

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan sumber daya alam terbatas yang tidak dapat diperbaharui lagi, sehingga pengaturan penggunaan lahan khususnya lahan permukiman untuk suatu kota terutama wilayah atau kawasan baru sangat penting guna memanfaatkan pola ruang kota dengan serasi dan optimal. Perkembangan zaman dan penambahan penduduk yang semakin lama semakin pesat dan padat ditambah dengan kebutuhan dan keinginan manusia untuk mencapai kesejahteraan semakin meningkat membuat manusia berusaha untuk mencari penghidupan yang layak.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman (01/PERMEN/M/2005). Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011: Pasal 1 Ayat 1).

Pemilihan lokasi permukiman yang tepat untuk permukiman mempunyai arti penting dalam aspek keruangan, karena ini menentukan keawetan bangunan, nilai ekonomis dan dampak permukiman terhadap lingkungan sekitarnya (Sutikno, 1982). Perencanaan pembangunan lahan dan tata ruang bagi suatu lokasi permukiman perlu didasari dari berbagai bidang dengan pertimbangan persyaratan dasar fisik seperti topografi, sumber daya alam, lokasi tanah, letak geografis, iklim dan bencana alam.

Ditinjau dari segi geografis, Kota Palembang memiliki kedudukan yang strategis baik ditinjau dari skala regional maupun nasional. Kota Palembang memiliki sejumlah potensi yang dapat menunjang percepatan pertumbuhan dan perkembangan di Kota Palembang, di antaranya :

- Kota Palembang berada pada jalur utama jalan lintas regional Jawa, yang menghubungkan Pulau Jawa dengan propinsi-propinsi lain di Pulau Sumatera.
- Adanya pembangunan Pelabuhan Samudera di Kota Palembang.
- Pengembangan jaringan kereta api dari Kertapati ke Lubuk Linggau serta adanya kemungkinan pengembangan jaringan kereta api Kertapati-Jambi; untuk memperluas daya hubung Sumatera-Jawa dan meningkatkan transportasi antar moda baik penumpang atau barang. (RTRW Kota Palembang 2004-2014: III-4).

Kawasan Kecamatan Seberang Ulu I memiliki lahan memungkinkan sebagai kawasan permukiman karena Kecamatan Seberang Ulu I memiliki lahan yang luas dan belum terbangun serta akses yang dekat ke kawasan pusat aktifitas perkotaan. Oleh karena itu diperlukan adanya studi Kajian Ketersediaan dan Kesesuaian Lahan Untuk Pengembangan Kawasan Permukiman di Kecamatan Seberang Ulu I sebagai landasan untuk menggunakan lahan di Kecamatan Seberang Ulu I sebagai kawasan pembangunan permukiman.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Pengembangan Kecamatan Seberang Ulu I untuk di jadikan sebagai wilayah permukiman berdasarkan RTRW Kota Palembang 2004-2014 membutuhkan adanya penentuan kawasan yang memiliki kriteria khusus untuk di jadikan kawasan permukiman. Maka dari itu, pengembangan lahan untuk kawasan terbangun dapat dilihat dari kondisi kawasan eksisting di Seberang Ulu I. Dalam pengembangan permukiman di kawasan ini sudah memiliki kawasan terbangun dan kawasan yang tidak terbangun. Ketersediaan lahan di wilayah Seberang Ulu I sebagai pusat pertumbuhan baru yang menjadi tempat untuk menampung dekonsentrasi perkembangan dari kegiatan yang akan muncul maupun yang sudah ada di Kota Palembang khususnya dalam penyediaan lahan perumahan dan permukiman penduduk. Studi ini bertujuan untuk mengkaji kebutuhan lahan kawasan pemukiman berdasarkan ketersediaan dan kesesuaian lahan dari jumlah pertambahan penduduk yang akan datang apakah masih memiliki ketersediaan lahan yang mencukupi untuk pengembangan kawasan perumahan berdasarkan ketersediaan lahan yang ada serta implikasinya terhadap alih fungsi atau penggunaan lahan konservasi dan kawasan budidaya yang berada di Kecamatan Seberang Ulu I.

### 1.3 Rumusan Masalah

Dalam studi ini terdapat beberapa rumusan permasalahan antara lain:

1. Bagaimana ketersediaan lahan untuk pengembangan kawasan permukiman Kecamatan seberang ulu I berdasarkan kemampuan lahan?
2. Bagaimana kebutuhan lahan untuk pengembangan kawasan permukiman Kecamatan seberang ulu I berdasarkan perkembangan penduduk dan ketersediaan lahan?

### 1.4 Tujuan

1. Mengidentifikasi ketersediaan lahan untuk pengembangan kawasan permukiman Kecamatan seberang ulu I berdasarkan kemampuan lahan
2. Mengidentifikasi kebutuhan lahan untuk pengembangan kawasan permukiman Kecamatan seberang ulu I berdasarkan perkembangan penduduk dan ketersediaan lahan

### 1.5 Ruang Lingkup

#### 1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Adapun lokasi studi ini ialah Kawasan Kecamatan seberang ulu I yang berada di Kota Palembang, Sumatera Selatan.

Batas-batas administratif wilayah studi yaitu :

- Sebelah Utara : Kecamatan Bukit Kecil
- Sebelah Selatan : Kecamatan Kertapati
- Sebelah Barat : Kecamatan Ilir Barat II
- Sebelah Timur : Kecamatan Seberang Ulu II dan Kecamatan Plaju

#### 1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Dalam studi ini pemanfaatan lahan menjadi prasyarat pembangunan di daerah Kecamatan Seberang Ulu I. Kontribusi perencanaan kota yang mengarah pada aspek tersebut terutama terletak dalam menentukan bentuk fisik yang paling cocok untuk memenuhi fungsi dan berbagai perubahan yang diperlukan oleh pembangunan permukiman manusia.

Tahapan dalam penyusunan materi studi dilakukan dengan penelitian terhadap kondisi eksisting kawasan Kecamatan Seberang Ulu I dilihat dari bentuk fisik,

kesesuaian dan ketersediaan lahan yang memiliki parameter khusus, selanjutnya dari fakta ini dihubungkan dengan jumlah penduduk yang bertempat tinggal di wilayah tersebut. Selanjutnya dari banyaknya penambahan penduduk dapat di ketahui ketersediaan lahan dan kebutuhan luas lahan akan permukiman di Kecamatan Seberang Ulu I.

Secara umum langkah-langkah yang di tempuh dalam studi ini adalah sebagai berikut :

- Mengidentifikasi wilayah yang mempunyai kesesuaian lahan untuk dikembangkan menjadi kawasan permukiman, dan menganalisis tingkat kesesuaian lahan di Kawasan Kecamatan Seberang Ulu I, khususnya sebagai lahan permukiman dan disisi lain sebagai lahan konservasi
- Menganalisis jumlah dan pertumbuhan penduduk Kecamatan Seberang Ulu I.
- Menganalisis kebutuhan lahan perumahan dengan pendekatan skenario lahan perumahan yang dapat diterapkan sesuai dengan kondisi pertumbuhan penduduk dan potensi fisik wilayah yang dapat dikembangkan untuk pengembangan kawasan permukiman, dengan didasarkan pada luas kebutuhan lahan dan ketersediaan lahan yang ada.

### 1.5.3 Pembatasan Materi

Fokus penelitian ini kajian mengenai pengembangan permukiman yang berada di Kecamatan seberang Ulu I berdasarkan dari ketersediaan dan kesesuaian lahan untuk permukiman. Dalam studi pemanfaatan lahan di Kecamatan Seberang Ulu I untuk kawasan permukiman, lahan di Kecamatan Seberang Ulu I sendiri memiliki masalah berupa kawasan yang berupa tanah lunak. Tanah lunak secara umum bersifat lemah, secara alamiah terbentuk dari proses pengendapan. Untuk kawasan permukiman tanah lunak kurang cocok untuk dijadikan kawasan terbangun oleh karena itu di perlukan adanya penanganan khusus dan studi mengenai tanah lunak untuk di jadikan kawasan terbangun, tetapi terkait dengan adanya kawasan tanah lunak yang berada di kawasan Kecamatan Seberang Ulu I, batasan materi yang dikaji tidak membahas mengenai karakteristik lahan tanah lunak yang membutuhkan perlakuan khusus untuk pengembangan permukiman.

## **1.6 Kegunaan Penelitian**

### **1. Ilmu Pengetahuan**

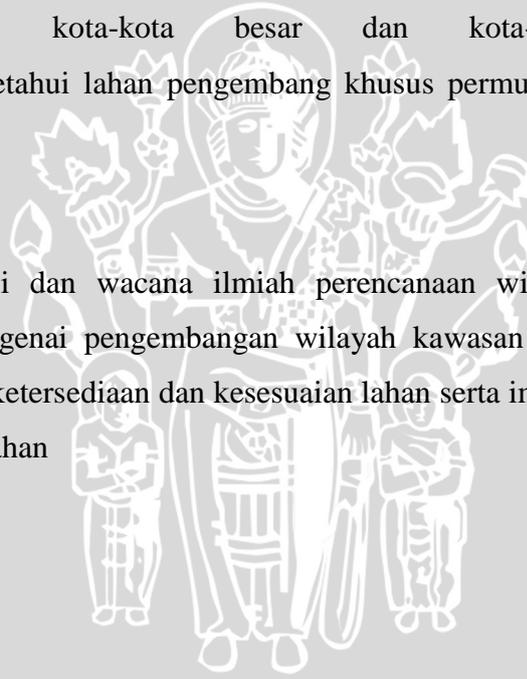
Hasil dari studi ini diharapkan dapat dijadikan sebagai wacana dan bahan acuan bagi studi yang berkaitan Ketersediaan dan Kesesuaian Lahan khususnya untuk kajian-kajian yang berkaitan dengan arahan pengembangan kawasan perumahan di wilayah baru

### **2. Bagi Pemerintah Kota/Daerah**

Studi ini diharapkan dapat berguna sebagai masukan dan informasi mengenai, Ketersediaan dan Kesesuaian Lahan untuk pengoptimalan peran dan fungsi kota. Khususnya di kota-kota besar dan kota-kota disekitarnya juga untuk mengetahui lahan pengembang khusus permukiman di Kecamatan Seberang Ulu I

### **3. Masyarakat**

Sebagai informasi dan wacana ilmiah perencanaan wilayah dan kota dan pengetahuan mengenai pengembangan wilayah kawasan perumahan dengan didasarkan pada, ketersediaan dan kesesuaian lahan serta implikasinya pada kota dan sektor perumahan



## 1.7 Kerangka Pemikiran

