sebelumnya. Oleh karena itu, penelitian lanjutan disarankan untuk memperluas cakupan geografis, mengeksplorasi dampak kebijakan tata ruang di daerah lain, serta mengintegrasikan metode kuantitatif guna menghasilkan analisis yang lebih mendalam. Dengan pendekatan yang lebih komprehensif, pemahaman mengenai strategi penataan ruang dan perumahan dapat semakin berkembang dan memberikan solusi yang lebih aplikatif di berbagai wilayah dengan karakteristik serupa.

DAFTAR PUSTAKA

- Armansjah. (2023). *Tata Kelola Kolaboratif dalam Penyediaan Perumahan*. Perkim.id. Diakses dari <https://perkim.id/perumahan/tata-kelola-kolaboratif-dalam-penyediaan-perumahan/>
- Bappenas. (2023). *Wujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman Berkelanjutan di 2045, Bappenas Dengarkan Masukan Publik*. Bappenas.go.id. Diakses dari <https://www.bappenas.go.id/id/berita/wujudkan-perumahan-dan-kawasan-permukiman-berkelanjutan-di-2045-bappenas-dengarkan-masukan-publik-O7Hqo>



- Grimsey, D., & Lewis, M. (2007). *Public Private Partnerships: The Worldwide Revolution in Infrastructure Provision and Project Finance*. Edward Elgar Publishing.
- Harvey, D. (2020). *Social Justice and the City*. University of Georgia Press.
- Litman, T. (2022). *Smart Growth Reforms: Promoting Economic Development While Preserving the Environment*. Victoria Transport Policy Institute.
- Mungkasa, O. (2022). *Optimalisasi Peran dan Fungsi Forum Penataan Ruang sebagai Wadah Kolaborasi Pemangku Kepentingan*. Academia.edu. Diakses dari https://www.academia.edu/78964814/Optimalisasi_Peran_dan_Fungsi_Forum_Penataan_Ruang_sebagai_Wadah_Kolaborasi_Pemangku_Kepentingan
- Sachs, J. (2021). *The Age of Sustainable Development*. Columbia University Press.
- Serupa.id. (2023). *Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif: Konsep dan Contoh*. Diakses dari <https://serupa.id/metode-penelitian-deskriptif-kualitatif-konsep-contoh/>
- Universitas Pendidikan Indonesia. (2023). *Metodologi Penelitian Kualitatif dalam Pendidikan*. Repository UPI. Diakses dari https://repository.upi.edu/69386/4/S_M035_1605796_Chapter%203.pdf
- Universitas Semarang. (2023). *Penelitian Deskriptif Kualitatif dalam Kajian Tata Ruang Perkotaan*. Repository USM. Diakses dari <https://repository.usm.ac.id/files/skripsi/G31A/2017/G.331.17.0111/G.331.17.0111-06-BAB-III-20220227032436.pdf>
- Yunus, H. (2019). *Good Governance in Spatial Planning: Challenges and Solutions*. Journal of Urban and Regional Planning, 12(4), 203-220.