

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan menurut peraturan pemerintah No. 1 tahun 2011 tentang penyelenggaraan permukiman, perumahan adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan, kebutuhan akan perumahan yang tinggi menjadi salah satu kendala dalam pengembangan perumahan di kawasan perkotaan, keterbatasannya lahan yang tersedia menjadi salah satu faktor pembatas dalam pembangunan Perumahan.

Jumlah penduduk yang terus bertambah membuat permintaan akan lahan perumahan terus meningkat. Hal tersebut terjadi karena perumahan menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia yang tak lepas dari aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan (Mayasari, M;Ritohardoyo,2012). Sementara untuk memenuhi hal tersebut terjadi kesenjangan dan ketidak seimbangan antara ketersediaan lahan dengan permintaan lahan untuk kebutuhan perumahan. Lahan yang terbatas dalam memenuhi kebutuhan perumahan membuat terjadinya persoalan baru bermunculan di Kota-Kota besar diantaranya pemukiman kumuh, alih fungsi lahan dan lain sebagainya.

Kota Padang Panjang adalah kota terkecil di Sumatera Barat dengan luas wilayah 2.917,05 Ha atau hanya 0,05% dari luas wilayah Sumatera Barat, luas wilayah secara keseluruhannya adalah 2.917,05 Ha atau 2.9Km² menurut Badan pusat statistik Kota Padang Panjang 2020 jumlah pertumbuhan penduduk Kota Padang Panjang yaitu 1,44% dan Kota Padang Panjang adalah kota/kabupaten dengan pertumbuhan penduduk tertinggi di Provinsi Sumatera Barat yang menandakan pertumbuh penduduk sangat tinggi hal ini dikarenakan posisi Kota Padang Panjang sangat strategis karena terletak pada lintasan regional yang menghubungkan Kota Padang dengan Kota Bukittinggi, Kota Payakumbuh, Kota Solok dan Kota Batusangkar dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi menandakan bahwa kebutuhan lahan perumahan setiap tahunnya akan meningkat namun secara topografis Kota Padang Panjang memiliki dataran tinggi bergelombang dengan ketinggian antara 650 sampai 850 meter

di atas permukaan laut. Topografi Kota Padang Panjang yang tidak rata mengakibatkan sebagian besar lahan yang ada tidak mungkin dimanfaatkan untuk pemukiman. Kondisi fisik permukaan tanah Kota Padang Panjang terdiri dari mikro relief yang miring dari Utara ke Selatan dan sebagian terdiri dari lembah yang curam dan perbukitan.

Kota Padang Panjang menurut jenis penggunaannya, terdiri dari lahan pertanian seluas 1.428 Ha atau 62,09%), dan lahan bukan pertanian seluas 872 Ha atau 37,91%. Sebagian besar masih merupakan Lahan Pertanian seperti sawah yang luasnya 630 Ha atau 27,39 %.

Perkembangan Kota yang dinamis membuat kebutuhan akan lahan perumahan semakin banyak, namun di Kota Padang Panjang memiliki masalah dengan keterbatasan lahan. Pada RTRW Kota Padang Panjang 2012-2032 terjadi ketidak sesuaian pola ruang perumahan dengan kondisi eksisting, dengan luas lahan pertanian 62,09% telah digunakan oleh lahan pertanian, dengan keterbatasan lahan yang tersedia di Kota Padang Panjang maka perlunya pertimbangan untuk menjadikan lahan perumahan untuk masyarakat Kota Padang Panjang, untuk itu perlunya pemilihan lahan potensial untuk dikembangkan untuk kawasan permukiman dengan menggunakan peraturan Menteri perkerjaan umum No. 20/PRT/M/2007 tentang penyusunan aspek fisik yakni berupa parameter fisik berupa kelerengan, jenis tanah, curah hujan, geologi dan topografi. Setelah itu tetap memperhatikan berupa aspek kebencanaan dan daya dukung kawasan yang diperoleh dari satuan kemampuan lahan (SKL). Sehingga dapat dilihat lahan yang berpotensi untuk dikembangkan perumahan serta penghitungan proyeksi penduduk untuk daya tampung kawasan tersebut. Kemudian perlunya batasan kawasan pengembangan yang sangat berperan penting dalam penentuan lahan potensial.

Selain itu pembangunan di Kota Padang Panjang terlalu terpusat dapat dilihat pada sebaran sarana yang ada di Kota Padang Panjang seperti pusat perbelanjaan dan pasar, sedangkan sarana pendidikan sudah menyebar di seluruh perumahan eksisting, hal ini menjadi salah satu bukti pemilihan lokasi potensial perumahan sangatlah penting dilakukan agar terciptanya lahan perumahan yang baik serta sesuai dengan kebutuhan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah terbatasnya penggunaan lahan perumahan di Kota Padang Panjang sedangkan kebutuhan lahan perumahan semakin meningkat hal ini dapat dilihat pada laju pertumbuhan yang tinggi .Pada rencana RTRW Kota Padang Panjang pola ruang perumahan tidak sesuai dengan kondisi eksisiting pada saat ini, dikarenakan adanya bermunculan perumahan dikawasan rawan bencana longsor dan dikawasan KP2B Sehingga diperlukannya pertimbangan yang baik dalam menentukan lahan perumahan.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan lahan potensial dalam pengembangan kawasan perumahan di Kota Padang Panjang dalam bentuk fisik. Berdasarkan hal tersebut maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kawasan potensial pengembangan kawasan perumahan di Kota Padang Panjang.

1.3.2 Sasaran

Sasaran dari kegiatan Penentuan lahan potensial perumahan dalam pengembangan kawasan perumahan di Kota Padang Panjang sebagai berikut:

1. Analisis fisik kawasan dengan tujuan untuk mengetahui lahan potensial yang akan di kembangkan sebagai kawasan perumahan berdasarkan fisik kawasan dengan menggunakan sistem satuan kemampuan lahan (SKL)
2. Melakukan analisi daya dukung hal ini bertujuan untuk mengetahui tingkat daya dukung lahan dari masing-masing kelas untuk melakukan pengembangan lahan lahan perumahan di Kota Padang Panjang
3. Analisis batas kawasan terhadap pengembangan lahan perumahan yakni berupa Lahan pertanian berkelanjutan, serta indentifikasi kawasan terbangun dan non terbangun.
4. Melakukan analisis daya tampung lahan dengan melihat ambang batas untuk daya tampung penduduk pada lahan perumahan yang telah di rekomendasikan.

1.4 Ruang lingkup Studi

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

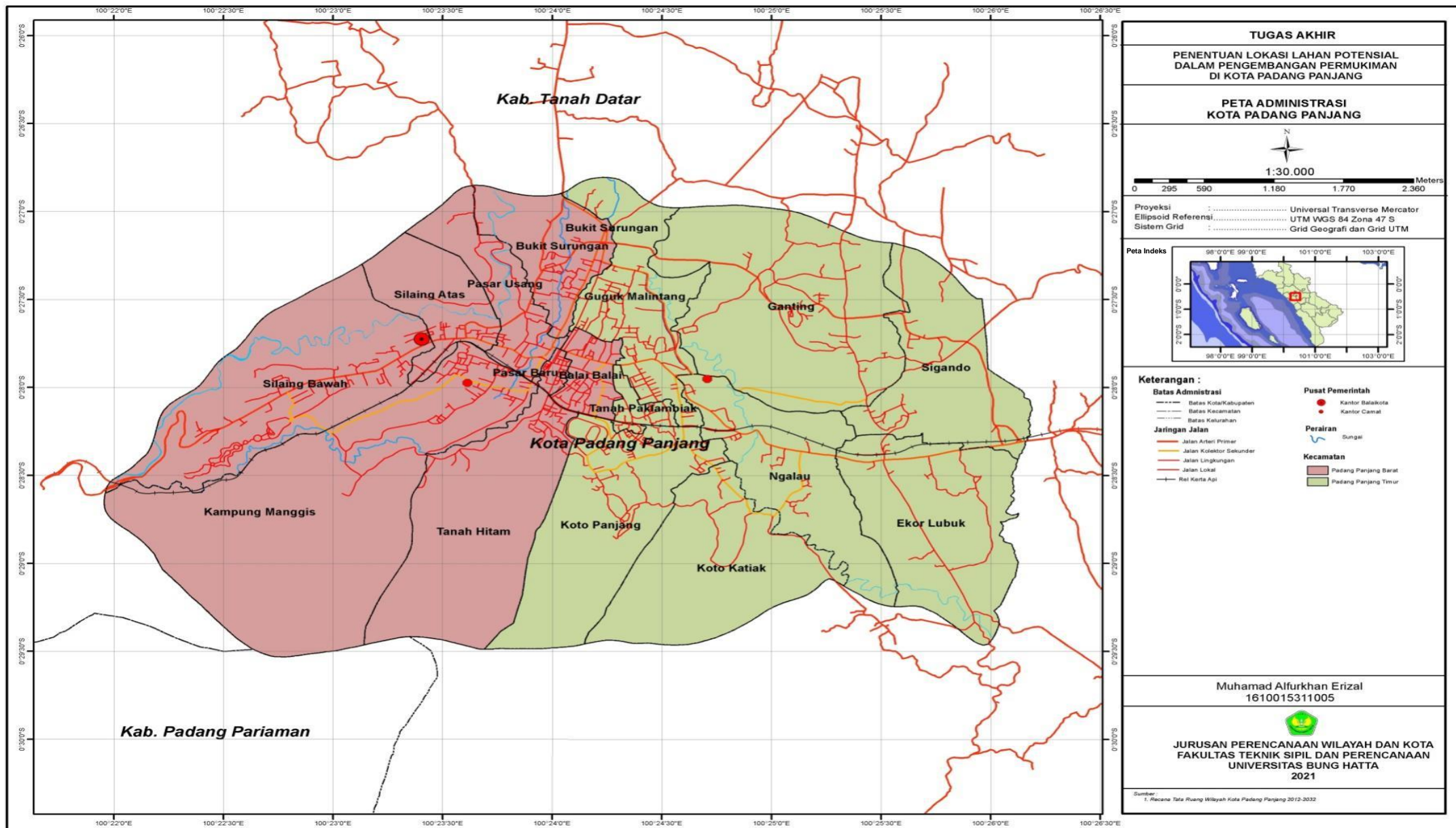
Pada ruang lingkup materi penentuan lokasi potensial dalam pengembangan perumahan di Kota Padang Panjang:

1. Mengetahui dan menentukan lahan yang sesuai atau berpotensi untuk di kembangkan untuk lahan perumahan dengan menggunakan sistem satuan kemampuan lahan (SKL) untuk menentukan daya dukung lahan.
2. Menentukan arahan lahan potensial pengembangan perumahan berdasarkan limitiasi atau batasan kawasan perumahan, yakni Kawasan pertanian pangan berkelanjutan (KP2B) dan daerah kawasan bencana alam.
3. Menentukan analisis daya dukung lahan hal ini untuk mengetahui tingkat daya dukung lahan dari masing-masing kelas untuk di kembangkan sebagai perumahan di Kota Padang Panjang.
4. Menentukan daya tampung kawasan pengembangan perumahan yakni dengan menentukan ambang batas untuk daya tampung penduduk pada lahan perumahan yang telah di rekomendasikan.

1.4.2 Ruang Lingkup Studi

Kota Padang Panjang terdiri atas 2 Kecamatan dengan 16 Kelurahan, di mana masing - masing Kecamatan terdiri dari 8 Kelurahan dengan batas wilayah administratif sebagai berikut

- Sebelah Utara : Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar
- Sebelah Selatan : Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar
- Sebelah Timur : Kecamatan Batipuh Kabupaten Tanah Datar
- Sebelah Barat : Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar



Gambar 1. 1 Peta Adminstrasi Kota Padang Panjang

1.5 Metode Penelitian

Metode deskriptif menurut (Sugiyono, 2011, 21) adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Sedangkan menurut (Moh.Nazir, 2012) metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Berdasarkan pendapat para ahli tersebut maka dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif yaitu penelitian yang memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, dikatakan deskriptif karena bertujuan memperoleh pemaparan yang objektif.

Dalam penelitian, ini variabel yang digunakan adalah variabel untuk menentukan kriteria perukiman diantaranya adalah fisik kawasan yang diperoleh dari pembobotan analisis peta satuan kemampuan lahan, lalu didapatkan daya dukung lahan perumahan dan daya tampung perumahan, serta mengidentifikasi kawasan terbangun dan tidak terbangun. Keempat variabel tersebut saling berkaitan untuk menentukan penentuan lahan potensial dalam pengembangan kawasan perumahan.

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

Dalam tahapan pengumpulan data yang harus dikumpulkan yaitu data Primer dan data Sekunder, yang mana dalam tahap ini peneliti dapat melakukan pengamatan langsung atau observasi di lapangan serta mengumpulkan data dari instansi-instansi terkait. Untuk lebih jelasnya sebagai berikut:

Tabel 1.1 Metode Pengumpulan Data

No	Data yang diperlukan	Ket. Data	Jenis data	Sumber
1	Data Kebijakan Terkait	<ul style="list-style-type: none">• RTRW Kota Padang Panjang Tahun 2012-2031• Perda RTRW Kota Padang Panjang No.3 Tahun 2012• Kebijakan terkait KP2B UU No.41 Tahun 2009.• Kebijakan Terkait Lainnya	Skunder	Dinas Pekerjaan Umum dan Instansi Terkait.
2	Data Kondisi Fisik dan Keadaan Eksisting	<ul style="list-style-type: none">• Pola Ruang• Guna Lahan• Morfologi• Jenis Tanah• Hidrologi• Kelerengan	Primer, Skunder dan Observasi	Dinas Pekerjaan Umum dan Instansi Terkait.

No	Data yang diperlukan	Ket. Data	Jenis data	Sumber
		<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian • Geologi • Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan 		

Sumber : Hasil Analisis 2021

1.5.2 Metode Analisis

a. Analisis Kependudukan

Analisis proyeksi penduduk bertujuan untuk mengetahui perhitungan atau meramalkan perkembangan dimasa yang akan datang dengan menggunakan beberapa asumsi yang didasarkan atas data tahun dasar, untuk menghitung proyeksi penduduk Kota Padang Panjang dapat digunakan metode eksponensial. Dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

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

Keterangan :

P_n = Jumlah Penduduk tahun n

P_o = Jumlah Penduduk tahun akhir/ yang diketahui

r = Rata-rata laju pertumbuhan penduduk

n = jumlah rentang tahun

b. Analisis Spasial

Analisis ini di lakukan dengan data dikumpulkan dari berbagai dinas berupa peta-peta dasar dari setiap parameter. Peta dasar tersebut di beri bobot sesuai hasil perhitungan, Tumpang tindih peta (overlay) dengan data shape file (SHP) berupa curah hujan, jenis tanah ,topografi, morfologi, geologi, kelerengan dan melakukan analisis satuan kemampuan lahan untuk menghasilkan peta lokasi kawasan pengembangan perumahan. Dengan kriteria berdasarkan parameter peraturan menteri pekerjaan umum No. 20/PRT/M/2007 dan No 41/PRT/M/2007 tentang pedoman teknis kawasan budidaya

c. Analisis Daya Dukung Lahan

Analisis daya dukung di lakukan dengan cara melakukan pembobotan untuk menentukan satuan kemampuan lahan untuk pengembangan perumahan yakni berjumlah 9 analisis satuan kemampuan lahan (SKL) dalam bentuk peta akan di lakukan dalam bentuk overlay, hasil dari analisis tersebut adalah daya

dukung lahan, pedoman analisis ini terdapat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2007 tentang pedoman teknis analisis fisik lingkungan, ekonomi dan sosial budaya dalam menyusun rencana tata ruang, sembilan kriteria tersebut adalah sebagai berikut :

- SKL Morfologi
- SKL Kemudahan Dikerjakan
- SKL Kestabilan Lereng
- SKL Kesetabilan Pondasi
- SKL Erosi
- SKL Limbah
- SKL Darinase
- SKL Ketersedian Air
- SKL Kebencanaan

d. Analisis Daya Tampung Kawasan

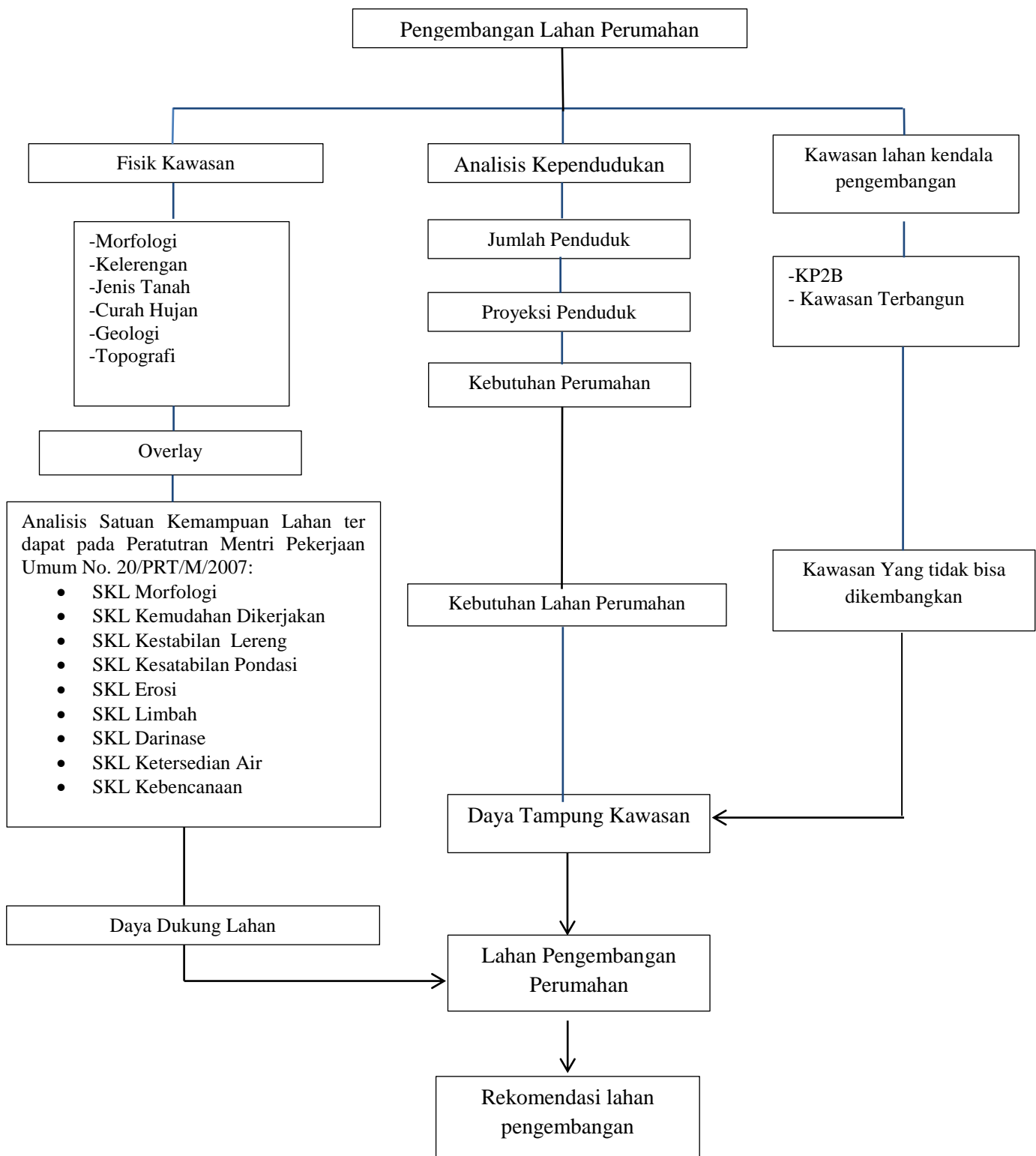
Analisis daya tampung digunakan untuk melihat jumlah kebutuhan ruang untuk perumahan pada tahun perencanaan dengan membandingkan kesesuaian lahan potensial yang ada. Asumsi yang digunakan sebagai berikut :

- a. Sesuai dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, Pasal 34 bahwa melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Oleh karena itu lingkungan hunian harus dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Berdasarkan ketentuan hunian berimbang maka perkiraan jumlah dan tipe rumah dilakukan dengan komposisi 3 : 2 : 1 (unit sederhana : menengah : mewah).

- Unit Rumah Sederhana : 90 m²
- Unit Rumah Menengah : 100 m²
- Unit Rumah Mewah : 200 m²

1.6 Kerangka berfikir

Pada Tahapan Penelitian ini akan membahas tentang tema perumahan dan akan dimulai dari pengumpulan data terkait, hingga analisis bersifat relevan



Gambar 1. 1 Kerangka Berfikir

1.7. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan penentuan pengembangan lahan perumahan di Kota Padang Panjang terbagi dalam beberapa bagian, diantaranya:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini akan menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat, ruang lingkup serta sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini membahas landasan teori yang digunakan dalam melakukan kajian atau penelitian tentang penentuan pengembangan lahan perumahan di Kota Padang Panjang.

BAB III Gambaran Umum Wilayah Studi

Pada bab ini berisikan tentang gambaran umum mengenai lokasi penelitian yaitu Kota Padang Panjang serta data terkait penelitian yaitu jumlah penduduk, jenis tanah, guna lahan dan data lainnya

BAB IV Analisis Penentuan Pengembangan Lahan Perumahan di Kota Padang Panjang

Bab ini akan menguraikan tentang analisi penentuan lahan pengembangan perumahan di Kota Padang Panjang Serta menguraikan tentang beberapa analisis diantaranya analisis proyeksi penduduk, daya tampung dan dukung lahan.

BAB V Kesimpulan dan Rekomendasi

Pada bab berisikan mengenai kesimpulan hasil penelitian dari studi ini dan rekomendasi yang akan disampaikan penulis agar studi ini dapat digunakan sebagai sumber informasi.

1.8. Keluaran Hasil Penelitian

Keluaran dari studi ini adalah Pengembangan lahan perumahan Di Kota Padang Panjang, sehingga terbentuknya satu kawasan perumahan yang sesuai dengan peruntukan dan kesesuaian lahan