

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Karakteristik Wilayah Kecamatan Seberang Ulu I

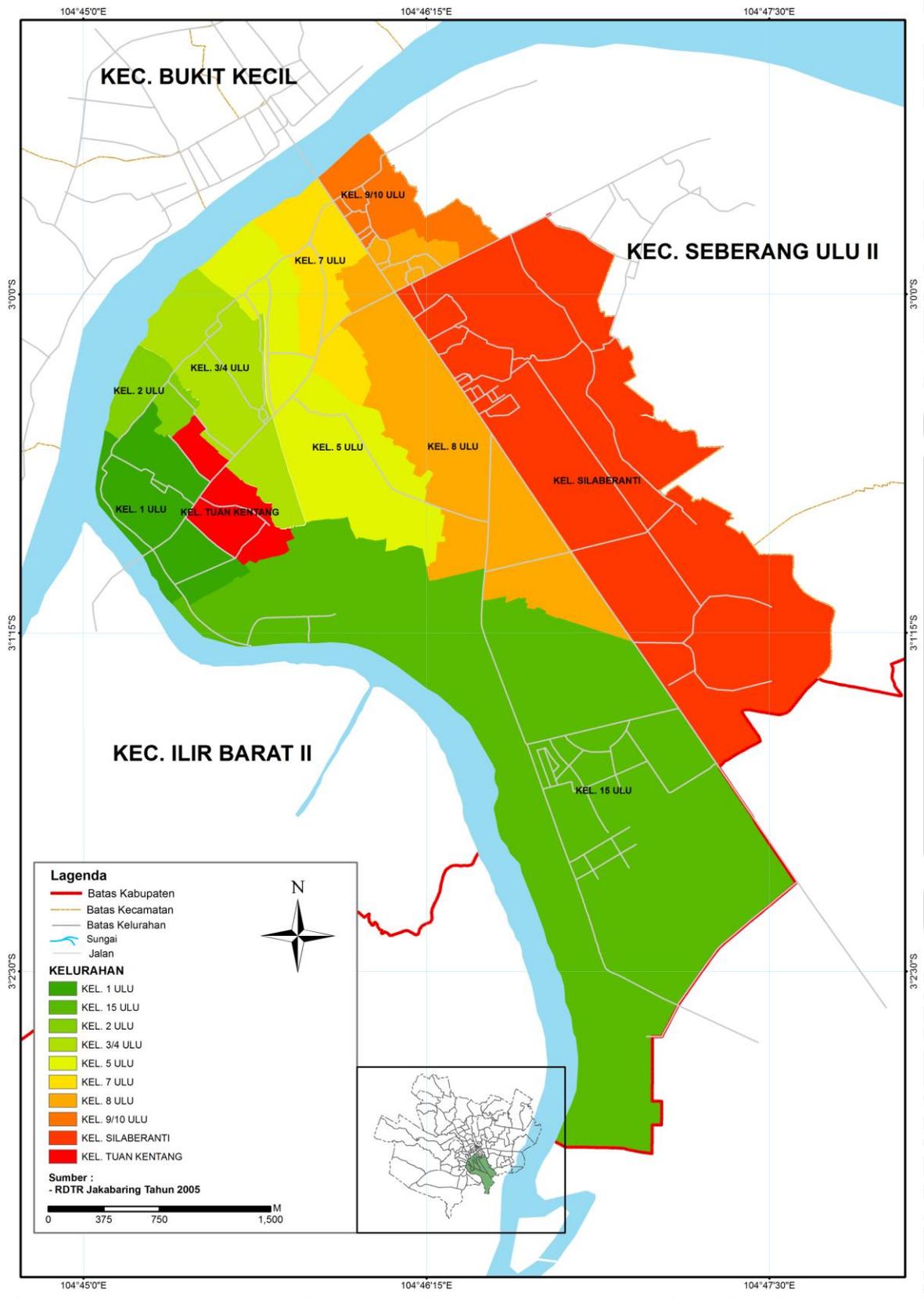
4.1.1 Batas Administrasi

Kecamatan Seberang Ulu I terdiri dari sepuluh kelurahan dengan luas wilayah 1.744Ha yang berbatasan dengan :

- Sebelah utara : Sungai Musi di Kecamatan Ilir Barat II
- Sebelah timur : Kecamatan Seberang Ulu II dan Kecamatan Plaju
- Sebelah selatan : Kabupaten Ogan Ilir dan Kabupaten Banyuasin
- Sebelah barat : Sungai Ogan di Kecamatan Kertapati

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta administrasi wilayah studi pada gambar 4.1





Gambar 4.1 Peta Administrasi Wilayah Studi



4.1.2 Kondisi Fisik Dasar

Kondisi fisik dasar yang dibahas meliputi kondisi topografi, jenis tanah, hidrologi, geologi, curah hujan dan peka erosi yang ada di Kecamatan Seberang Ulu I.

4.1.3 Topografi

Kondisi fisik topografi berpengaruh terhadap kesesuaian lahan dan penataan lingkungan alami. Pada kawasan terbangun, kondisi topografi berpengaruh terhadap terjadinya longsor dan konstruksi pada bangunan. Penggunaan lahan sebagai kawasan fungsional seperti persawahan, ladang, dan kawasan terbangun membutuhkan lahan dengan kemiringan dibawah 15%, sedangkan lahan yang memiliki kemiringan diatas 40% sesuai untuk penggunaan perkebunan, pertanian tanaman keras, dan hutan. Untuk pembangunan permukiman sendiri membutuhkan lahan yang memiliki kemiringan dibawah 15%. Bagian wilayah Seberang Ulu I pada umumnya memiliki topografi yang relatif datar sebesar 0–3%.

4.1.4 Jenis Tanah

Jenis tanah mempunyai pengaruh besar pada kemampuan tanah. jenis tanah alluvial adalah jenis tanah yang tidak peka terhadap erosi dan persebarannya berada di Seberang Ulu dan Rawa-Rawa dibagian Timur dan bagian Barat wilayah Kota Palembang. Lapisan tanah yang terdapat di Kecamatan Seberang Ulu I berupa tanah lempung, pasir lempung, napal dan napal pasiran. Keadaan stratigrafi wilayah Kecamatan Seberang Ulu I terbagi atas 3 bagian Alluvial, Brown Fest Soil (Dataran) dan Podsolik.

4.1.5 Hidrologi

Kota Palembang terbelah oleh Sungai Musi menjadi dua bagian besar disebut Seberang Ulu dan Seberang Ilir. Kota Palembang mempunyai 108 anak sungai. Terdapat 4 sungai besar yang melintasi Kota Palembang. Sungai Musi adalah sungai terbesar dengan lebar rata-rata 504 meter (lebar terpanjang 1.350 meter berada disekitar Pulau Kemaro, dan lebar terpendek 250 meter berlokasi di sekitar Jembatan Musi II). Ketiga sungai besar lainnya adalah Sungai Komering dengan lebar rata-rata 236 meter; Sungai Ogan dengan lebar rata- rata 211 meter, dan Sungai Keramasan dengan lebar

rata-rata 103 meter. Disamping sungai-sungai besar tersebut terdapat sungai-sungai kecil lainnya terletak di Seberang Ilir yang berfungsi sebagai drainase perkotaan (terdapat \pm 68 anak sungai aktif). Sungai-sungai kecil tersebut memiliki lebar berkisar antara 3 – 20 meter. Pada aliran sungai-sungai tersebut ada yang dibangun kolam retensi, sehingga menjadi bagian dari sempadan sungai. Permukaan air Sungai Musi sangat dipengaruhi oleh pasang surut air laut. Pada musim kemarau terjadi penurunan debit sungai, sehingga permukaan air Sungai Musi mencapai ketinggian yang minimum. Pola aliran sungai di Kota Palembang dapat digolongkan sebagai pola aliran dendritik, artinya merupakan ranting pohon, di mana dibentuk oleh aliran sungai utama (Sungai Musi) sebagai batang pohon, sedangkan anak-anak sungai sebagai ranting pohonnya. Pola aliran sungai seperti ini mencerminkan bahwa, daerah yang dialiri sungai tersebut memiliki topografi mendatar.

4.1.6 Klimatologi

Klimatologi mempunyai pengaruh pada pembangunan bangunan dan pertanian seperti besarnya curah hujan yang terjadi pada daerah tertentu dapat menyebabkan kekeringan ataupun musibah bencana banjir. Musim yang terdapat di Kota Palembang sama seperti umumnya yang terjadi di Indonesia yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Suhu udara pada tahun 2010 rata-rata berkisar antara $26,60^{\circ}$ sampai $28,50^{\circ}$. Iklim Kecamatan Seberang Ulu I rata-rata curah hujan selama satu tahun pada tahun 2011 berkisar antara 0 mm^3 pada bulan september dan 357 mm^3 pada bulan desember. Palembang juga mempunyai kelembaban udara relatif tinggi di mana pada tahun 2010 rata-rata berkisar 84 persen pada bulan oktober dan 88 persen pada bulan februari. Suhu udara pada tahun 2010 yang di bedakan menurut bulannya dapat di lihat pada tabel 4.1.

Tabel 4.1 Suhu udara menurut bulan tahun 2010

Bulan	Suhu udara (^o c)		
	min	maks	rata-rata
Januari	22.1	34.0	26.6
Februari	23.1	34.4	27.1
Maret	23.2	34.4	27.4
April	22.7	35.2	28.1
Mei	24.0	35.7	28.5
Juni	22.8	34.7	27.5
Juli	22.8	34.4	27.3
Agustus	22.2	34.4	27.3
September	22.3	34.6	27.0
Oktober	22.5	34.8	27.7
November	22.4	34.2	27.3
Desember	21.0	34.6	26.7

Sumber : Badan Metereologi, Klimatologi dan Geofisika Kenten Palembang

4.2 Analisis Kebijakan

Analisis kebijakan dilakukan untuk mengetahui kebijakan penataan ruang di wilayah Kecamatan Seberang Ulu I sehingga dapat dijadikan bahan untuk mengevaluasi kesesuaian rencana pengembangan wilayah. Kebijakan yang digunakan berasal dari Rencana Detail Tata Ruang Kota wilayah pengembangan Jakabaring 2005. Secara umum rencana pengembangan wilayah dijabarkan sebagai berikut

4.2.1 Rencana Pemanfaatan Lahan RDTR Jaka Baring

Rencana Pemanfaatan Lahan (*Landuse*) di Kawasan Jaka Baring didominasi oleh kawasan Perumahan (28.084 %) , Permukiman(27.212 %) dan Ruang Terbuka Hijau (12.361 %). Sedangkan Ditinjau dari pemanfaatan ruangnya (*space use*) dapat diuraikan sebagai berikut Pemanfaatan ruang terluas adalah lahan perumahan, permukiman dan jalan (8.442%). Lebih Jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.2 dan gambar 4.2

Tabel 4.2 Rencana Pemanfaatan Lahan WP Jakabaring

NO.	LANDUSE	LUAS	%	SPACE USE	LUAS	%
1	Hutan Kota	53.658	2.481	Hutan Kota	53.658	2.481
2	Ruang Terbuka Hijau	267.344	12.361	Buffer Zone	117.432	5.430
				Taman	19.018	0.879
				Makam	1.103	0.051
				Stadion	61.115	2.826
				Kawasan Stadion	64.533	2.984
				Median Jalan	4.143	0.192
3	Danau, Sungai, Polder dan Rawa	190.205	8.795	Rawa	6.668	0.308
				Danau	38.291	1.771
				Sungai	134.161	6.203
				Polder	11.085	0.513
4	Komersial	162.277	7.503	Perdagangan Jasa	124.744	5.768
				Perkantoran	37.533	1.735
5	Permukiman	588.511	27.212	Permukiman	588.511	27.212
6	Perumahan	607.380	28.084	Perumahan	607.380	28.084
7	Industri	4.230	0.196	Industri	4.230	0.196
8	Prasarana Kota	189.023	8.740	Jalan	182.576	8.442
				Terminal	4.496	0.208
				Pelabuhan	1.951	0.090
9	Kawasan Khusus	84.408	3.903	Kws Pusat Pemerintahan	50.335	2.327
				Kawasan Pendidikan	11.396	0.527
				Kawasan Islamic Center	2.431	0.112
				Dekranas	16.443	0.760
				Pusat Kebudayaan	3.803	0.176
10	Fasum-Fasos	15.679	0.725	Fasum-Fasos	15.679	0.725
		2,162.715	100.000	Total	2,162.715	100.000

Sumber : RDTR Jakabaring 2005

4.2.2 Rencana Pemanfaatan Lahan Perumahan dan Permukiman

A. Rencana Permukiman

Kawasan Jaka Baring berdasarkan lokasinya dapat dibedakan menjadi 3 jenis permukiman yaitu permukiman swadaya, permukiman berkebudayaan dan permukiman nelayan/ tepi air. Tiap jenis permukiman mempunyai karakteristik sendiri baik dari lokasi, bentuk, pola permukimannya. Luas keseluruhan lahan permukiman di WP IB Jaka Baring seluas 588.511 Ha.

Tabel 4.3 Rencana Kawasan Permukiman

NO.	KELURAHAN	LANDUSE	RENCANA		KETERANGAN
			LUAS	%	
1	Kel. Tuan Kentang	Permukiman	25.190	4.280	Komposisi thd Wilayah
2	Kel. 8 Ulu	Permukiman	70.702	12.014	Pengembangan
3	Kel. 16 Ulu	Permukiman	193.047	32.803	Jaka Baring
4	Kel. 15 Ulu	Permukiman	74.885	12.724	
5	Kel. Sentosa	Permukiman	140.900	23.942	
6	Kel. Silaberanti	Permukiman	83.753	14.231	
7	Kel. Plaju Darat	Permukiman	0.034	0.006	
			588.511	100.000	0.291

Sumber : RDTR Jakabaring 2005

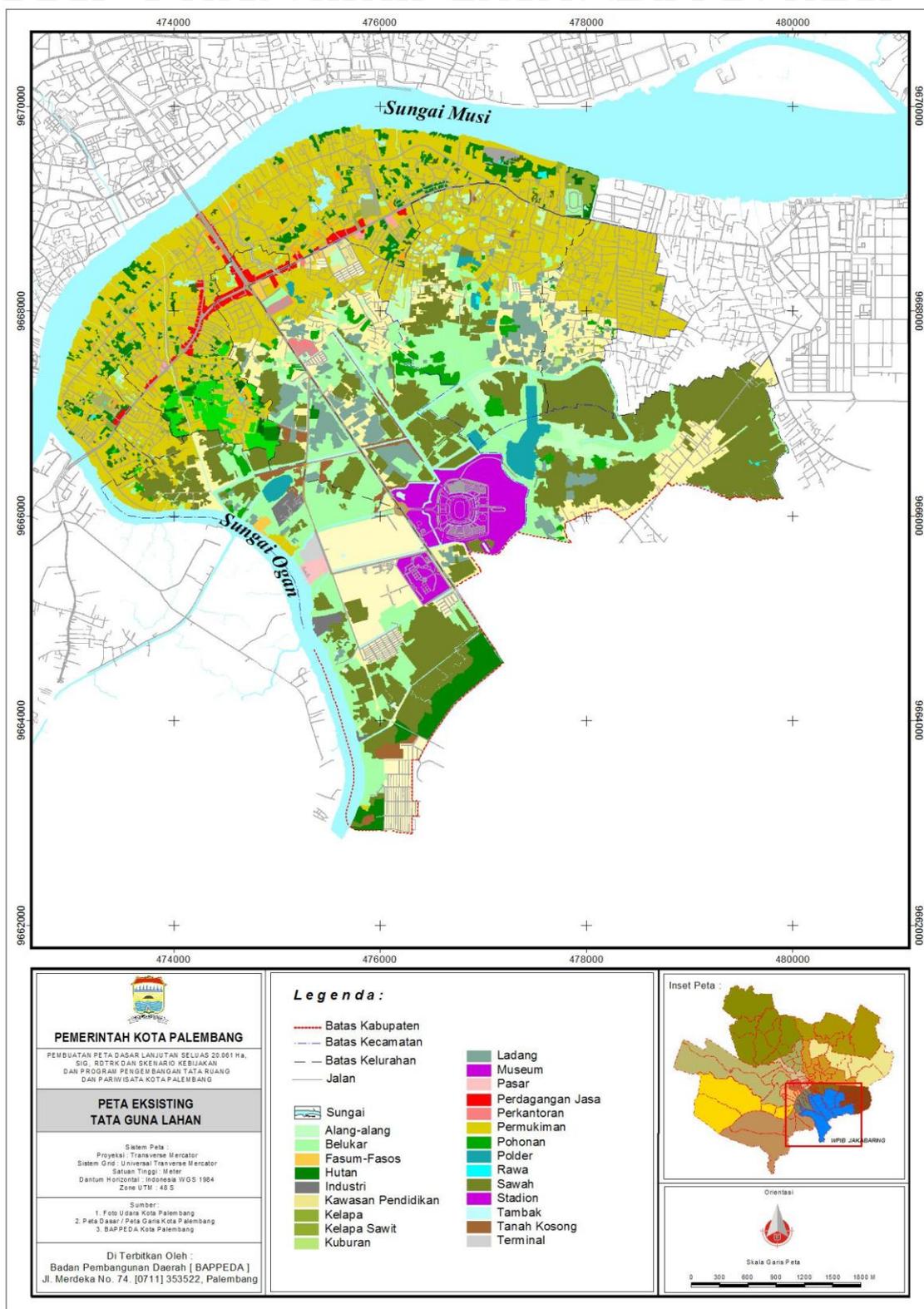
B. Rencana Perumahan

- Perumahan adalah kawasan permukiman yang tertata, terencana dengan baik dan biasanya mempunyai badan pengelola sendiri baik itu developer atau instansi/ industri dan lain-lain.
- Kawasan perumahan di wilayah pengembangan ini berdasarkan pengelolaannya dapat dibedakan menjadi perumahan developer, perumahan atlit, perumahan intansi/ dinas
- Rencana kawasan perumahan di Wilayah Jaka Baring sesuai dengan Rencana Pemanfaatan Lahan yang telah ditetapkan dalam RTRW Kota Palembang 2004 – 2014.
- Rencana kawasan perumahan di WP Jaka Baring terkonsentrasi di tengah – selatan kawasan
- Kawasan Perumahan di kawasan ini mencapai 133.001 Ha4.2 Kependudukan

Tabel 4.4 Rencana Kawasan Perumahan

NO.	KELURAHAN	LANDUSE	SPACE_USE	RENCANA		KETERANGAN
				Luas (Ha)	%	
1	Kel. 15 Ulu	Perumahan	Perum. Atlit 15 Ulu	1.136	0.854	Komposisi thd Wilayah Pengembangan Jaka Baring
		Perumahan	Perum. Developer 15 Ulu	1.350	1.015	
		Perumahan	Perum. Ogan Permata Indah	43.587	32.772	
2	Kel. 16 Ulu	Perumahan	Perum. Taman Ogan Permai	68.339	51.382	
		Perumahan	Perum. Kel. 16 Ulu	1.841	1.384	
		Perumahan	Perum. Kel. Sentosa	3.558	2.675	
3	Kel. Sentosa	Perumahan	Perum. POLRI	1.112	0.836	
		Perumahan	Perum Jaka Permai	3.064	2.304	
		Perumahan	Perum. Kel. Silaberanti	0.926	0.696	
5	Kel. Plaju Darat	Perumahan	Perum. Developer Jakabaring	3.499	2.631	
		Perumahan	Perum. Kel. Plaju Darat	0.015	0.011	
6	Kel. Tuan Kentang	Perumahan	Perum. Kel. Tuan Kentang	4.574	3.439	
			TOTAL	133.001	100.000	

Sumber : RDTR Jakabaring 2005



Gambar 4.2 Peta Administrasi Wilayah Studi RDTRK Jakabaring

Tabel 4.5 Analisis Kebijakan

No	Lokasi	Pemanfaatan Lahan	Pemanfaatan Ruang	Analisis
1	Kecamatan Seberang Ulu I	Permukiman, Perumahan, Ruang Terbuka Hijau	Lahan Permukiman, Lahan Perumahan, Jalan, Perdagangan dan Jasa, Fasum-Fasos	<p>Kebijakan struktur wilayah di Kecamatan Seberang Ulu I berorientasi pada Penyebaran pembangunan/ pengembangan yang dilakukan untuk mengurangi beban atau orientasi ke pusat kota. Upaya yang dilakukan melalui pengembangan Ring Radial (pola jaringan transportasi darat dan sungai). Usaha untuk mengantisipasi masalah utama kota yaitu kenyamanan dan daya dukung pengembangan pusat kota khususnya kemacetan dan banjir. Upaya yang dilakukan melalui peningkatan ketersediaan sarana dan prasarana terkait dengan penyediaan transportasi.</p> <p>Struktur kawasan di wilayah Kecamatan Seberang Ulu I direncanakan sebagai Distrik Kawasan yang fungsional dan ditentukan sebagai pusat-pusat pertumbuhan. Pada pusat-pusat pertumbuhan diorientasikan untuk pemenuhan kebutuhan publik seperti perdagangan dan jasa, perkantoran, serta fasilitas umum dan sosial.</p> <p>Kecamatan Seberang Ulu I (Kel. 8 Ulu, Kel. 15 Ulu, dan Kel. Silaberanti) memiliki daya tarik bagi sektor pengembang perumahan sejalan dengan pengembangan kegiatan perkotaan (perkantoran Pemerintah Propinsi dan kegiatan penunjang lainnya) ke kawasan ini, sehingga dapat dialokasikan sebagai pengembangan kawasan perumahan, selain dari aspek daya dukung dan kesesuaian lahannya memang memenuhi kriteria.</p> <p>Sementara lingkungan permukiman yang berada di tepi perairan S. Musi (permukiman terapung) yang keberadaannya perlu dipertimbangkan sebagai suatu aset budaya, seperti yang terdapat di Kecamatan Seberang Ulu I (Kelurahan 1 Ulu, 2 Ulu, $\frac{3}{4}$ Ulu, 5 Ulu, 7 Ulu dan 9/10 Ulu) dapat dipertahankan secara bersyarat, yaitu melalui penataan lingkungan permukiman terapung ini (peremajaan atau revitalisasi) menjadi lebih manusiawi baik dari aspek kesehatan, lingkungan maupun nilai estetis</p>

Sumber : Hasil Analisis

4.3 Kependudukan

4.3.1 Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk

Jumlah pertumbuhan penduduk mempengaruhi banyaknya kebutuhan akan pembangunan di suatu wilayah. Pertumbuhan penduduk sendiri dijadikan acuan untuk perencanaan pembangunan. Karakteristik kependudukan Kecamatan Seberang Ulu I dapat diidentifikasi dari kondisi jumlah penduduk dan tingkat kepadatan penduduk. Selain itu, karakteristik penduduk juga dapat dilihat dari struktur penduduk di Kecamatan Seberang Ulu I beserta tingkat pertumbuhan dan perekonomian penduduknya. Berikut adalah jumlah penduduk Kecamatan Seberang Ulu 1 dari tahun 2007-2010 dapat dilihat pada tabel 4.6.

Tabel 4.6 Jumlah Penduduk Kecamatan Seberang Ulu I Tahun 2007-2010

Kecamatan	Tahun (Jiwa)			
	2007	2008	2009	2010
Seberang Ulu I	155521	157933	157933	162744

Sumber : Palembang dalam angka Tahun 2011

4.3.2 Kepadatan Penduduk

Table 4.7 Standar Kepadatan Penduduk

Klasifikasi kawasan	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Padat
Kepadatan penduduk	< 150 jiwa/Ha	151 - 200 jiwa/Ha	201 – 400 jiwa/Ha	> 400 jiwa/Ha

Sumber : SNI03-1733-2004

Tabel 4.8 Kepadatan Penduduk per Kelurahan di Kecamatan Seberang Ulu I Tahun 2010

No	Kelurahan	Luas (Ha)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Klasifikasi Kepadatan Penduduk
1	15 Ulu	81	25999	321	Tinggi
2	1 Ulu	62	12058	194	Sedang
3	Tuan Kentang	44	11400	259	Tinggi
4	2 Ulu	43	8833	205	Tinggi
5	3/4 Ulu	301	19526	65	Rendah
6	5 Ulu	342	24075	70	Rendah
7	7 Ulu	80	17501	219	Tinggi
8	8 Ulu	358	11667	33	Rendah

9	Silaberanti	390	18844	48	Rendah
10	9/10 Ulu	43	12841	299	Tinggi
	Jumlah	1744.00	162744		

Sumber : Kecamatan Seberang Ulu I dalam angka Tahun 2010

Dari tabel 4.8 dapat dilihat bahwa Kelurahan $\frac{3}{4}$ Ulu, 5 Ulu, 8 Ulu dan Kelurahan Silaberanti memiliki kepadatan penduduk yang rendah, sedangkan untuk Kelurahan 1 ulu memiliki kepadatan penduduk sedang dan untuk kelurahan 15 ulu, tuan kentang, 2 ulu, 7 ulu dan 9/10 ulu memiliki kepadatan penduduk tinggi. Untuk lebih jelasnya pembagian tiap kepadatan penduduk dapat di lihat pada gambar 4.3.

4.4 Tata Guna Lahan

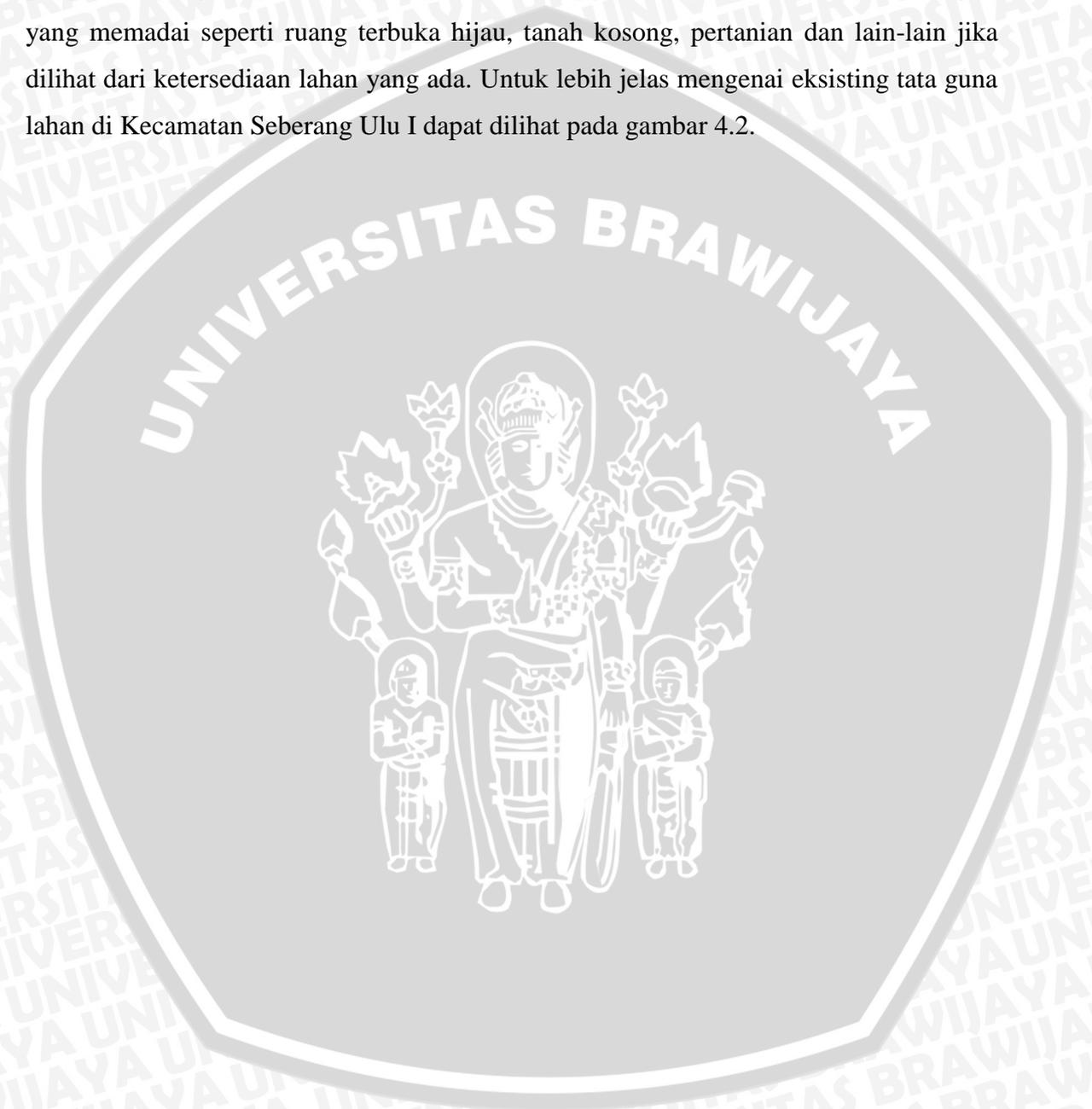
Tata guna lahan digunakan untuk melihat guna lahan apa yang ada di suatu wilayah dan dimanfaatkan guna melihat ketersediaan lahan yang masih dapat di manfaatkan untuk kebutuhan yang lebih optimal. Pemanfaatan guna lahan di wilayah Kecamatan Seberang Ulu I didominasi oleh peruntukan lahan pertanian seluas 623.200 Ha (29.152%) dan peruntukan lahan kecil adalah guna lahan sebagai lahan rawa seluas 0.367 Ha (0.017%). Untuk pemanfaatan tata guna lahan di Kecamatan Seberang Ulu I dapat di lihat pada tabel 4.9 dan gambar 4.2.

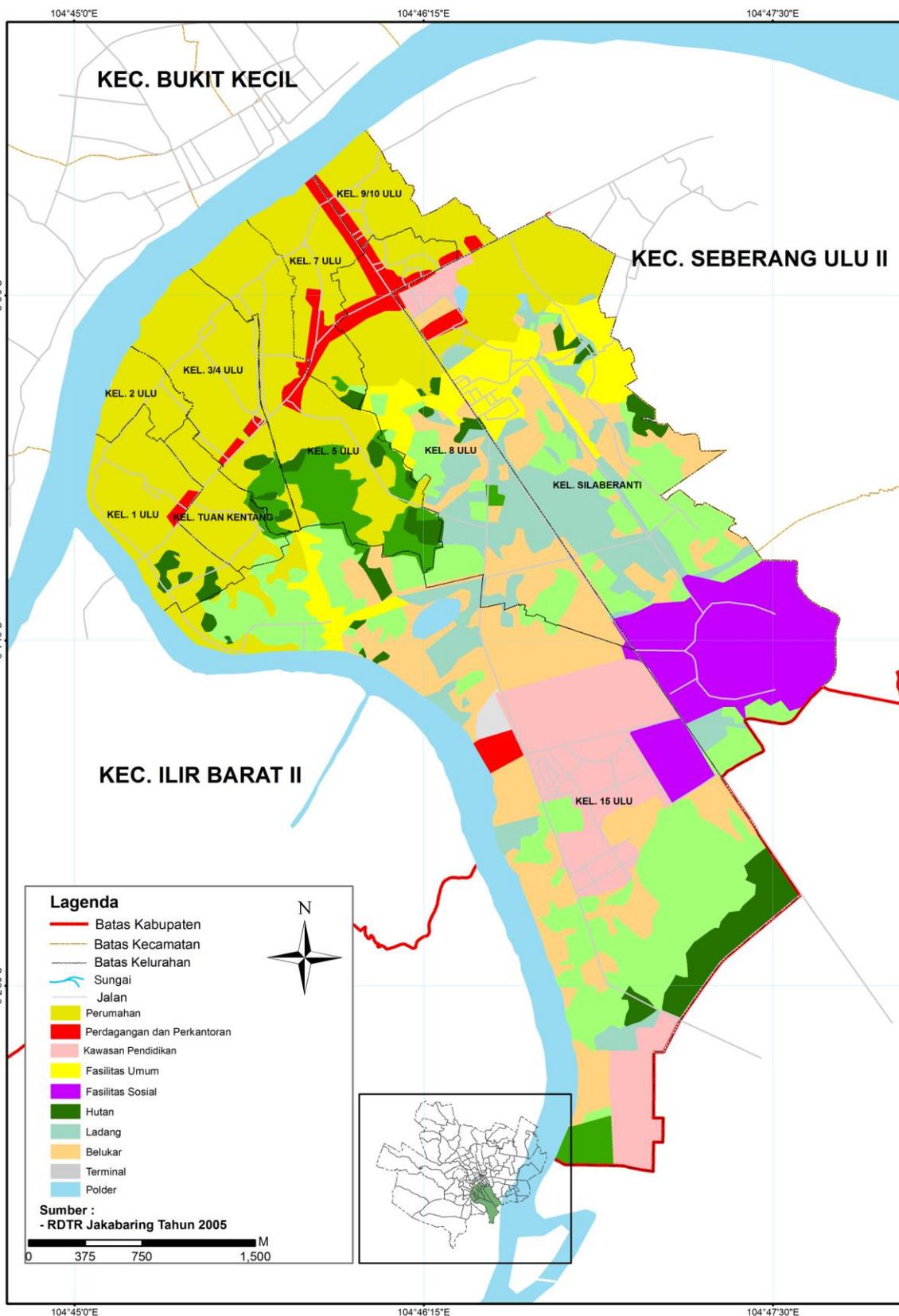
Tabel 4.9 Pemanfaatan guna lahan di Kecamatan Seberang Ulu I

No	Land Use	Luas (Ha)	%
1	Perumahan dan Permukiman	728.917	34.098
2	Kawasan pendidikan	7.181	0.336
3	Fasilitas umum	18.844	0.882
4	Perdagangan dan perkantoran	39.528	1.85
5	Fasilitas sosial	97.36	4.554
6	Hutan	73.912	3.457
7	Ladang	623.2	29.152
8	Belukar	406.978	19.038
9	Polder	35.569	1.664
10	Terminal	12.327	0.577
11	Sungai	93.926	4.394
	Total	2,137.742	100.000

Sumber : Kecamatan Seberang Ulu I dalam angka Tahun 2010

Dari data diatas diketahui bahwa Kecamatan Seberang Ulu I memiliki kawasan yang terbangun sebesar 873,88 ha yaitu 40,88 % dan kawasan yang tidak terbangun sebesar 1263,9 ha yaitu 59,12 % dari luas Kecamatan Seberang Ulu I. Karena itu untuk pengembangan permukiman di kecamatan Seberang Ulu I masih memiliki luas wilayah yang memadai seperti ruang terbuka hijau, tanah kosong, pertanian dan lain-lain jika dilihat dari ketersediaan lahan yang ada. Untuk lebih jelas mengenai eksisting tata guna lahan di Kecamatan Seberang Ulu I dapat dilihat pada gambar 4.2.





Gambar 4.3 Peta Tata Guna Lahan

4.4.1 Kebijakan Struktur Wilayah

Struktur ruang kota Palembang merupakan kerangka struktural dari unsur kegiatan fungsional kota yang dihubungkan oleh sistem transportasi dan didukung dengan keberadaan sarana dan prasarana kota. Kebijakan struktur wilayah di Kecamatan Seberang Ulu I berorientasi pada :

1. Penyebaran pembangunan/ pengembangan yang dilakukan untuk mengurangi beban atau orientasi ke pusat kota. Upaya yang dilakukan melalui pengembangan *Ring Radial* (pola jaringan transportasi darat dan sungai).
2. Usaha untuk mengantisipasi masalah utama kota yaitu kenyamanan dan daya dukung pengembangan pusat kota khususnya kemacetan dan banjir. Upaya yang dilakukan melalui peningkatan ketersediaan sarana dan prasarana terkait dengan penyediaan transportasi.

Struktur kawasan di wilayah Kecamatan Seberang Ulu I direncanakan sebagai Distrik Kawasan yang fungsional dan ditentukan sebagai pusat-pusat pertumbuhan. Pada pusat-pusat pertumbuhan diorientasikan untuk pemenuhan kebutuhan publik seperti perdagangan dan jasa, perkantoran, serta fasilitas umum dan sosial.

4.4.2 Kebijakan Pengembangan Permukiman

Sesuai dengan salah satu fungsinya, Kota Palembang mengemban fungsi sebagai pusat pemerintahan Propinsi Sumatera Selatan selain pusat pemerintahan Kota Palembang dalam lingkup mikronya. Kegiatan pemerintahan dan perkantoran tersebut perlu dibedakan berdasarkan fungsi dan tingkat layanannya selain kondisi lahan yang digunakan saat ini dirasakan sudah kurang mampu menampung kegiatan perkantoran yang diperlukan.

Didasarkan pada pertimbangan tersebut, pengembangan kegiatan perkantoran Pemerintahan Propinsi Sumatera Selatan mulai dikembangkan di kawasan Seberang Ulu, terutama pada koridor Pangeran Ratu (Kel. Silaberanti, Kel. 8 Ulu dan 16 Ulu) sejalan dengan pengembangan kegiatan lainnya ke kawasan Seberang Ulu ini seperti pasar induk Jakabaring, pembangunan Stadion Sriwijaya, pembangunan terminal multimode Karyajaya, perumahan real estat dan sebagainya.

Dilihat dari RDTR Jakabaring 2005 untuk kawasan perumahan dan permukiman beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan didalam pengembangan perumahan teratur (yang dikembangkan oleh pengembang) termasuk penyediaan kavling siap bangun, antara lain :

- Kecenderungan untuk memanfaatkan kawasan terbangun disekitarnya dalam wujud kegiatan sektor perkotaan seperti perdagangan, perkantoran dan sebagainya serta ketersediaan berbagai sarana dan fasilitas pendukungnya sebagai daya tarik pemasarannya
- Menghindari kawasan pusat kota, namun memiliki aksesibilitas yang baik dari dan menuju kawasan ke pusat-pusat aktifitas perkotaan
- Harga lahan yang relatif rendah

Dengan pertimbangan tersebut, maka kawasan yang terdapat di wilayah Seberang Ulu, seperti Kecamatan Seberang Ulu I (Kel. 8 Ulu, Kel. 15 Ulu, dan Kel. Silaberanti) memiliki daya tarik bagi sektor pengembang perumahan sejalan dengan pengembangan kegiatan perkotaan (perkantoran Pemerintah Propinsi dan kegiatan penunjang lainnya) ke kawasan ini, sehingga dapat dialokasikan sebagai pengembangan kawasan perumahan, selain dari aspek daya dukung dan kesesuaian lahannya memang memenuhi kriteria.

Sementara lingkungan permukiman yang berada di tepi perairan S. Musi (permukiman terapung) yang keberadaannya perlu dipertimbangkan sebagai suatu aset budaya, seperti yang terdapat di Kecamatan Seberang Ulu I (Kelurahan 1 Ulu, 2 Ulu, 3/4 Ulu, 5 Ulu, 7 Ulu dan 9/10 Ulu) dapat dipertahankan secara bersyarat, yaitu melalui penataan lingkungan permukiman terapung ini (peremajaan atau revitalisasi) menjadi lebih manusiawi baik dari aspek kesehatan, lingkungan maupun nilai estetis.

Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pengalokasian zona permukiman adalah sebagai berikut :

- Zona permukiman tidak boleh terlalu dekat dengan pipa gas Pertamina (Minimal 20 m dari pipa gas)
- Zona permukiman tidak boleh terlalu dekat dengan Saluran Udara Tegangan Tinggi (Minimal 30 m dari jalur SUTET)

- Zona permukiman tidak berakses langsung dan terlalu dekat dengan jalan protokol – arteri
- Zona permukiman padat penduduk jangan ditempatkan terlalu dekat dengan Daerah Aliran Sungai (DAS)
- Zona Permukiman Padat penduduk jangan ditempatkan pada jalan utama dengan kepadatan kendaraan yang tinggi

Pada zona perumahan akan diisi oleh berbagai tipe bangunan sebagai berikut :

- Perumahan RSS, dengan luas hingga 50 m²
- Perumahan RS, dengan luas \leq 120 m²
- Perumahan Menengah, berkisar antara 200 – 300 m²
- Perumahan Besar, berkisar antara 500 – 1000 m²
- Perumahan Sangat Besar, lebih dari 1000 m²

untuk alokasi perdagangan dan jasa hal hal yang perlu diperhatikan

- Zona perdagangan diletakkan pada jalan Arteri Primer, hal ini supaya aksesibilitas kawasannya tinggi. Yang perlu diperhatikan adalah ketersediaan ruang terbuka agar lebih signifikan dan tersedianya lahan parkir dengan kapasitas yang memadai.
- Perdagangan skala besar diletakkan ditepi jalan utama, sedangkan perdagangan skala yang lebih kecil dapat menyebar pada pusat-pusat lingkungan yang tidak terlalu jauh dari permukiman.
- Orientasi utama bangunan menghadap ke jalan utama sehingga memudahkan aksesibilitasnya.
- Rencana kawasan ini juga harus dilengkapi area parkir yang luas dan dapat berfungsi sebagai ruang terbuka.

4.5 Analisis Kemampuan Lahan

Analisis kemampuan lahan bertujuan untuk mengetahui kemampuan lahan di wilayah studi untuk diarahkan pada penggunaan lahan sebagai kawasan permukiman dengan mengklasifikasikan wilayah lahan Budidaya, lahan cadangan dan lahan lindung.

4.5.1 Klasifikasi Kemampuan Lahan

Faktor penentu kemampuan lahan yang di gunakan dalam studi mengacu pada SK Menteri Pertanian No.837/KPTS/1980 dan No. 683/KPTS/1981 yang terdiri dari kelerengan, jenis tanah, peka erosi, geologi, hidrologi dan curah hujan.

A. Kelerengan

Kemiringan tanah atau kelerengan merupakan salah satu faktor utama dalam menentukan kemampuan lahan. kelerengan di Kecamatan Seberang Ulu I berada pada tingkat kemiringan 0-3 % dan kemiringan lahan pada wilayah penelitian dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- Kemiringan lahan 0-8% merupakan lereng dengan kategori datar
- Kemiringan lahan 8-25% merupakan lereng dengan kategori landai
- Kemiringan lahan 25-25% merupakan lereng dengan kategori agak curam
- Kemiringan lahan 25-40% merupakan lereng dengan kategori curam
- Kemiringan lahan > 40% merupakan lereng dengan kategori sangat curam

Untuk lebih jelas tentang luas lahan sesuai klasifikasi lereng dijelaskan pada tabel 4.10

Tabel 4.10 klasifikasi kelerengan

No	Kelerengan Lahan	Keterangan	Luas (Ha)	Persentase(%)
1	0 - 8%	Datar	2,137.742	100
2	8 – 15%	Landai	-	-
3	15 – 25%	Agak Curam	-	-
4	25 – 40%	Curam	-	-
5	> 40%	Sangat Curam	-	-
Total			2,137.742	100

Sumber : Hasil Analisis

Untuk klasifikasi kelerengan di Kecamatan Seberang Ulu I semua wilayah memiliki kelerengan lahan antara 0-8% yang memenuhi syarat untuk pembangunan wilayah permukiman yang tidak termasuk kawasan hutan lindung. Untuk lebih jelas tentang persebaran klasifikasi lereng dapat dilihat pada gambar 4.3

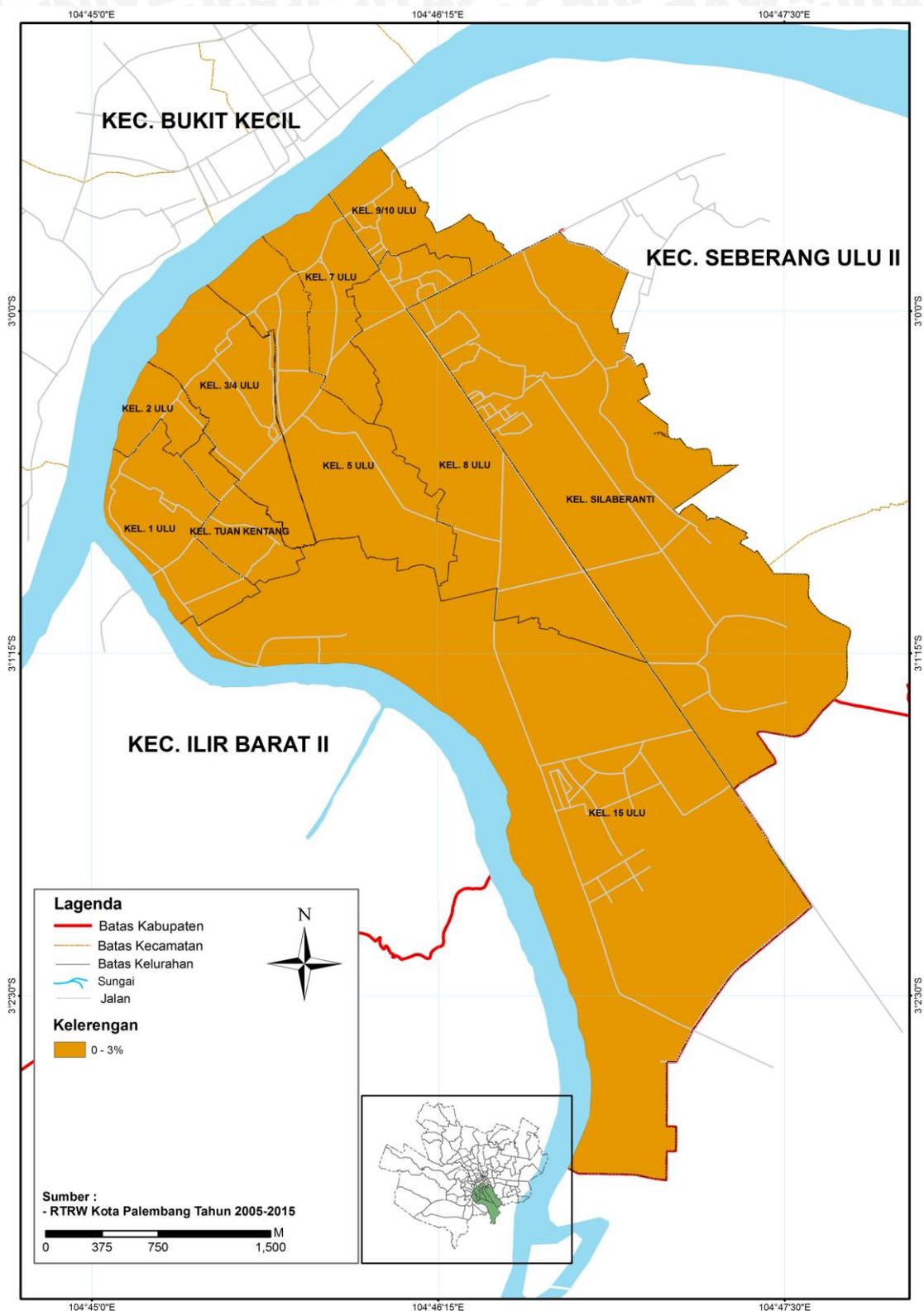
B. Jenis Tanah

Jenis tanah mempunyai pengaruh besar pada kemampuan tanah. jenis tanah alluvial adalah jenis tanah yang tidak peka terhadap erosi dan persebarannya berada di Seberang Ulu dan Rawa-Rawa dibagian Timur dan bagian Barat wilayah Kota Palembang. Jenis tanah yang memiliki kepekaan erosi rendah baik untuk berbagai kegiatan terutama pertanian karena lapisan subur tanah tidak mudah hilang karenan air dan angin. jenis tanah lainnya yaitu inceptisol dan ultisol termasuk jenis tanah yang agak peka terhadap erosi sedangkan histosol termasuk jenis tanah yang sangat peka terhadap erosi,karena itu tidak direkomendasikan untuk dilakukan pengembangan wilayah fisik kota. luas lahan sesuai klasifikasi jenis tanah dan skor dijelaskan pada tabel 4.11 dan persebaran dapat dilihat pada gambar 4.4

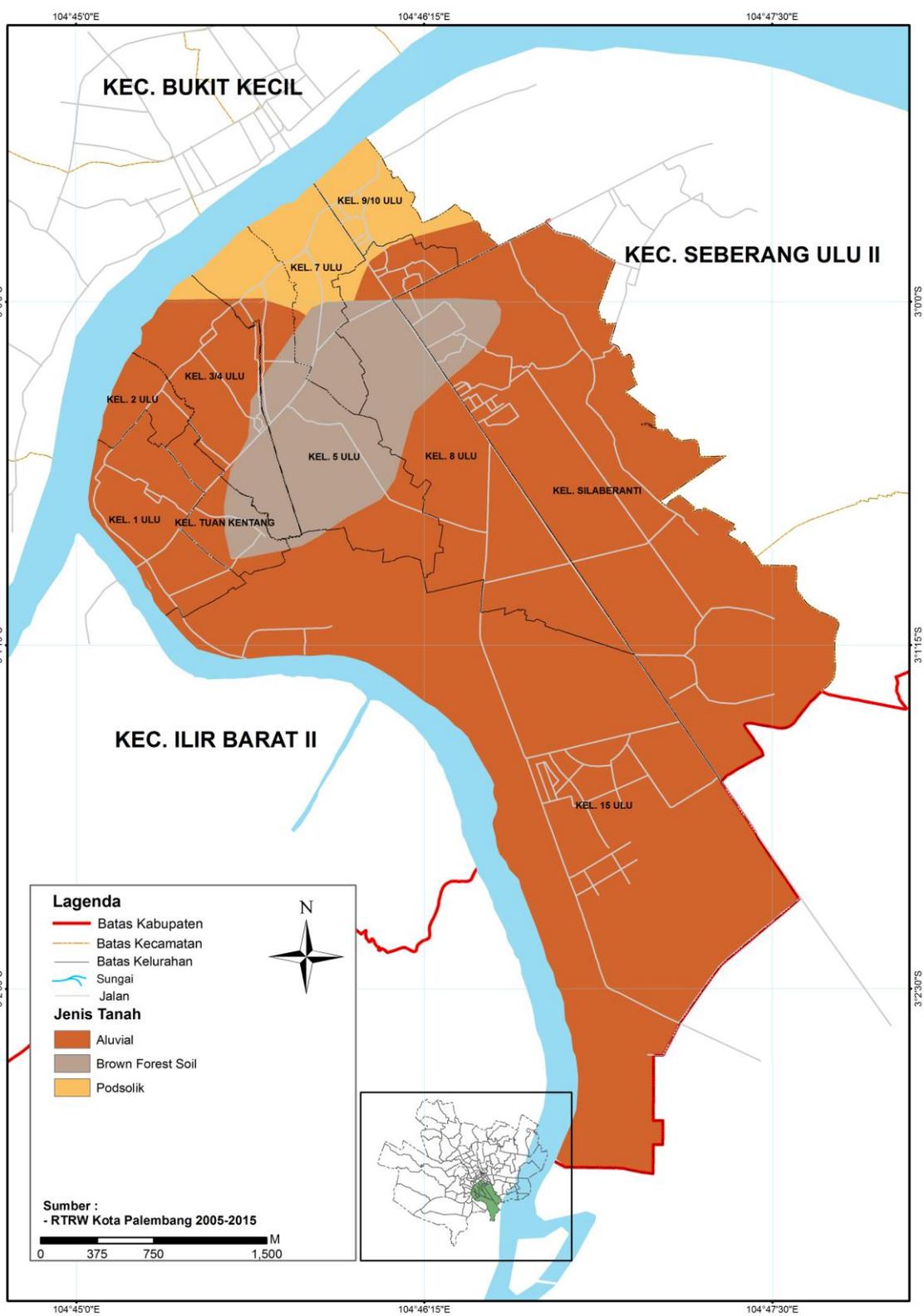
Tabel 4.11 Klasifikasi Jenis Tanah

No	Jenis Tanah	Keterangan	Luas (Ha)	Persentase(%)
1	Alluvial	Tidak Peka	1.830,32	85,62
2	Brown Forest Soil	Agak Peka	185.46	8,67
3	Podsolik	Peka	121.96	5,71
4	Organosol	Sangat Peka	-	-
	Total		2,137.74	100

Sumber: Hasil Analisis



Gambar 4.4 Peta Kelerengan



Gambar 4.5 Peta Jenis Tanah

C. Curah Hujan

Klimatologi mempunyai pengaruh pada pembangunan bangunan dan pertanian seperti besarnya curah hujan yang terjadi pada daerah tertentu dapat menyebabkan kekeringan ataupun musibah bencana banjir. Secara umum curah hujan di wilayah Kecamatan Seberang Ulu I memiliki curah hujan tertinggi pada bulan maret dan curah hujan terendah pada bulan Juli dengan jumlah hari hujan rata-rata 13 hari tiap bulannya. klasifikasi curah hujan dan skor di jelaskan pada tabel 4.12 dan dapat dilihat pada gambar 4.5

Tabel 4.12 Klasifikasi Curah Hujan

No	Intensitas Hujan	Keterangan	Luas (Ha)	Persentase(%)
1	<13,6 mm/hari	Sangat Rendah	2,137.742	100
2	13,6-20,7 mm/hari	Rendah	-	-
3	20,7-27,7 mm/hari	Sedang	-	-
4	27,7-34,8 mm/hari	Tinggi	-	-
5	>34,8 mm/hari	Sangat Tinggi	-	-
Total			2,137.742	100

Sumber : Hasil Analisis

D. Hidrologi

Hidrologi Adalah suatu ilmu yang mempelajari air dibumi, kejadian, sirkulasi dan distribusi, sifat-sifat kimia dan fisika dan reaksinya dengan lingkungan, termasuk hubungannya dengan makhluk hidup. Hidrologi mempengaruhi pertumbuhan pembangunan kota dengan adanya siklus peredaran air untuk pertanian maupun untuk pembangunan pembangunan seperti drainase, air minum. Kota Palembang terbelah oleh Sungai Musi menjadi dua bagian besar disebut Seberang Ulu dan Seberang Ilir. Kota Palembang,mempunyai 108 anak sungai. Terdapat 4 sungai besar yang melintasi Kota Palembang. Sungai Musi adalah sungai terbesar dengan lebar rata-rata 504 meter (lebar terpanjang 1.350 meter berada disekitar Pulau Kemaro, dan lebar terpendek 250 meter berlokasi di sekitar Jembatan Musi II). Ketiga sungai besar lainnya adalah Sungai Komering dengan lebar rata-rata 236 meter; Sungai Ogan dengan lebar rata- rata 211 meter, dan Sungai Keramasan dengan lebar rata-rata 103 meter. Disamping sungai-sungai besar tersebut terdapat sungai-sungai kecil lainnya terletak di Seberang Ilir yang

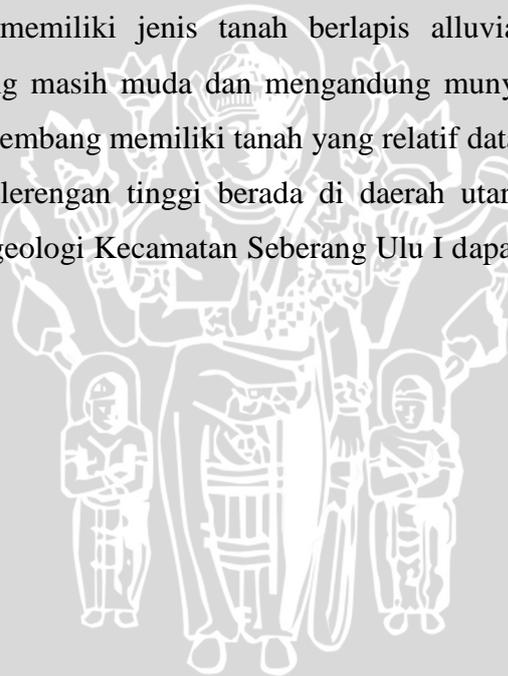
berfungsi sebagai drainase perkotaan (terdapat \pm 68 anak sungai aktif). Sungai-sungai kecil tersebut memiliki lebar berkisar antara 3 – 20 meter. Berdasarkan dari peraturan daerah Kota Palembang Nomor 8 Tahun 2000 tentang RTRW Kota Palembang 1999-2009, menyatakan sempadan sungai di Kota Palembang, adalah:

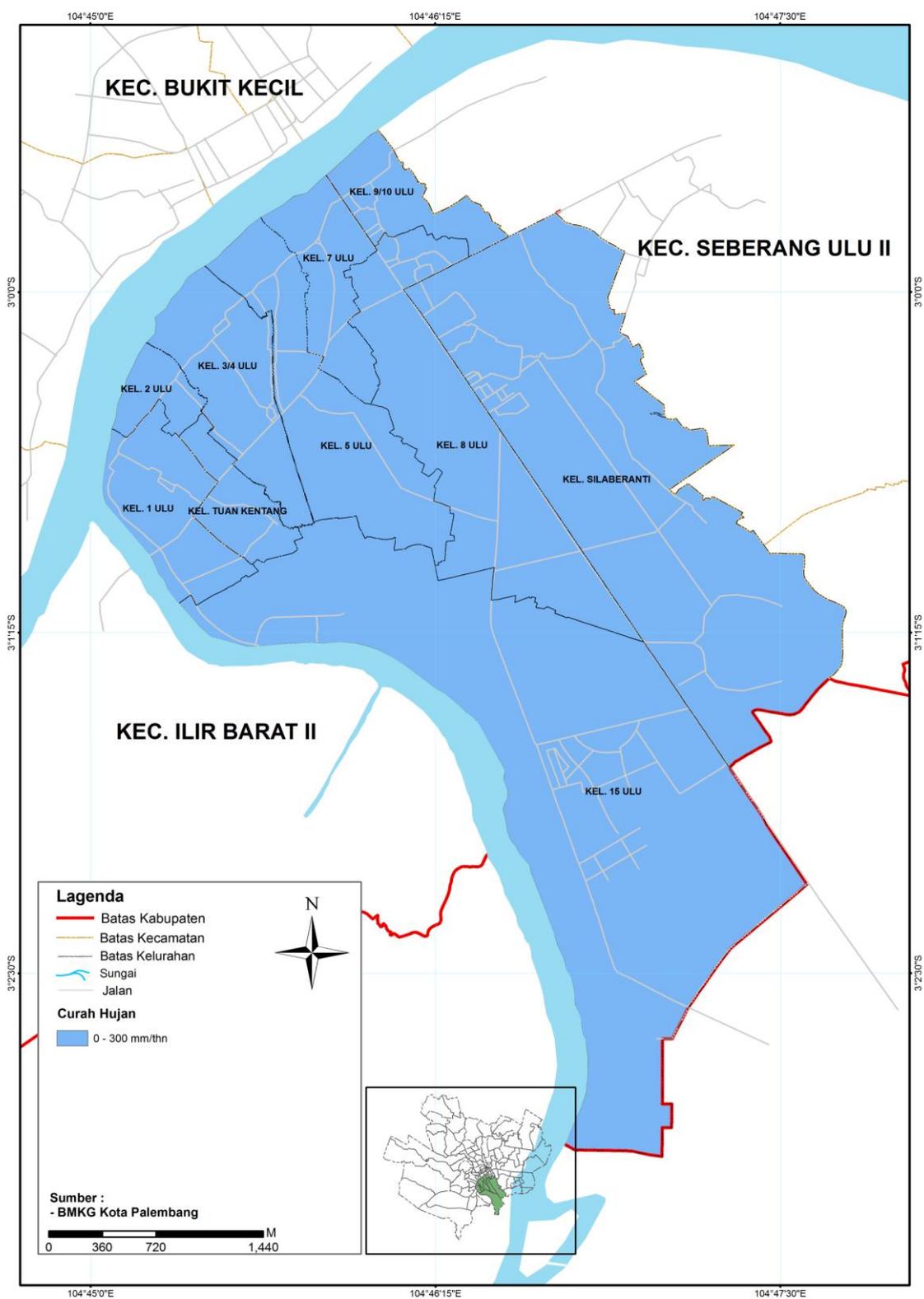
- Sungai Musi, minimum 20 meter
- Sungai Ogan, Komering dan Keramasan, minimum 15 meter.
- Anak sungai atau sungai kecil bertanggul, minimum 3 meter.
- Anak sungai atau sungai kecil tidak bertanggul, minimum 10 meter.

Untuk lebih jelasnya pada pembagian tempat yang memiliki tempat hidrologi yang baik dapat dilihat pada gambar 4.6

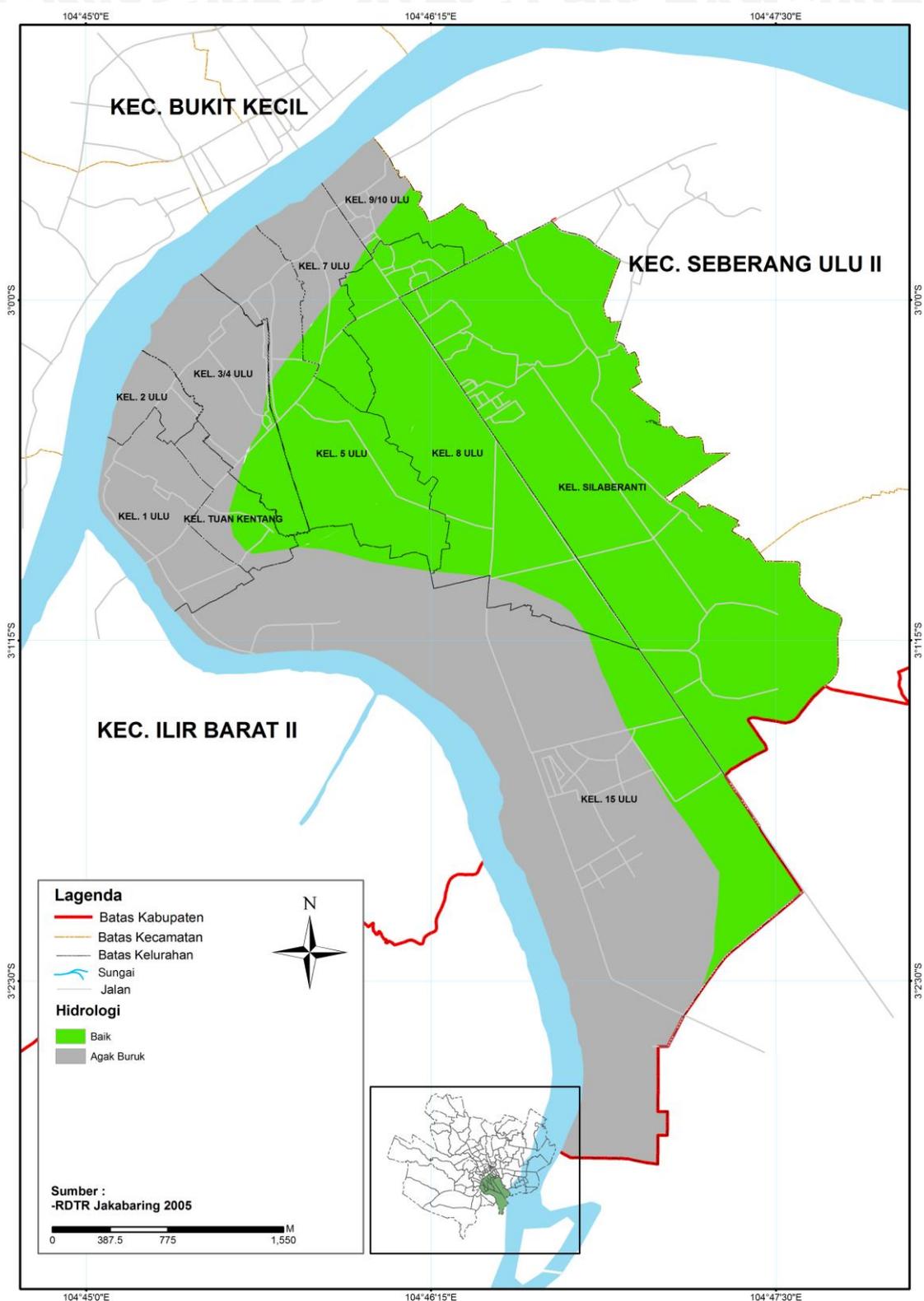
E. Geologi

Kota Palembang memiliki jenis tanah berlapis alluvial, liat dan berpasir. Terletak pada lapisan yang masih muda dan mengandung minyak bumi termasuk di lapisan Holosen. Kota Palembang memiliki tanah yang relatif datar dan rendah, tempat-tempat yang memiliki kelerengan tinggi berada di daerah utara kota. Untuk lebih jelasnya pada persebaran geologi Kecamatan Seberang Ulu I dapat di lihat pada gambar 4.8

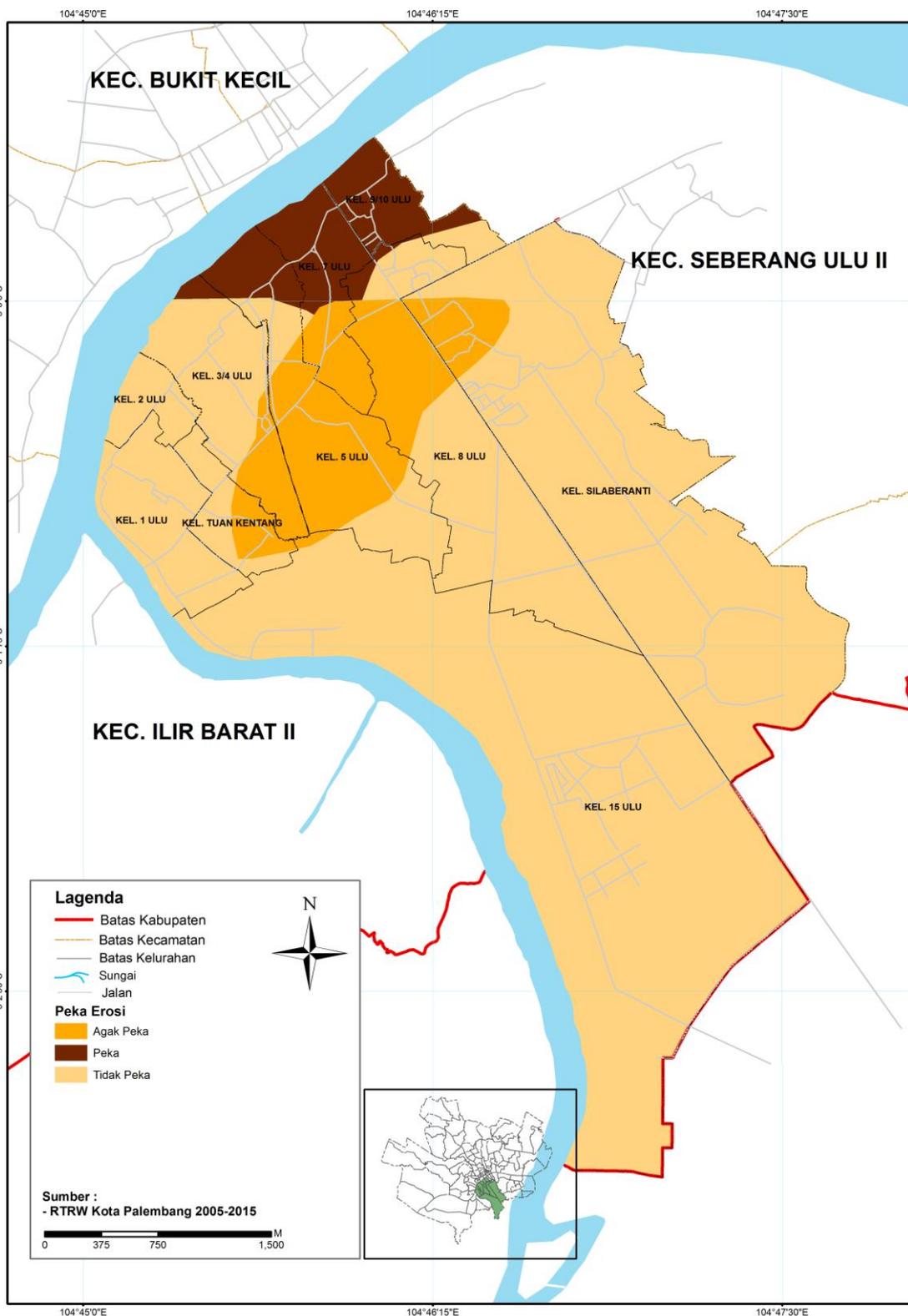




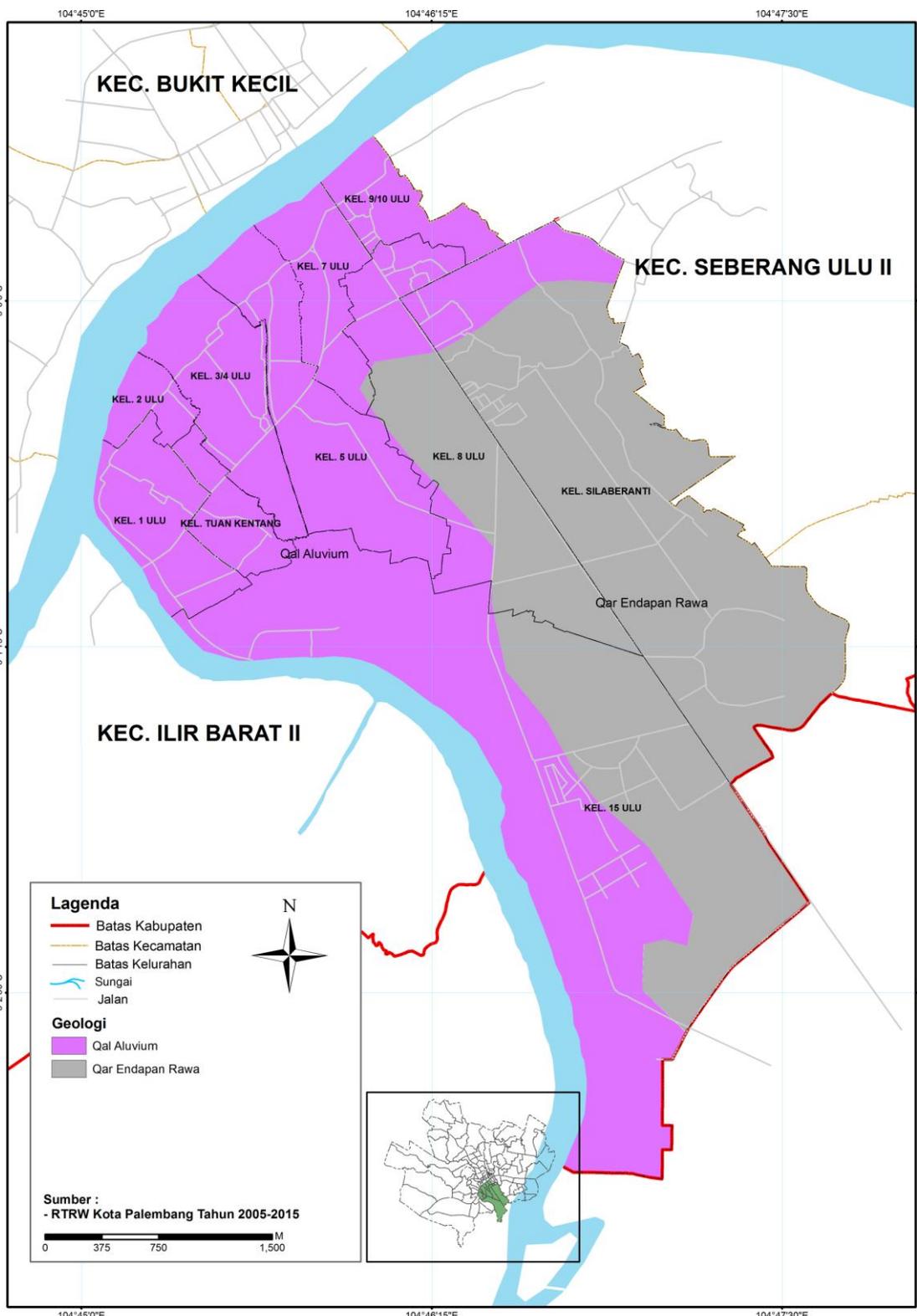
Gambar 4.6 Peta Curah Hujan



Gambar 4.7 Peta Hidrologi



Gambar4.8 Peta Peka Erosi



Gambar4.9 Peta Geologi

4.5.2 Analisis Tingkat Kemampuan Lahan

1. Kelas Kemampuan Lahan

Berdasarkan hasil analisis kemampuan lahan dapat diketahui bahwa klasifikasi kelas lahan di Kecamatan Seberang Ulu I termasuk kedalam lahan kelas yaitu kelas I. Lahan Kelas I sendiri ialah tanah-tanah yang masuk dalam kelas ini sesuai untuk berbagai penggunaan (pertanian, permukiman, padang penggembalaan dan cagar alam). Lahan ini mempunyai sedikit kendala yang membatasi penggunaannya. Tanah-tanah dalam kelas I umumnya bertopografi datar-agak datar, bahaya erosi termasuk ringan.

Berdasarkan hasil analisis kemampuan lahan seperti yang dijabarkan dalam Gambar terlihat bahwa luasan wilayah Kecamatan Seberang Ulu yang masuk dalam klasifikasi kelas I. Pada kondisi eksistingnya terlihat penggunaan lahan pada wilayah ini umumnya didominasi oleh permukiman, lahan pertanian berbentuk sawah irigasi serta lahan perkebunan. Penggunaan lahan ini memang didukung oleh topografi yang relatif datar sehingga memudahkan untuk pengembangan lahan di atasnya.

2. Kesesuaian Penggunaan Lahan

Berdasarkan hasil analisis terhadap data-data fisik dasar Kecamatan Seberang Ulu I dengan menggunakan teknik *overlay analysis* didapat hasil kemampuan lahannya tergolong ke dalam kawasan budidaya yang pada kondisi eksistingnya antara lain dimanfaatkan untuk permukiman, pertanian serta area perkebunan.

Nilai kelas lahan digunakan untuk menentukan kelas lahan yang berada di wilayah tertentu termasuk pada kelas lahan budidaya, cadangan atau lindung. Nilai kelas lahan dan pembobotan nilai kelas lahan dan luas lahan setiap nilai dapat dilihat pada tabel 4.13 dan 4.14 serta dapat dilihat pada gambar 4.9

Tabel 4.13 Nilai Kelas Kemampuan Lahan

Kriteria	bobot	nilai	Klasifikasi	Jumlah bobot	Luas Lahan (Ha)
Topografi	40	1	0 - 8%	40	2.137,742
Geologi	20	1	Holosen	20	2.137,742
Curah Hujan	5	1	<13,6 mm/hari	5	2.137,742
Jenis Tanah	5	1	Alluvial	5	1.830,32
		3	Brown Forest Soil	15	185.46
		4	Podsolik	20	121.96
Hidrologi	10	1	Baik	10	1287.122
		3	Agak buruk	30	850,62
		1	Baik	20	1.830,32
Peka Erosi	20	3	Agak peka	60	185.46
		4	peka	80	121.96

Sumber : Hasil Analisis

Tabel 4.14 Jumlah Nilai Kelas Lahan

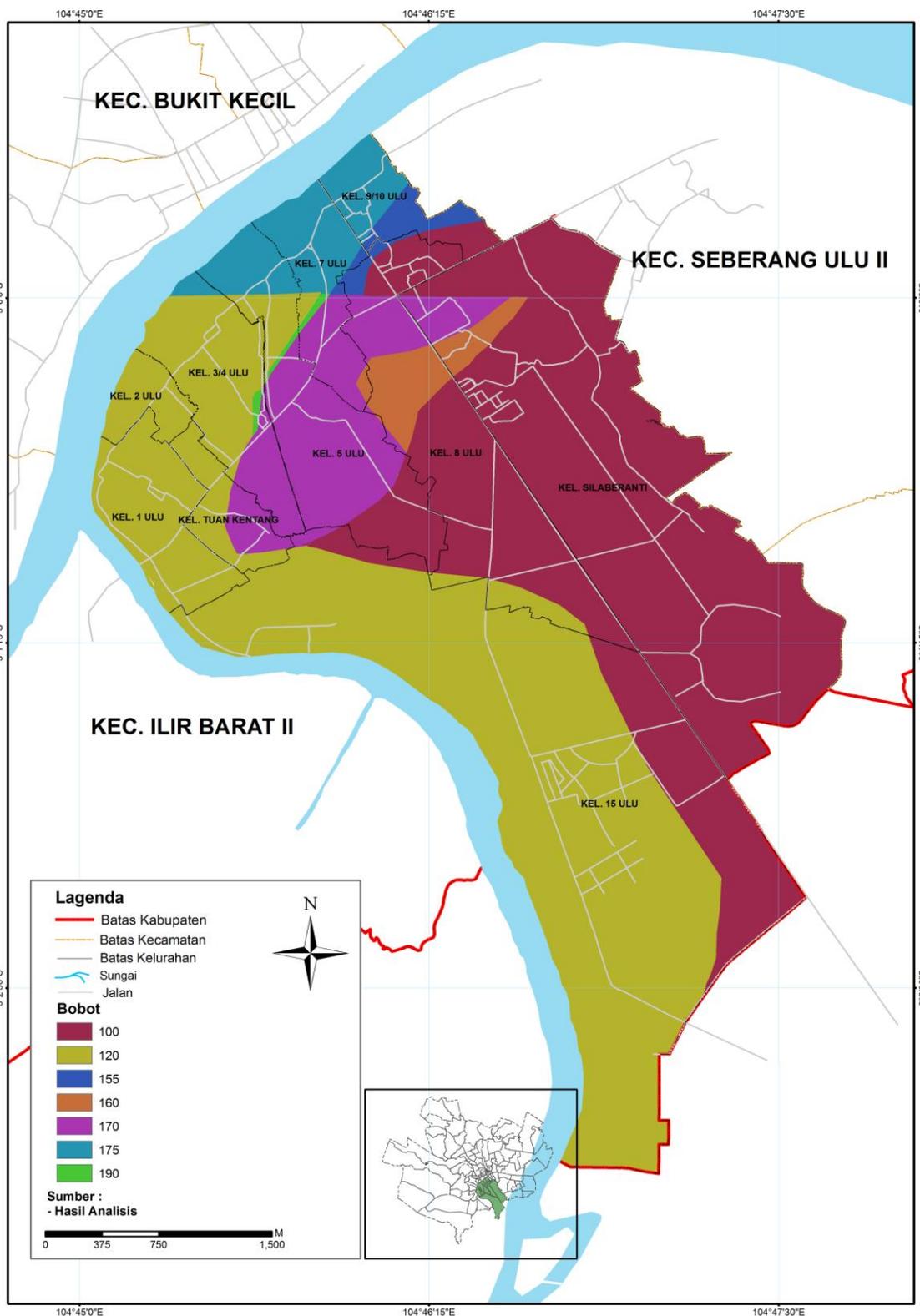
Kelas Lahan	Nilai interval Kelas Lahan	Nilai	Luas (Ha)
Kelas Lahan Budidaya	100 - 225	100, 120,155,160, 170,175, 190	2.137,742
kelas Lahan Penyangga	226-351	-	
kelas Lahan Lindung	252 - 477	-	

Sumber : Hasil Analisis

Skor penentuan klasifikasi lahan dapat dibagi menjadi 3 (tiga) interval dengan tiga kelas kemampuan lahan sebagaimana terdapat pada klasifikasi kelas berikut ini :

1. Interval skor 100-225 merupakan kelas lahan budidaya
2. interval skor 226-351 merupakan kelas lahan penyangga
3. Interval skor 352-477 merupakan kelas lahan lindung

Dari hasil analisis kemampuan lahan yang berada wilayah di wilayah studi, Kecamatan Seberang Ulu I termasuk pada kelas lahan budidaya dengan interval skor 100-225.



Gambar 4.10 Peta Kelas Lahan

4.5.3 Ketersediaan Lahan Potensial

Analisis ketersediaan lahan potensial bertujuan untuk melihat ketersediaan lahan potensial yang dapat dilakukan dengan cara menggabungkan peta kemampuan lahan dan peta guna lahan. Ketersediaan lahan potensial dimaksudkan sebagai lahan yang memiliki potensi untuk di bangun bangunan dan bukan merupakan kawasan lindung/militer, secara garis besar pada analisis ketersediaan lahan potensial dilakukan overlay antara kemampuan lahan dan guna lahan (kawasan terbangun, lahan pertanian dan kawasan lindung).

4.6 Analisis Kesesuaian Lahan untuk Pengembangan Permukiman

Analisis kesesuaian lahan permukiman bertujuan untuk mengetahui tingkat kesesuaian lahan untuk permukiman suatu wilayah dengan menggabungkan beberapa kriteria seperti topografi, rawan banjir, jenis tanah dan curah hujan. Untuk kriteria penggunaan lahan tidak di gunakan karena telah di bahas pada analisis ketersediaan lahan potensial. Sebelum digunakan untuk menilai kesesuaian lahan di wilayah penelitian.

Kesesuaian lahan permukiman menitik beratkan pada tersediaanya lahan yang sesuai untuk pengembangan permukiman berdasarkan aspek rawan bencana banjir. Berdasarkan kriteria yang ada hasil analisis dibagi maenjadi 2 klasifikasi kelas yaitu sesuai dan tidak sesuai. Hal ini didapat kan dilihat dari kriteria dari pedoman kawasan budi daya peraturan menteri perkerjaan umun no.41/PRT/M/2007. Dari hasil analisis di dapat bahwa untuk wilayah kesesuaian lahan yang ada di Kecamatan Seberang Ulu I memiliki kesesuaian lahan yang sesuai untuk pengembangan wilayah permukiman.

4.7 Analisis Perkembangan Penduduk

4.7.1 Kebijakan Kependudukan

Berdasarkan kebijakan kependudukan yang tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang Jakabaring dengan menggunakan proyeksi waktu untuk 5 tahun kedepan untuk memenuhi arahan pengembangan dengan kurun waktu menengah sehingga dapat mengontrol arahan perkembangan penduduk mengikuti aktifitas penduduk dan

pergerakan barang. Arah pergerakan penduduk dikawasan ini mayoritas dipengaruhi dari dan ketempat kerja.

Kebijakan arahan distribusi penduduk ini jika dilihat dari kondisi eksisting pertumbuhan penduduk dan spasial di Kacamata Seberang Ulu I masih sesuai. Kepadatan penduduk di Kecamatan Seberang Ulu I relatif kecil sekitar 3-5 jiwa/Ha dari rata-rata kepadatan Kota Palembang 12 jiwa/Ha. Walaupun jumlah penduduk Kecamatan Seberang Ulu I relatif besar namun memiliki luas wilayah yang mecukupi.

Pengendalian pertumbuhan penduduk merupakan salah satu tujuan untuk mencapai optimalisasi penggunaan tanah dan kegiatannya agar tidak terjadi penambahan bangunan seperti permuahan secaraberlebihan, mengingat Kota Palembang merupakan salah satu kota utama dan sebagai Ibukota Propinsi Sumatera Selatan.

4.7.2 Proyeksi Pertumbuhan dan Kepadatan Penduduk

Berdasarkan trend pertumbuhan penduduk, Kecamatan Seberang Ulu I saat ini masih akan terus mengalami peningkatan penduduk karena potensi lahan yang ada masih mecukupi. Jumlah Penduduk di Kecamatan Seberang Ulu I pada tahun 2007 sebesar 155.521 jiwa dengan rata-rata penduduk 9 jiwa/Km². Dalam Palembang dalam angka tahun 2011 jumlah penduduk laki-laki tercatat sebesar 81.669 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebesar 81.075 jiwa tahun 2010.

Proyeksi penduduk dilakukan dengan metode trend. Alasan pemilihan metode tersebut karena kecenderungan pertumbuhan kecamatan seberang ulu I yang terus meningkat wilayah yang tidak terlalu luas dan ketersediaan lahan cukup besar. Proyeksi penduduk dihitung dengan metode trend dengan menggunakan rumus

$$P_t = P_o (1 + r)^n$$

P_t = penduduk pada tahun t

P_o = penduduk pada tahun dasar

r = rata-rata proporsi kenaikan penduduk setiap tahun, yaitu jumlah kenaikan penduduk di bagi jumlah penduduk pada tahun dasar

n = selisih antara tahun dasar dengan tahun yang di ramalkan

Tabel 4.15 Proyeksi Penduduk Kecamatan Seberang Ulu I 2007-2016

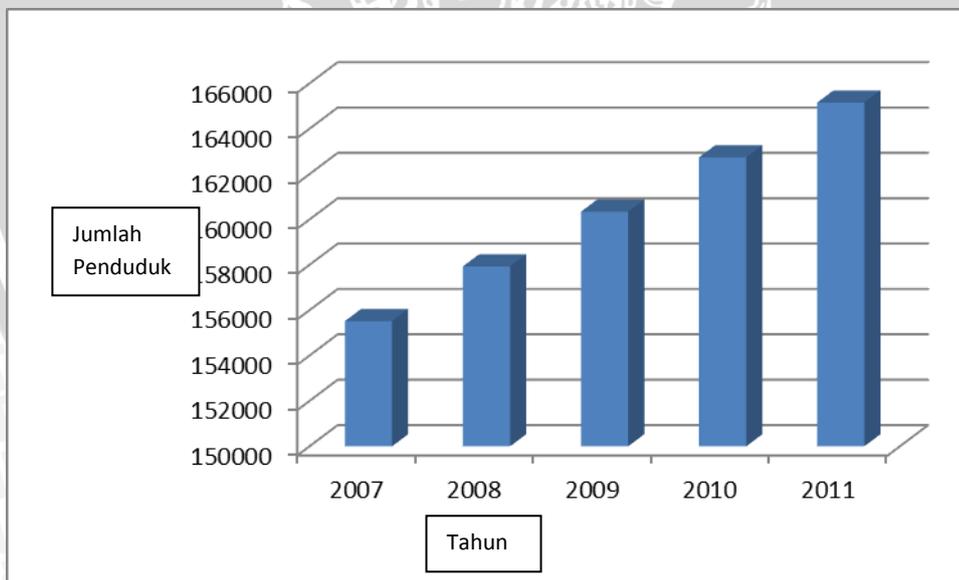
Kecamatan	Tahun									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Seberang Ulu I	155.521	157.933	160345	162.744	165.156	167.657	170.196	172.772	175.388	178.043

Sumber :Hasil Analisis

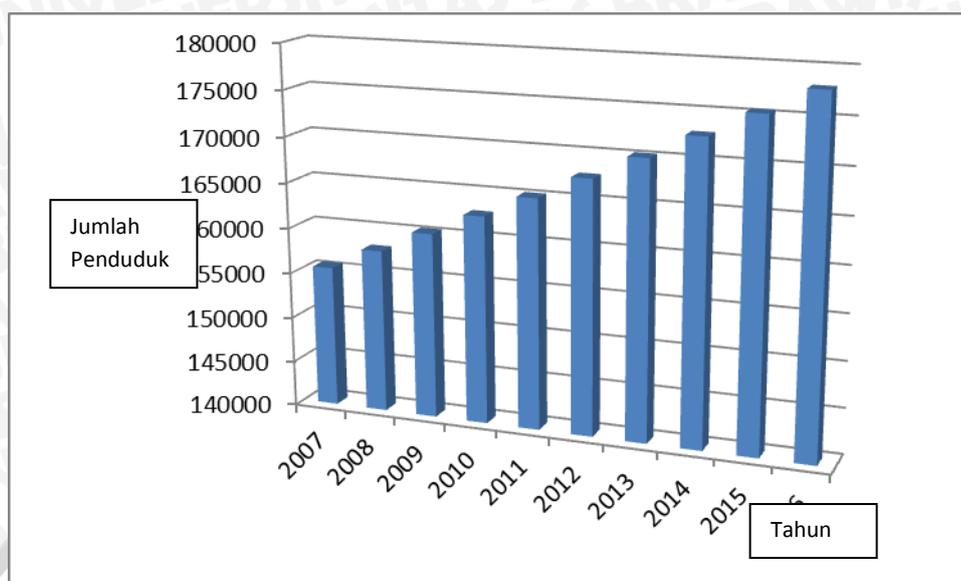
Tabel 4.16 Perhitungan Metode Trend

Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Pertambahan dari Tahun Sebelumnya	Proporsi Tambahan(r)
2007	155.521	-	-
2008	157.933	2412	0.015509
2009	160345	2412	0.015272
2010	162.744	2399	0.014961
2011	165.156	2412	0.014821
		Jumlah	0.060563
		Rata-rata	0.01514094

Sumber :Hasil Analisis



Gambar 4.11 Grafik Pertumbuhan penduduk tahun 2007-2011



Gambar 4.12 Grafik Proyeksi Penduduk Tahun 2007-2016

Dari jumlah perhitungan pertumbuhan penduduk dapat di lihat dari grafik dan tabel diatas. Jumlah penduduk Kecamatan Seberang Ulu I mengalami peningkatan dari tahun 2007-2016. Pada tahun 2007-2016 peningkatan jumlah penduduk sebesar 9.635 jiwa selama kurun waktu 5 tahun.

4.8 Analisis Kebutuhan Lahan Permukiman

4.8.1 Analisis Kebutuhan Perumahan

Analisis kebutuhan lahan perumahan pada dasarnya dihitung melalui proyeksi jumlah penduduk pada tahun perencanaan. Pada analisis diasumsikan bahwa satu unit rumah ditempati oleh 4 orang anggota keluarga yaitu terdiri dari ayah,ibu dan 2 orang anak.

a) Eksisting Perumahan

Pada prinsipnya pengembangan kegiatan permukiman di kawasan perencanaan masih memiliki peluang penggunaan lahan yang cukup besar , lahan – lahan kosong dan lahan non produktif berpotensi dimanfaatkan sebagai lahan permukiman baru. Pengembangan permukiman baru diusahakan baik oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat yang pelaksanaannya dapat dilakukan melalui kerjasama kemitraan yang saling menguntungkan. Melihat potensi pengembangan lahan baru untuk permukiman masih cukup luas di Kecamatan Seberang Ulu I maka pengembangan perumahan dapat diusahakan untuk rumah type atas hingga tipe menengah ke bawah, dengan kepadatan

sesuai dengan arahan RTRW Palembang yaitu kepadatan sedang – rendah. Pola permukiman dengan kepadatan rendah dipertahankan dan disesuaikan dengan pola kecenderungan perkembangan permukiman di masa depan sehingga tercipta keselarasan dan keserasian.

Untuk pola permukiman dengan kepadatan rendah diarahkan pada permukiman dengan karakteristik permukiman peladang/ pekebun dan permukiman pedesaan, sedangkan untuk permukiman dengan kepadatan sedang diarahkan untuk permukiman instansi, dan permukiman developer, dan untuk permukiman dengan kepadatan tinggi diarahkan pada permukiman swadaya, permukiman industri dan permukiman komersial dengan pengendalian kepadatan bangunan sehingga tidak terjadi kawasan padat kumuh.

Bentuk permukiman di kawasan ini terdiri dari permukiman swadaya, permukiman pertanian/ berkebun dan permukiman tepi air/ nelayan. Bentuk kawasan permukiman ini, di Kawasan Kecamatan Seberang Ulu I terpusat di sekitar jalan utama kawasan atau berada di sekitar kawasan pertanian. Sedangkan kawasan permukiman tepi sungai/ atas air/ nelayan berada di kawasan tepi Sungai Ogan.

Perbedaan bentuk permukiman ini membawa pengaruh terhadap pola permukimannya. Permukiman swadaya sebagian besar didirikan langsung di atas tanah walaupun masih terdapat permukiman swadaya yang mengambil tipologi rumah panggung. Untuk permukiman pertanian/ berkebun sebagian besar menggunakan pola rumah panggung karena kawasan permukiman ini biasanya terletak di kawasan rawa-rawa yang berfungsi sebagai kawasan pertanian atau disekitarnya yang selalu tergenang air

b) Kebutuhan Rumah Berdasarkan Proyeksi Penduduk

Dalam studi perhitungan kebutuhan rumah tambahan dapat didapat dari proyeksi penduduk dengan asumsi bahwa 1 rumah ditempati oleh 4 orang yang terdiri dari ayah, ibu dan 2 orang anak.

Dari hasil perhitungan kebutuhan pertambahan kebutuhan rumah pada tahun 2016 mencapai 3.825 unit rumah yang membutuhkan luas sebesar 32,126Ha

4.8.2 Analisis Kebutuhan Lahan Fasilitas

Dari SNI 03-1733-2004 mengenai Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Kebutuhan lahan fasilitas permukiman dihitung berdasarkan standar pokok perkotaan dari Pedoman Kriteria Kawasan Budidaya Peraturan Menteri Perkerjaan Umum No.41/PRT/M/2007 dan juga melihat dari besar ya skala radius pencapaian. Perhitungan luas lahan fasilitas lebih dahulu memperhitungkan jumlah hasil proyeksi penduduk untuk tahun 2016.

Untuk melihat kebutuhan fasilitas di Kecamatan Seberang Ulu I pada tahun perencanaan di hitung sesuai dengan penambahan penduduk. Berikut adalah tabel 4.17 yang merupakan perhitungan luas kebutuhan lahan fasilitas.

Tabel 4.17 Luas kebutuhan Lahan Fasilitas Kecamatan Seberang Ulu I

Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk dilayani	Luas Lahan (m ²)	Pertambahan Penduduk 2010-2016	Kebutuhan fasilitas (unit)	Kebutuhan Luas lahan (m ²)	Radius Pelayanan (m)
Pendidikan						
TK	1.250	500	15.299	12	6.000	500
SD	1.600	2000	15.299	10	20.000	1000
SLTP	4.800	9000	15.299	3	27.000	1000
SLTA	4.800	12.500	15.299	3	37.500	3000
Taman Bacaan	2.500	150	15.299	6	900	1000
Peribadatan						
Musholla	250	100	15.299	61	6.100	100
Masjid	2500	600	15.299	6	3.600	1000
Kesehatan						
Posyandu	1.250	60	15.299	12	720	500
Balai pengobatan	2.500	300	15.299	6	1.800	1000
Klinik bersalin	30.000	3000	15.299	1	3.000	4000
Puskesmas	30.000	1000	15.299	1	1.000	1500
Pratik Dokter	5.000	-	15.299	3	-	1500
RTH dan Tempat Olah raga						
Taman dan tempat olah raga	30.000	250	15.299	1	250	
Kuburan/Pemakaman umum	120.000	9000	15.299	-	-	

Perdagangan						
Toko/warung	250	100	15.299	61	6.100	300
Pertokoan	6.000	3000	15.299	3	9.000	2000
Pasar Lingkungan	30.000	10.000	15.299	1	10.000	
Pusat Perbelanjaan	120.000	36.000	15.299	-	-	
Jumlah Kebutuhan Lahan					132.970	

Sumber :Hasil Analisis

Berdasarkan dari hasil perhitungan dan proyeksi penduduk di Kecamatan Seberang Ulu I pada tahun 2016 dapat dipekirakan total jumlah kebutuhan lahan perumahan 32,126 Ha dan fasilitas kota adalah seluas 13,297Ha. Untuk total keseluruhan kebutuhan lahan perumahan dan fasilitas kota adalah sebesar 45,423Ha.

4.9 Konsep Pengembangan Lokasi Permukiman

Ada tiga elemen dasar yang mendasari penetapan konsep arahan pengembangan lokasi permukiman yaitu hasil dari ketersediaan lahan yang menentukan jumlah luasan yang ada untuk supply permukiman, kedua titik lokasi optimal untuk pengembangan permukiman dan yang terakhir yaitu kebijakan struktur tata ruang wilayah Kecamatan Seberang Ulu I. Dari ketiga elemen tersebut dapat di ketahui arahan pengembangan permukiman yang optimal untuk Kecamatan Seberang Ulu I.

4.9.1 Ketersediaan Lahan Permukiman

- Wilayah yang dikembangkan sebagai kawasan permukiman ialah wilayah yang memiliki tingkat ketersediaan lahan dan kesesuaian yang memenuhi untuk pengembangan permukiman.
- Untuk ketersediaan lahan Kecamatan Seberang Ulu I dari 10 kelurahan yang ada di Kecamatan Seberang Ulu I yang memiliki kesesuaian dan ketersediaan lahan yang memenuhi syarat untuk pembangunan permukiman ada 3 kelurahan yaitu kelurahan 8 ulu, kelurahan sileberanti dan kelurahan 15 ulu. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel 4.18

Table 4.18 Ketersediaan Lahan Kecamatan Seberang Ulu I

Kelurahan	Guna Lahan	Luas (Ha)	Keterangan
Kelurahan 8 Ulu	Sawah	34,42	Kelurahan 8 Ulu memiliki kesesuaian untuk pembangunan permukiman di dasari dari hasil pembobotan kemampuan lahan dan dari kriteria untuk pembangunan permukiman dengan memprioritaskan pembangunan permukiman di guna lahan belukar
	Belukar	46,6	
	Ladang	38,84	
	Hutan	5,48	
Kelurahan Sileberanti	Ladang	56,06	Kelurahan Sileberanti memiliki kesesuaian untuk pembangunan permukiman di dasari dari hasil pembobotan kemampuan lahan dan dari kriteria untuk pembangunan permukiman dengan memprioritaskan pembangunan permukiman di guna lahan belukar dan tanah kosong
	Sawah	72,35	
	Belukar	50,14	
	Hutan	7,81	
Kelurahan 15 Ulu	Ladang	29,36	Kelurahan 15 Ulu memiliki kesesuaian untuk pembangunan permukiman di dasari dari hasil pembobotan kemampuan lahan dan dari kriteria untuk pembangunan permukiman dengan memprioritaskan pembangunan permukiman di guna lahan belukar dan tanah kosong
	Belukar	17,38	
	Hutan	18,91	
Jumlah		377,35	

Sumber : Hasil Analisis

Dari tabel diatas dapat di ketahui bahwa di Kecamatan Seberang Ulu I memiliki ketersediaan lahan yang dapat di gunakan untuk pembangunan permukiman sebesar 377,35Ha dari luas wilayah Kecamatan Seberang Ulu I.

Berdasarkan RDTRK Jakabaring tahun 2005 pemanfaatan guna perdagangan dan jasa di kawasan Jaka Baring terkonsentrasi di jalan utama yang peruntukan kegiatan perdagangan jasa di kawasan ini untuk Pertokoan, Supermarket/ Swalayan, retail, Perbankan, Hotel, Jasa Perjalanan, Show Room dan lain-lain. Sedangkan alokasi pedagang kaki lima juga direncanakan pada ruang-ruang terbuka dan ruang-ruang

publik lainnya dengan pengaturan tempat dan waktu berdagangnya. Pedagang kaki lima dilarang dialokasikan di tepi jalan/ trotoar karena akan mengurangi aksesibilitas jalan atau trotoar.

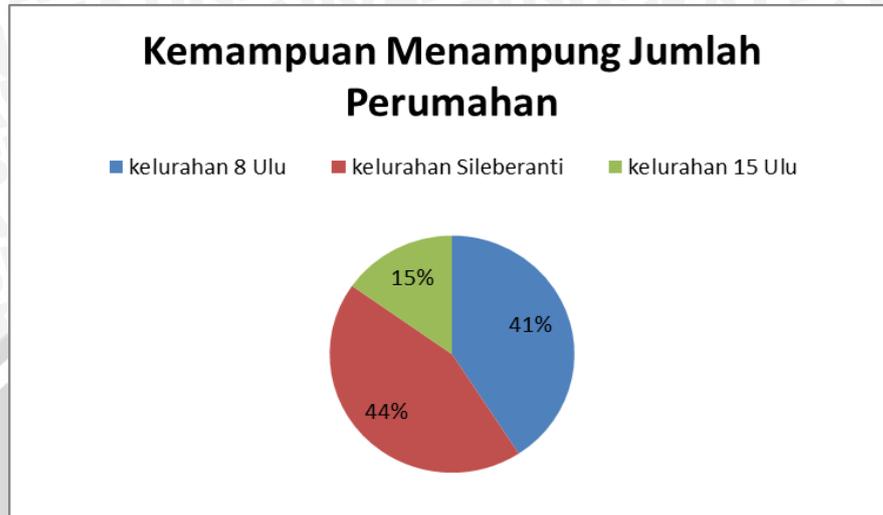
Table 4.19 Ketersediaan Lahan Potensial Kecamatan Seberang Ulu I

Kelurahan	Guna Lahan	Luas (Ha)	Daya Tampung Perumahan Minimum	Keterangan
Kelurahan 8 Ulu	Sawah	34,42	6.659 unit rumah	Kelurahan 8 Ulu memiliki kesesuaian untuk pembangunan permukiman di dasari dari hasil pembobotan kemampuan lahan dan dari kriteria untuk pembangunan permukiman dengan memprioritaskan pembangunan permukiman di guna lahan belukar
	Belukar	46,6		
	Ladang	38,84		
Kelurahan Sileberanti	Ladang	56,06	9.920 unit rumah	Kelurahan Sileberanti memiliki kesesuaian untuk pembangunan permukiman di dasari dari hasil pembobotan kemampuan lahan dan dari kriteria untuk pembangunan permukiman dengan memprioritaskan pembangunan permukiman di guna lahan belukar dan tanah kosong
	Sawah	72,35		
	Belukar	50,14		
Kelurahan 15 Ulu	Ladang	29,36	2.597 unit rumah	Kelurahan 15 Ulu memiliki kesesuaian untuk pembangunan permukiman di dasari dari hasil pembobotan kemampuan lahan dan dari kriteria untuk pembangunan permukiman dengan memprioritaskan pembangunan permukiman di guna lahan belukar dan tanah kosong
	Belukar	17,38		
Jumlah		345,15	19.176 unit rumah	

Sumber :Hasil Analisis

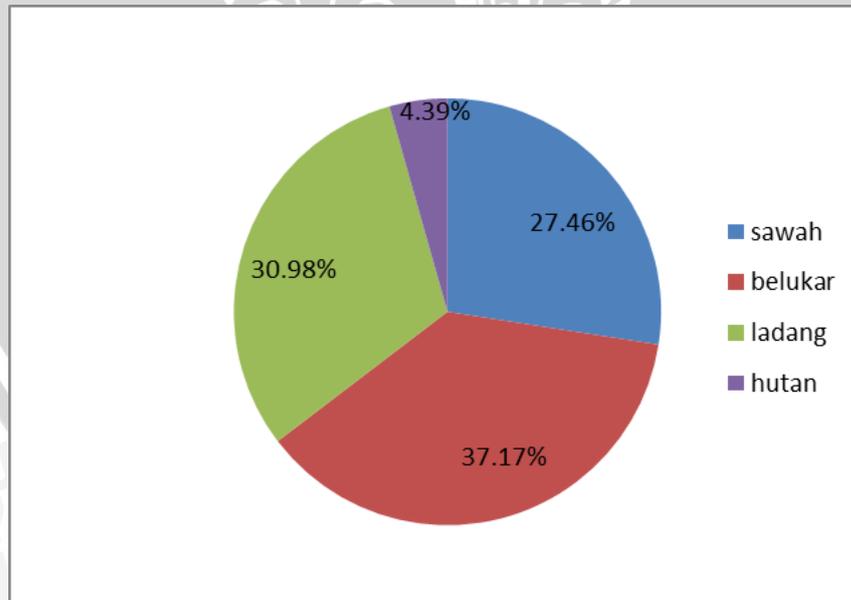
Dari tabel diatas dapat di ketahui bahwa di Kecamatan Seberang Ulu I memiliki ketersediaan lahan prioritas yang dapat di gunakan untuk pembangunan permukiman sebesar 345,15 Ha dari luas wilayah Kecamatan Seberang Ulu I yang dapat menampung 19.176 unit rumah untuk rumah yang memiliki kapling kecil yang

berukuran 0,018Ha. Untuk lebih jelas dalam perincian ketersediaan lahan perkulurahan untuk menampung jumlah perumahan dapat di lihat pada gambar 4.12



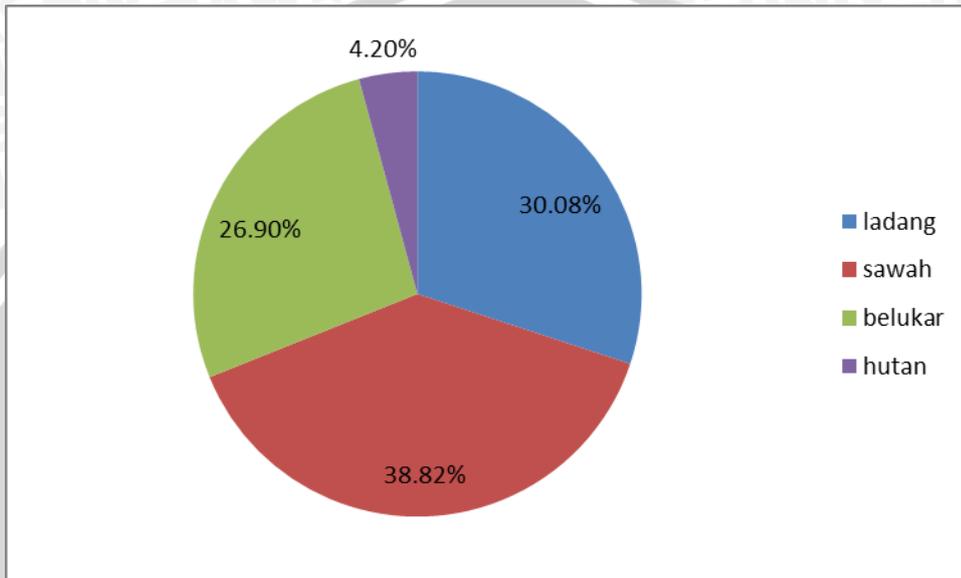
Gambar 4.13 Kemampuan Menampung Jumlah Perumahan

Pengembangan di kelurahan 8 Ulu di prioritaskan pada pengembangan di lahan yang memiliki kemampuan lahan budidaya yang telah memiliki kesesuaian untuk pengembangan permukiman. Wilayah pengembangan permukiman memiliki guna lahan prioritas seperti belukar yang memiliki luas wilayah sebesar 46,6Ha yang dapat menampung 2588 unit rumah kapling kecil.



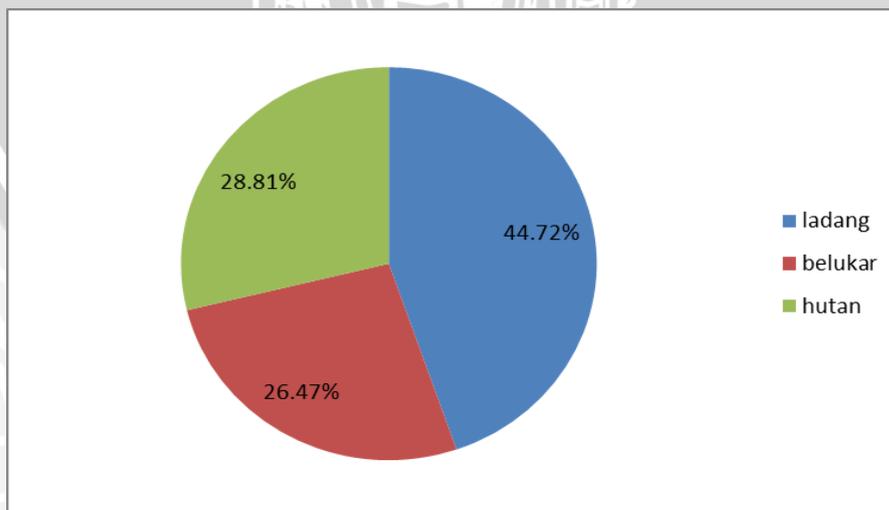
Gambar 4.14 Persentase Jumlah Luas Lahan di Kelurahan 8 Ulu

Pengembangan di kelurahan Sileberanti di prioritaskan pada pengembangan di lahan yang memiliki kemampuan lahan budidaya yang telah memiliki kesesuaian untuk pembangan permukiman. Wilayah pengembangan permukiman memiliki guna lahan prioritas seperti belukar 50,14Ha yang dapat menampung 2785 unit rumah kapling kecil.



Gambar 4.15 Persentase Jumlah Luas Lahan di Kelurahan Sileberanti

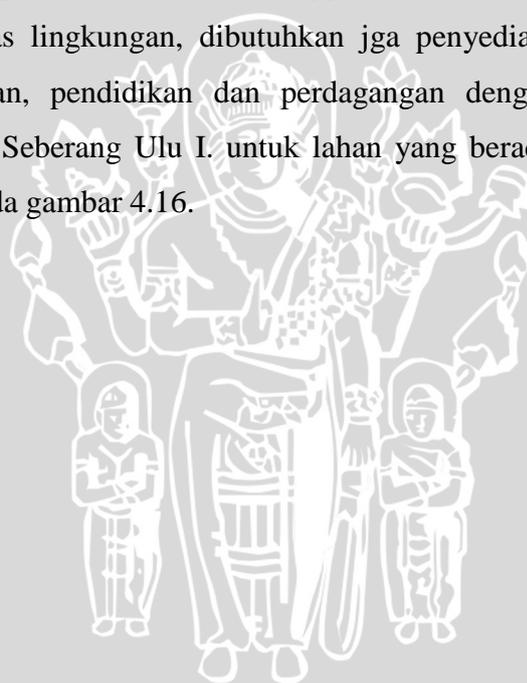
Pengembangan di kelurahan 15 Ulu di prioritaskan pada pengembangan di lahan yang memiliki kemampuan lahan budidaya yang telah memiliki kesesuaian untuk pembangan permukiman. Wilayah pengembangan permukiman memiliki guna lahan prioritas seperti belukar 17,38Ha yang dapat menampung 965 unit rumah kapling kecil.

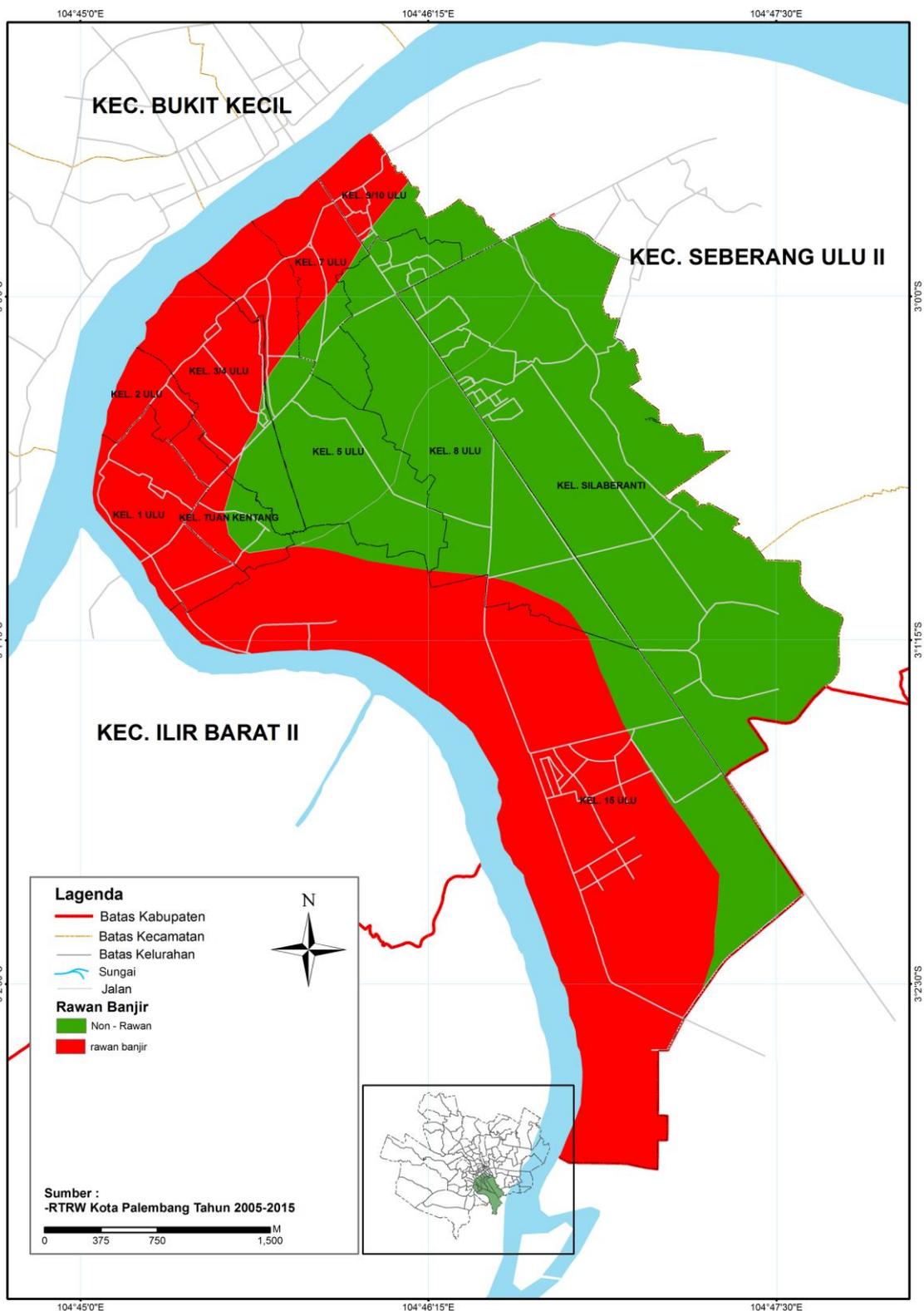


Gambar 4.16 Persentase Jumlah Luas Lahan di Kelurahan 15 Ulu

4.9.2 Penetapan Lokasi Kawasan Permukiman

Dalam menetapkan lokasi permukiman yang berada di Kecamatan Seberang Ulu I lahan yang Memiliki kesesuaian lahan untuk di kembangkan sebagai kawasan permukiman baru harus memiliki penilaiannya didasarkan pada tingkat penggunaan tanah, hidrologi, geologi, curah hujan, kepekaan erosi, jenis tanah dan topografi. Selanjutnya memiliki ketersediaan lahan permukiman sebagai langkah setelah adanya kesesuaian lahan lahan untuk permukiman yang berada di kawasan yang tidak berada di kawasan rawan bencana lalu disesuaikan dengan arahan pengembangan struktur tata ruang Kecamatan Seberang Ulu I untuk memperoleh kawasan prioritas lokasi permukiman. Untuk pengembangan kawasan permukiman harus memperhatikan peruntukan lahan lain seperti untuk RTH sehingga tidak ada alih fungsi lahan yang dapat menurunkan kualitas lingkungan, dibutuhkan jga penyediaan lahan pendukung seperti fasilitas kesehatan, pendidikan dan perdagangan dengan melihat proyeksi penduduk di Kecamatan Seberang Ulu I. untuk lahan yang berada di kawasan rawan bencana dapat di lihat pada gambar 4.16.





Peta 4.17 Peta Rawan Bencana Banjir

4.10 Konsep Pengembangan Kawasan Permukiman

Konsep penetapan lokasi pengembangan kawasan permukiman Kecamatan Seberang Ulu I secara lebih teknis dibagi berdasarkan pada potensi lahan yang ada dan sisi kebijakan struktur tata ruang dalam hal ini RDTRK Wilayah Kota Jakabaring tahun 2005.

Metode yang digunakan dalam menentukan arahan pengembangan kawasan permukiman ini berdasarkan pengembangan alternatif penggunaan kebijakan struktur hirarki tata ruang, dan memodifikasinya dengan menyesuaikan hasil temuan studi di lapangan. Dengan tetap mengacu pada sistem kebijakan struktur tata ruang yang ada, maka arahan pengembangan kawasan permukiman jga ikut mengacu pada struktur ruang yang ada. Juga melihat dari kesesuaian lahan yang ada di Kecamatan Seberang Ulu I yang di overlay dari kawasan rawan bencana dan kondisi eksisting yang berada di Kecamatan Seberang Ulu I. untuk lebih jelasnya tentang wilayah yang memiliki kesesuaian dan ketersediaan lahan untuk perumahan dapat di lihat pada gambar 4.17, 4.18, dan 4.19.

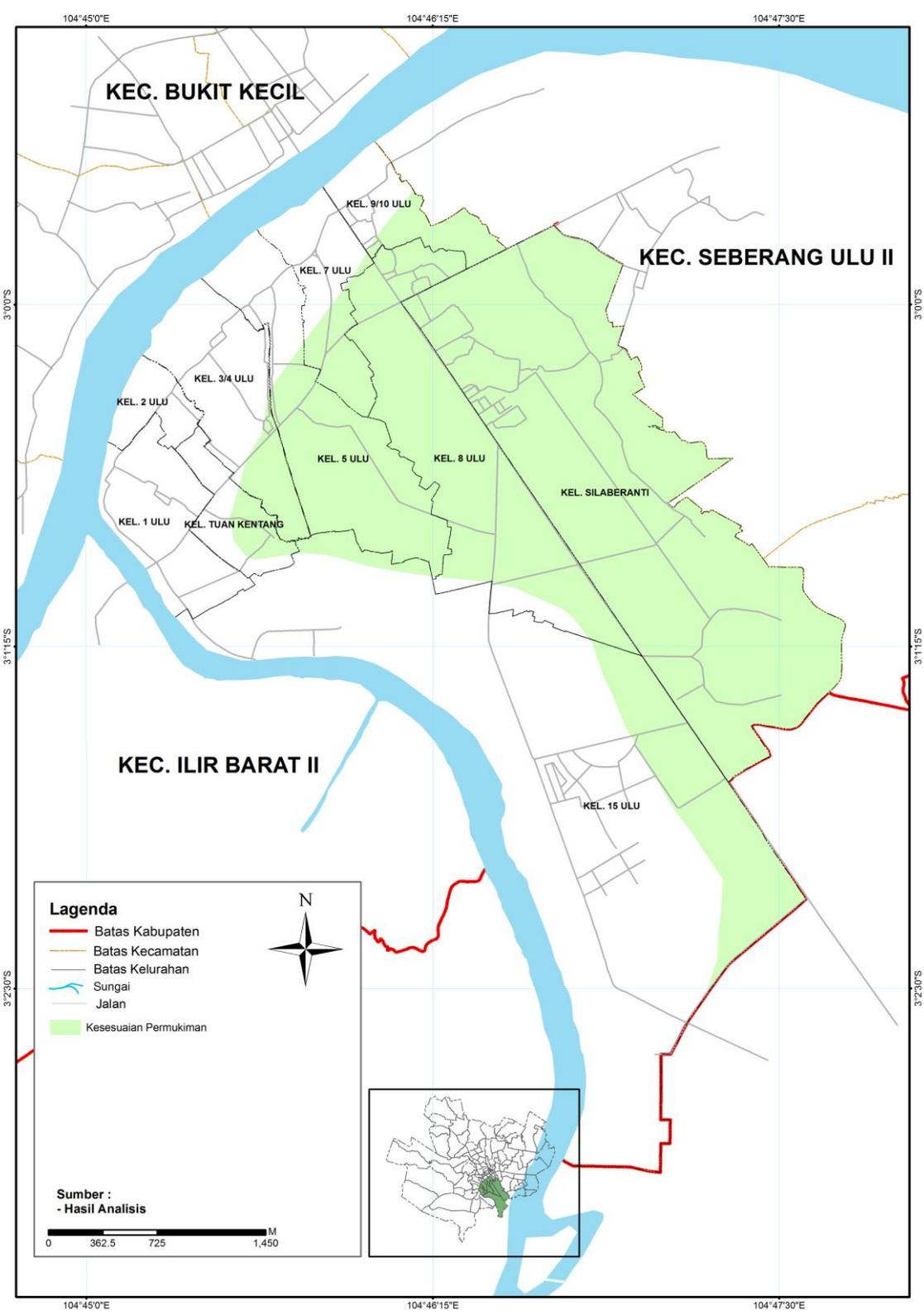
Dari komposisi lahan yang telah diperoleh dari analisis ketersediaan lahan permukiman dan kebutuhan lahan serta lokasi optimal, dan di lihat dari kebijakan struktur tata ruang Kecamatan Seberang Ulu I dapat diketahui arahan pengembangan kawasan permukiman untuk Kecamatan Seberang Ulu I sesuai dengan tingkat ketersediaannya.

Arahan ini juga melihat kebijakan tata ruang wilayah Kecamatan Seberang Ulu I. Dalam hal ini kebijakan struktur tata ruang yang ada pengembangan permukiman Kecamatan Seberang Ulu I Berdasarkan pertimbangan daya dukung lahan yang masih cukup besar dan prediksi perkembangan kawasan yang relatif dekat dengan pusat kota (2 km) dengan aksesibilitas yang sangat kuat, maka kawasan ini mampu tumbuh dengan pesat dalam waktu singkat.

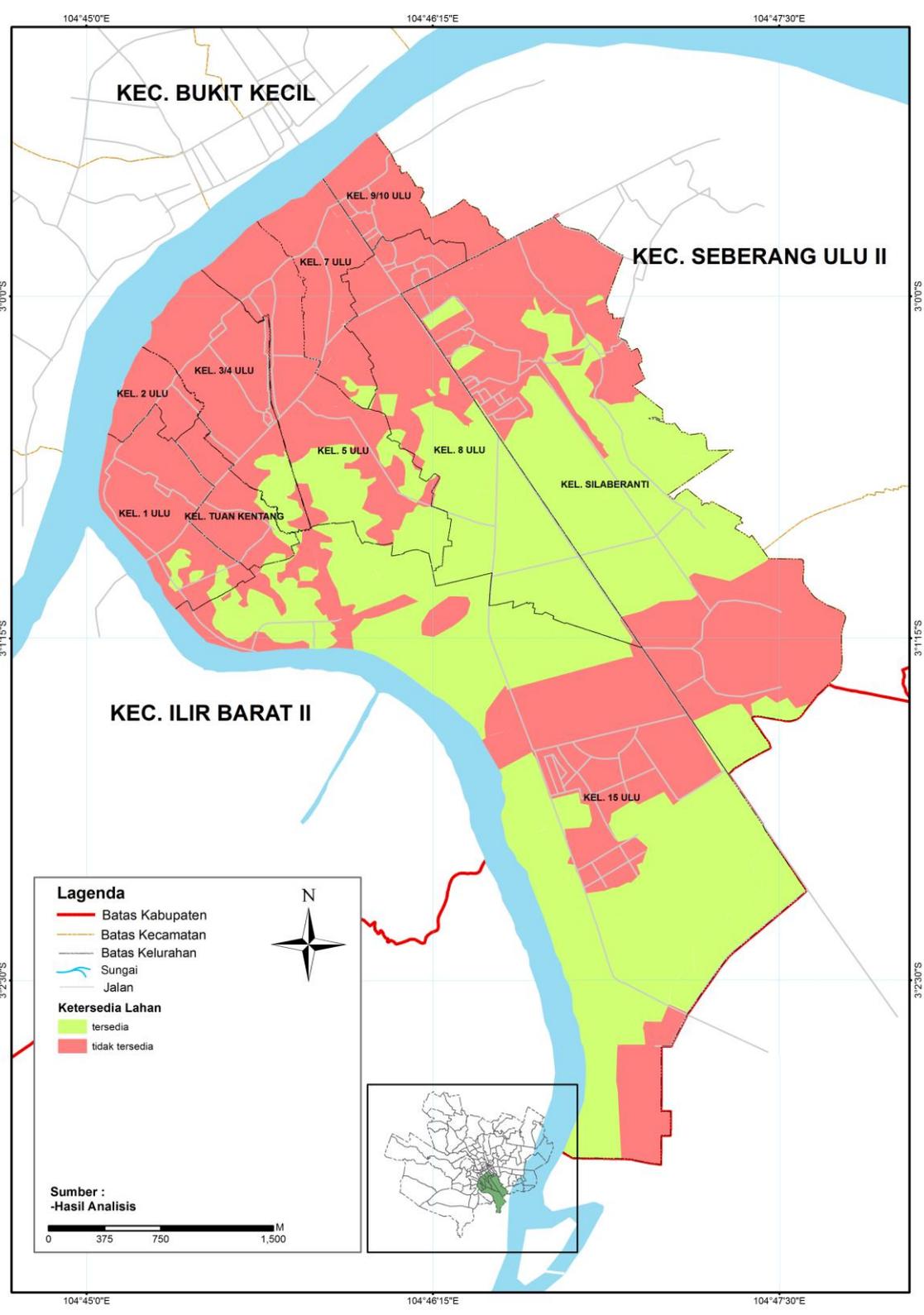
Sesuai dengan konsep dan strategi pengembangan kawasan permukiman yang dijelaskan sebelumnya, maka arahan pengembangan akan memadukan antara konsep pengembangan dan strategi pengembangan. Untuk kebutuhan pembangunan kawasan permukiman berdasarkan dari hasil perhitungan dan proyeksi penduduk di Kecamatan Seberang Ulu I pada tahun 2016 dapat dipekirakan total jumlah kebutuhan lahan

perumahan 32,126 Ha, dan fasilitas kota adalah seluas 13,297Ha. Untuk total keseluruhan kebutuhan lahan perumahan dan fasilitas kota adalah sebesar 45,423Ha. Maka dari itu untuk pengembangan lahan permukiman masih memiliki ketersediaan lahan yang mencukupi yaitu seluas 345,15 Ha dan pembangunan permukiman di prioritaskan di Kelurahan 8 Ulu,15 Ulu dan Kelurahan Sileberanti.

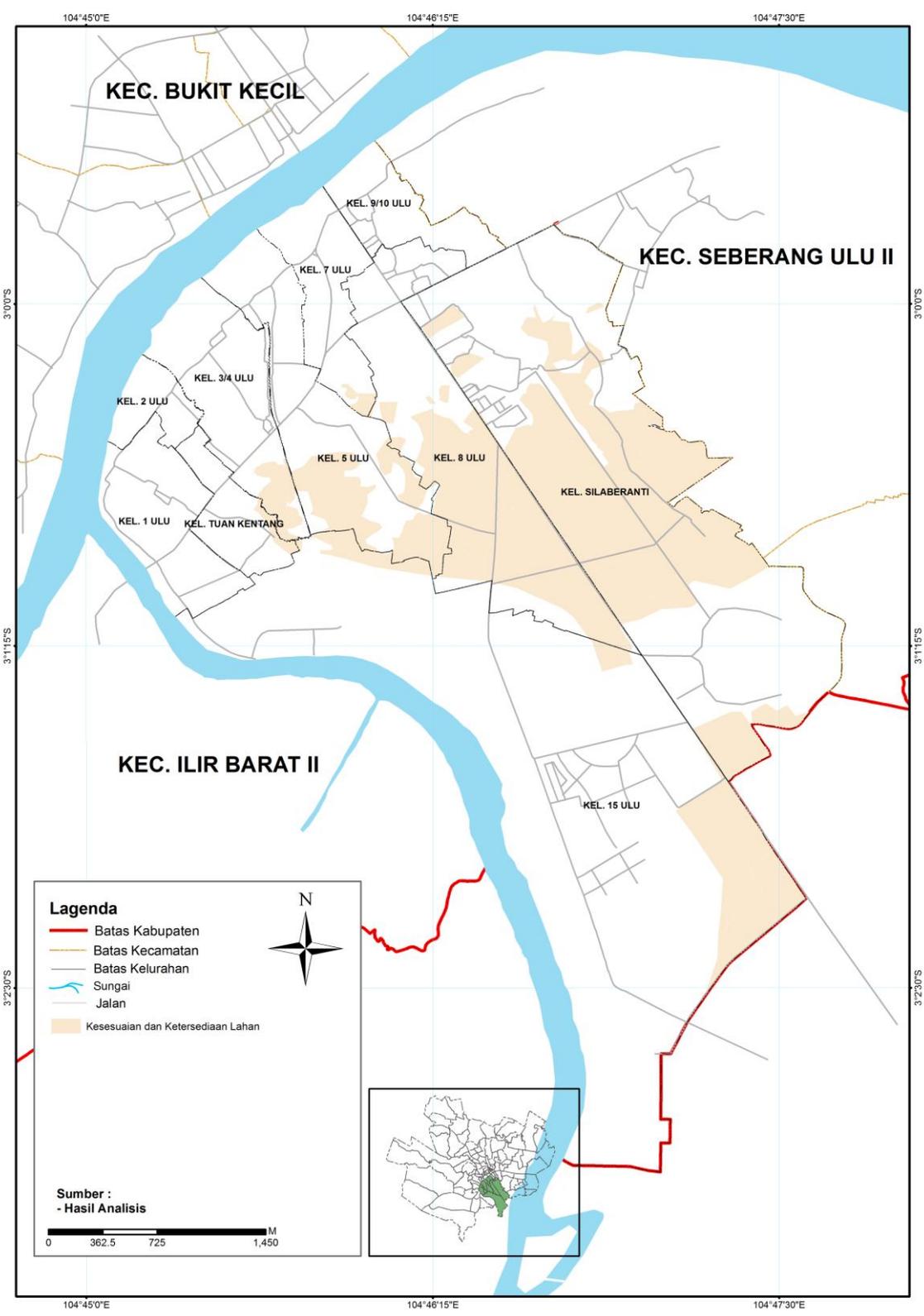




Peta 4.18 Peta Kesesuaian Kawasan Permukiman



Peta 4.19 Peta Ketersediaan Lahan



Peta 4.20 Peta Kesesuaian Dan Ketersediaan Kawasan Permukiman

