

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Berdasarkan data BPS tahun 2022, Indonesia mempunyai populasi penduduk mencapai 275,77 juta jiwa. Kenaikan jumlah penduduk yang terus-menerus setiap tahun menyebabkan kebutuhan akan lahan turut meningkat. Keadaan ini memberikan dampak bagi pembangunan di daerah perkotaan dan menjadikannya sebagai salah satu prioritas bagi pemerintah yang tidak bisa diabaikan begitu saja karena berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat terkait urusan tempat tinggal. Oleh karena itu, sangat diperlukan adanya peningkatan dalam pembangunan yang terpadu dan terencana sehingga dapat tetap terarah dan berkesinambungan.

Dengan demikian, tentunya diperlukan pengelolaan lahan yang baik agar searah dengan kebijakan terkait pemanfaatan ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Realisasi peraturan tersebut dituang ke dalam peta yang disebut dengan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dalam Pasal 5 Undang-Undang No. 11 Tahun 2021 disebutkan RTRW berguna dalam menyampaikan informasi terkait kesesuaian rencana penggunaan lahan terhadap RTRW Provinsi, RTRW Kabupaten, maupun RTRW Kota (Badan Pertanahan Nasional, 2021).

Kota Medan sendiri memiliki pola permukiman yang linear atau memanjang, cenderung membentuk permukiman kota yang merupakan hasil gabungan beberapa perkampungan (Nasution, 2019). Permasalahan yang sering

ditemui dalam pengembangan pemukiman seperti pemanfaatan lahan yang belum sepenuhnya mengacu kepada RTRW dan cenderung menciptakan *urban sprawling*, perizinan yang melebihi kebutuhan nyata, serta pembangunan yang tidak setara dan merata.

Selain itu, beberapa kota di Provinsi Sumatera Utara memiliki penanganan drainase yang masih bersifat parsial. Tentunya ini tidak dapat menyelesaikan permasalahan genangan air dan banjir secara tuntas. Hal ini berkaitan terhadap pengelolaan lahan dikarenakan berkurangnya lahan terbuka menyebabkan daerah resapan air turut semakin berkurang. Seperti yang dijelaskan oleh Lukman (2018), kondisi di mana tingginya pertumbuhan penduduk, berdirinya bangunan perumahan/hotel/*restaurant* dan fasilitas publik yang tidak sesuai dengan tata ruang kota, sarana drainase yang tidak terawat bahkan rusak dan tidak layak mengakibatkan daerah serapan air semakin berkurang.

Banjir sering kali melanda daerah sekitar kota Medan, dan telah menjadi persoalan yang cenderung berulang dan tidak pernah terselesaikan. Beberapa hari belakangan ini, curah hujan di kota Medan sangat tinggi, sehingga menimbulkan genangan air (banjir) di sebagian besar wilayah kota Medan (Purnomo, 2020). Perencanaan sistem drainase sebagai pengendalian banjir kota Medan bertitik fokus pada pengelolaan sungai Deli karena sungai Deli yang merupakan sungai utama yang mengalir di pusat kota Medan secara topografi elevasi sungai Deli lebih tinggi dari wilayah timurnya. Sehingga secara alami sungai ini tidak dapat melayani daerah yang ada di sungai (Harahap et al., 2020).

Kota Medan adalah salah satu daerah yang termasuk dalam kategori rawan banjir di Sumatera Utara. Bencana alam banjir selalu terjadi setiap tahun saat memasuki musim penghujan. Banjir di Kota Medan hampir rata-rata 10-12 kali/tahun yang sangat dipengaruhi oleh keadaan Sungai Deli dan Belawan di daerah hulu (Anggraini et al., 2021). Mencakup Kabupaten Karo, Kabupaten Deli Serdang dan Kota Medan, bencana banjir di Kota Medan diakibat oleh adanya kiriman dari sungai daerah hulu dan kondisi drainase kota yang sangat buruk (poor drainage) (Tampubolon, 2018).

Salah satu lokasi berkembang pesatnya perumahan yakni Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, lebih tepatnya yang berada di Jalan Setia Budi. Sejak dulu kawasan ini sudah dikenal sebagai area perumahan tingkat menengah ke atas. Berdasarkan beberapa artikel, kawasan Setia Budi termasuk ke dalam salah satu kawasan perumahan mewah yang ada di Indonesia dan tetap eksis hingga saat ini. Hal ini dikarenakan area Setia Budi tergolong lokasi perumahan eksklusif dengan konsep ramah lingkungan, asri dan nyaman. Sehingga, statusnya tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal tetapi juga dapat dijadikan sebagai pilihan investasi.

Berdasarkan observasi awal, ditemukan banyak perumahan baru yang sedang dalam tahap pembangunan maupun tahap penyelesaian dan akan siap dihuni oleh masyarakat, baik masyarakat sekitar maupun masyarakat pendatang di Kelurahan Tanjung Sari. Data terakhir dari Kelurahan Tanjung Sari pada tahun 2022 menyebutkan luas wilayah kelurahan sebesar 520 Ha yang mencakup

luas pemukiman sebesar 387,83 Ha atau 74,5% dari total luas wilayah Kelurahan Tanjung Sari.

Hal ini tentunya akan menimbulkan beberapa masalah seperti berkurangnya ketersediaan lahan terbuka. Selain itu, beberapa masalah lain yang dikhawatirkan adalah adanya pengembang (*developer*) yang membangun perumahan tanpa ada perizinan terlebih dahulu, membuat rancangan perumahan yang tidak sesuai standar, dan lainnya. Lalu, banyak pertimbangan yang muncul sebelum memilih rumah yang akan dibeli oleh masyarakat akan membuat pembeli menemui masalah saat mempunyai beberapa pilihan perumahan yang sama-sama memiliki kriteria yang diinginkan.

Bukan hanya itu, Kelurahan Tanjung Sari juga memiliki beberapa titik area sibuk pada jalan lintas utama maupun persimpangan jalan yang menimbulkan kemacetan, khususnya pada pagi hari dan sore hari. Ini diakibatkan oleh keberadaan Jalan Setia Budi dan Jalan Sunggal (Ring Road) yang berstatus sebagai jalan arteri (primer dan sekunder) sehingga kedua jalan ini selalu dilintasi oleh beragam jenis kendaraan. Kemudian, terdapat perbaikan drainase yang sedang berlangsung sebagai salah satu program pemerintah yang berdampak pula pada kelancaran lalu lintas.

Saat ini, kondisi cuaca mengalami pancaroba yang mengakibatkan intensitas hujan cukup tinggi. Hal tersebut turut menyebabkan timbulnya banyak genangan air di beberapa area Kelurahan Tanjung Sari seperti di Lingkungan I, IV, V, VII, IX, dan X. Selain itu, sesekali terjadi pula banjir di area perbatasan

antara Lingkungan X dengan Kelurahan PB Selayang II yang sudah menjadi lokasi rawan banjir saat musim penghujan telah tiba.

Berdasarkan latarbelakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang “Analisis Kesesuaian Kawasan Perumahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di Kota Medan (Studi Kasus: Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang)”

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latarbelakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut:

1. Meningkatnya jumlah penduduk menyebabkan semakin meningkat pula jumlah permintaan akan tempat tinggal atau hunian bagi masyarakat.
2. Tingginya permintaan akan tempat tinggal memicu para pengembang perumahan untuk membangun lebih banyak perumahan di area lahan yang awalnya merupakan lahan kosong.
3. Keberadaan dua jalan arteri yang selalu dilintasi oleh beragam jenis kendaraan menciptakan titik-titik area sibuk pada jam tertentu yang mengakibatkan kemacetan untuk waktu yang cukup lama.
4. Perbaikan drainase yang sedang berlangsung menjadi salah satu faktor pemicu terjadinya kemacetan karena galian parit yang membuat bagian pinggir badan jalan tidak bisa dilewati sementara.

5. Terdapat beberapa lingkungan yang mudah tergenang air ketika hujan turun bahkan area perbatasan Lingkungan X dengan Kelurahan PB Selayang II menjadi area rawan banjir.

### **C. Pembatasan Masalah**

Berdasarkan masalah-masalah yang telah teridentifikasi sebelumnya, peneliti membatasi masalah yang akan diteliti sehingga fokus penelitian akan lebih terarah dan jelas. Masalah yang terpilih untuk diteliti secara mendalam yaitu:

1. Perkembangan kawasan perumahan yang disebabkan oleh meningkatnya permintaan masyarakat akan hunian di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan.
2. Faktor-faktor yang mendukung eksistensi kawasan perumahan di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan.

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pembatasan masalah tersebut, maka dapat ditentukan rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kesesuaian penggunaan lahan kawasan perumahan terhadap RTRW Kota Medan Tahun 2022-2042 di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang?
2. Apa sajakah faktor yang mendukung kondisi eksisting perumahan di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang?

### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis kesesuaian penggunaan lahan kawasan perumahan terhadap RTRW Kota Medan Tahun 2022-2042 di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mendukung kondisi eksisting perumahan di Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang.

### **F. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan menghasilkan sebuah luaran yang mempunyai manfaat sebagai berikut.

#### **a) Manfaat Teoritis**

1. Dapat menambah wawasan mengenai ilmu pengetahuan serta pengalaman terkait kesesuaian penggunaan lahan bagi penulis.
2. Dapat menjadi bahan referensi atau literatur untuk penelitian-penelitian lainnya yang memiliki kesamaan hal seperti lokasi penelitian, permasalahan, ataupun bidang ilmu.

#### **b) Manfaat Praktis**

1. Dapat menjadi informasi bermanfaat bagi pemerintah guna mengetahui kawasan yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai areal permukiman yang layak.
2. Dapat menjadi masukan dan saran bagi masyarakat dalam menentukan pemilihan tempat tinggal yang layak dan memiliki potensi untuk

penggunaan jangka panjang, baik sebagai tempat tinggal maupun investasi masa depan.

