

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lahan adalah aspek geografis yang mencakup iklim, relief, vegetasi, dan hidrologi, yang semuanya berperan dalam menentukan potensi pemanfaatannya. Faktor-faktor tersebut turut dipengaruhi oleh aktivitas manusia, baik yang terjadi di masa lalu maupun yang berlangsung saat ini. Karakteristik lahan bersifat dinamis dan terus mengalami perubahan. Namun, meningkatnya kebutuhan akan lahan tidak sebanding dengan ketersediaannya, karena lahan merupakan sumber daya yang terbatas (Permanti & Sigit, 2024).

Pertumbuhan dan percepatan pembangunan mendorong meningkatnya permintaan terhadap lahan, sehingga banyak area yang dimanfaatkan untuk pengembangan infrastruktur dan kawasan permukiman. Selain itu, perubahan penggunaan lahan juga dipengaruhi oleh penambahan jumlah penduduk serta meningkatnya aksesibilitas, seperti pembangunan Badan Jalan yang berdampak signifikan pada pola pemanfaatan lahan. Kondisi ini sering kali menjadi pendorong bagi munculnya kawasan baru, karena wilayah dengan aksesibilitas tinggi dianggap lebih strategis dan menguntungkan bagi pertumbuhan ekonomi. Seiring dengan perubahan tersebut, tantangan dalam menjaga keseimbangan antara pembangunan dan keberlanjutan lingkungan menjadi semakin penting (Permanti & Sigit, 2024).

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, suatu wilayah, terutama kawasan perkotaan, akan mengalami perkembangan. Pertumbuhan kota mencakup berbagai aspek, seperti fisik, ekonomi, sosial, budaya, dan teknologi. Peningkatan jumlah penduduk berdampak pada meningkatnya kebutuhan lahan terbangun untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan di perkotaan akan terus berlangsung, mencakup fasilitas umum, pendidikan, serta infrastruktur pendukung lainnya. Namun, keterbatasan lahan mendorong ekspansi ke area pinggiran kota, yang sering kali menyebabkan pemanfaatan lahan tidak sesuai dengan peruntukannya (Yannuar & Danardono, 2023).

Seiring dengan perkembangan kota dan semakin banyaknya orang yang tinggal di sana, hal itu berdampak dan memengaruhi lingkungan di sekitarnya. Karena tingginya permintaan akan properti, salah satu dampak dari perkembangan kota adalah pergeseran penggunaan lahan. Pola penggunaan lahan berubah sebagai akibat dari laju pertumbuhan, dengan lahan yang dibangun menjadi semakin dominan dan menggeser lahan yang tidak dibangun. Hal ini sering terjadi di kota-kota yang mengalami transformasi cepat. Lahan menjadi semakin penting dalam hal kebutuhan sebagai akibat dari pertumbuhan populasi, yang juga memengaruhi permintaan akan lahan (Suprayogi & Rochani, 2021).

Pengelolaan lahan harus dilakukan dalam suatu sistem yang mampu memberikan manfaat optimal bagi masyarakat tanpa mengganggu peran lahan sebagai sumber kehidupan. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang komprehensif mengenai fungsi dan peran lahan sebagai sumber daya alam, bagian dari ekosistem, serta hubungannya dengan manusia dan makhluk hidup lainnya.

Selain itu, lahan memiliki dimensi spasial yang dapat direpresentasikan dalam peta tematik, yang mencakup berbagai aspek seperti kondisi fisik, fungsi, status, dan faktor lainnya (Lubis dkk., 2021).

Kebijakan tata ruang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan di wilayah perkotaan yang berfungsi sebagai pedoman tentang bagaimana ruang perkotaan seharusnya digunakan. Pemerintah Indonesia telah membuat kebijakan tata ruang di tingkat nasional dan daerah. Rencana tata guna lahan perkotaan akan membantu para perencana dan pengambil keputusan dalam mengembangkan strategi untuk proyek perencanaan mendatang. Selain mengendalikan pembangunan dan membantu pemerintah dalam membuat kebijakan perencanaan yang dianggap lebih sesuai di masa mendatang, kebijakan tata ruang memiliki banyak keuntungan lainnya (Hamid, 2023).

Kebijakan tata ruang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, khususnya Pasal 34, yang mengamanatkan Pemerintah Pusat, Provinsi, serta Kabupaten/Kota untuk merumuskan kebijakan strategis dalam mengoperasionalkan rencana tata ruang wilayah dan kawasan strategis. Selain itu, kebijakan ini juga mencakup penyusunan program sektoral guna mewujudkan struktur dan pola ruang di wilayah serta kawasan strategis, serta pelaksanaan pembangunan yang selaras dengan program pemanfaatan ruang di wilayah tersebut (Matondang, 2017). Seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja, penataan ruang kini diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Di kawasan perkotaan, rencana penggunaan ruang ditetapkan melalui dokumen Rencana Detail

Tata Ruang (RDTR) yang menyajikan perencanaan ruang secara lengkap dan mendetail, sehingga dianggap lebih layak untuk dijadikan pedoman dalam pemanfaatan lahan (Hamid, 2023).

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota dituangkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), yang berperan sebagai pedoman dalam penyusunan rencana sektor teknis serta pengendalian pemanfaatan ruang. Secara prinsip, RDTR berfungsi sebagai acuan dalam perizinan dan mekanisme operasionalisasi RTRW. Tujuan utama RDTR adalah mengatur penataan ruang wilayah perkotaan, perencanaan tata ruang, pola ruang, penetapan prioritas Sub Bagian Wilayah Perkotaan (Sub BWP), serta ketentuan pemanfaatan ruang. Penyusunan rencana tata ruang didasarkan pada keterbatasan ruang, sehingga diperlukan pedoman dan standar untuk pemanfaatannya secara efisien. RDTR merupakan turunan dari RTRW, di mana RTRW mencakup wilayah administratif pada tingkat kabupaten (Hamid, 2023)

Dalam satu dekade terakhir, Indonesia telah mengalami kemajuan pesat dalam pembangunan infrastruktur. Untuk memastikan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, peran aktif pemerintah sangat dibutuhkan dalam mengembangkan sektor ini. Berbagai proyek infrastruktur yang telah direalisasikan membawa dampak positif bagi berbagai aspek kehidupan masyarakat serta perekonomian. Selain berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi, pembangunan infrastruktur juga berdampak positif pada aspek sosial dan pengembangan sumber daya manusia. Pembangunan sekolah, rumah sakit, serta berbagai fasilitas publik lainnya turut berperan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat (Sutrisno dkk., 2023).

Kota Medan merupakan kota dengan jumlah penduduk terbesar keempat di Indonesia, setelah Jakarta, Surabaya, dan Bandung. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Medan tahun 2024, populasi kota ini mencapai 2.474.166 jiwa. Secara geografis, Kota Medan berada pada koordinat $3^{\circ}30' - 3^{\circ}43' \text{ LU}$ dan $98^{\circ}35' - 98^{\circ}44' \text{ BT}$ dengan ketinggian 0 - 95 meter di atas permukaan laut. Kota ini berbatasan dengan Kabupaten Deli Serdang di seluruh sisi, yakni Utara, Selatan, Barat, dan Timur. Medan merupakan salah satu dari 33 wilayah di Provinsi Sumatera Utara dengan luas sekitar 265,10 km², yang mencakup sekitar 3,6% dari total luas provinsi. Dibandingkan dengan kabupaten atau kota lain di Sumatera Utara, Kota Medan memiliki wilayah yang relatif kecil namun berpenduduk padat. Sebagai ibu kota provinsi, Medan menjadi pusat berbagai aktivitas, termasuk pemerintahan, industri, perdagangan, transportasi, dan pendidikan. Tingginya konsentrasi kegiatan di kota ini menyebabkan kepadatan penduduk terus meningkat seiring dengan pesatnya perkembangan pembangunan.

Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Medan untuk periode 2022-2042, seluruh wilayah administratif Kota Medan yang terdiri dari 21 kecamatan akan dikembangkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Kecamatan-kecamatan tersebut meliputi Medan Tuntungan, Medan Johor, Medan Amplas, Medan Denai, Medan Area, Medan Kota, Medan Maimun, Medan Polonia, Medan Baru, Medan Selayang, Medan Sunggal, Medan Helvetia, Medan Petisah, Medan Barat, Medan Timur, Medan Perjuangan, Medan Tembung, Medan Deli, Medan Labuhan, Medan Marelan, dan Medan Belawan. Pengembangan seluruh kecamatan sebagai PKN ini

merupakan bagian dari strategi tata ruang Kota Medan untuk dua dekade mendatang.

Kecamatan Medan Barat merupakan salah satu kawasan yang direncanakan sebagai Pusat Kegiatan Nasional dengan luas wilayah sebesar 5,33 km². Berdasarkan data BPS tahun 2019-2024 Kecamatan Medan Barat memiliki jumlah kepadatan dan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Jumlah Penduduk Kecamatan Medan Barat Tahun 2019-2024

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Kesawan	1,06	3.850	3.857	5.248	5.449	5.374	5.274
2.	Silalas	1,68	7.288	7.299	8.030	8.427	8.224	8.155
3.	Sei Agul	0,98	21.254	21.184	24.838	26.010	25.641	25.268
4.	Karang Berombak	0,28	20.820	20.851	24.585	26.311	26.100	26.096
5.	Glugur Kota	0,78	8.205	8.219	9.659	10.150	9.842	9.664
6.	Pulo Brayan Kota	0,62	12.107	12.126	16.242	17.242	16.929	16.782
Total			73.424	73.536	88.602	90.156	92.083	91.239

Sumber: Badan Pusat Statistik Kecamatan Medan Dalam Angka Tahun 2019-2024

Berdasarkan tabel di atas, Kecamatan Medan Barat menunjukkan tren peningkatan jumlah penduduk, yang secara langsung memengaruhi perubahan dalam penggunaan lahan. Pertumbuhan penduduk yang terjadi mendorong kebutuhan akan lahan tambahan, baik untuk permukiman maupun fasilitas pendukung lainnya. Berdasarkan data BPS Kecamatan Medan Barat dalam Angka

Tahun 2019-2024, enam kelurahan di kecamatan ini mengalami fluktuasi jumlah penduduk selama periode tersebut. Terdapat peningkatan signifikan dari tahun 2019 hingga 2023, sebelum mengalami penurunan pada tahun 2024.

Selain itu, menurut data dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Medan, Kecamatan Medan Barat mengalami sejumlah permasalahan pembangunan yang serius, antara lain minimnya Ruang Terbuka Hijau (RTH) akibat pesatnya pembangunan, ketersediaan infrastruktur yang belum merata karena pembangunan infrastruktur hanya terpusat di pusat kota sehingga beberapa wilayah masih belum memiliki fasilitas yang memadai, sistem drainase yang belum memadai sehingga mengakibatkan banjir saat hujan deras, dan tersumbatnya saluran akibat sampah yang tidak dikelola dengan baik. Selain itu, akibat semakin banyaknya kendaraan bermotor dan ketidakseimbangan antara kapasitas jalan dengan arus lalu lintas, terutama di kawasan komersial dan pasar, kemacetan lalu lintas menjadi permasalahan yang belum teratasi.

Oleh karena itu, evaluasi terhadap pemanfaatan lahan di Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, perlu dilakukan untuk memastikan bahwa perubahan penggunaan lahan tetap sejalan dengan rencana tata ruang, sehingga tidak menimbulkan permasalahan dalam pengelolaan ruang. Perubahan fungsi lahan menjadi kawasan terbangun sering kali terjadi seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, yang berpotensi mengganggu tata ruang yang telah dirancang. Ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan dapat menghambat pelaksanaan program pembangunan daerah. Oleh karena itu, perubahan penggunaan lahan harus

diselaraskan dengan rencana tata ruang, terutama di wilayah yang sedang mengalami perkembangan pesat.

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan ruang dan pertumbuhan jumlah penduduk, perubahan dalam pemanfaatan lahan akan berdampak pada pola tata ruang. Peralihan fungsi lahan yang tidak terkendali dapat menimbulkan permasalahan dalam penataan ruang, terutama jika penggunaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) (Permanti & Sigit, 2024). Di Kecamatan Medan Barat, pengendalian pemanfaatan ruang diperlukan untuk mengatur interaksi berbagai kegiatan dan fungsi ruang agar tercapai pemanfaatan ruang yang berkualitas, sehingga terhindar dari konflik kepentingan dalam pemanfaatan ruang dan menghasilkan lingkungan hidup yang aman, nyaman, dan efektif.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang “Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Dengan Rencana Detail Tata Ruang di Kecamatan Medan Barat, Kota Medan”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang masalah di atas, permasalahan yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Bertambahnya jumlah penduduk mengakibatkan peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman.

2. Percepatan pembangunan mendorong terjadinya perubahan fungsi lahan.
3. Ketidakseimbangan antara pertumbuhan jumlah kendaraan dan kapasitas jalan mengakibatkan kemacetan lalu lintas.

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah diatas, adapun permasalahan yang akan dianalisis secara mendalam meliputi:

1. Tingkat perkembangan pembangunan akibat pertumbuhan penduduk di Kecamatan Medan Barat, Kota Medan.
2. Faktor-faktor pendorong terhadap perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Medan Barat, Kota Medan.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah yang telah ditetapkan, rumusan masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah penggunaan lahan di Kecamatan Medan Barat sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2015 – 2035 Kota Medan?
2. Apa saja faktor yang mempengaruhi implementasi Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2015 – 2035 Kota Medan di Kecamatan Medan Barat?

3. Apa saja faktor pendorong terhadap perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Medan Barat, Kota Medan?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis penggunaan lahan di Kecamatan Medan Barat sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2015 – 2035 Kota Medan.
2. Untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi implementasi Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2015 – 2035 Kota Medan di Kecamatan Medan Barat.
3. Untuk menganalisis faktor pendorong terhadap perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Medan Barat, Kota Medan.

F. Manfaat Penelitian

a) Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini dapat memperkaya wawasan serta pemahaman penulis mengenai kesesuaian penggunaan lahan.
2. Hasil penelitian dapat dijadikan referensi atau sumber literatur bagi penelitian lain yang memiliki kesamaan dalam hal lokasi, permasalahan, atau bidang ilmu. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman terkait studi lahan, manfaatnya, serta cara pemanfaatannya.

b) Manfaat Praktis

1. Penelitian ini dapat menjadi sumber informasi bagi pemerintah dalam menerapkan kebijakan pembangunan yang berwawasan lingkungan. Selain itu, hasil penelitian dapat dijadikan pedoman bagi pihak berwenang dalam pengambilan keputusan yang tepat.
2. Memberikan wawasan bagi masyarakat mengenai perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kecamatan Medan Barat.
3. Dapat menjadi perbandingan bagi penelitian sejenis di masa depan serta dijadikan referensi dalam penelitian lain yang memiliki relevansi.

