

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan merupakan salah kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dari deretan lima kebutuhan hidup manusia seperti pangan, sandang, papan/rumah, pendidikan dan kesehatan, nampak bahwa rumah menempati posisi yang sentral, dengan demikian peningkatan perumahan akan meningkatkan pula kualitas hidup. Ini merupakan persoalan yang sangat dominan dalam kelangsungan hidup manusia untuk menjalankan segala aktivitasnya.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang selain berfungsi sebagai tempat berteduh dan melakukan kegiatan sehari-hari dalam keluarga, juga berperan besar dalam pembentukan karakter keluarga (Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, 2004). Kebutuhan akan rumah dan tempat tinggal dari waktu ke waktu mengalami peningkatan, menyebabkan rumah dan tempat tinggal menjadi hal yang penting untuk disediakan. Tidak ada keseimbangan antara lahan yang ada dengan jumlah penduduk yang ingin membangun merupakan masalah yang harus diatasi agar dapat memenuhi

kebutuhan masyarakat akan rumah dan tempat tinggal. Untuk itu pembangunan perumahan merupakan solusi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah dan tempat tinggal.

Daya dukung wilayah untuk permukiman, dapat diartikan sebagai kemampuan suatu wilayah dalam penyediaan lahan permukiman guna menampung jumlah penduduk tertentu untuk dapat bertempat tinggal secara layak (Muta'ali, Lutfi, 2015:226). Sedangkan daya tampung demografis adalah konsep yang membandingkan antara luas wilayah (*Supply*) dengan jumlah penduduk (*Demand*) yang dibandingkan dengan standar normatif kebutuhan ruang (Muta'ali, 2015:212). Dalam pengembangan perumahan di suatu kawasan atau wilayah daya dukung dan daya tampung merupakan 2 komponen yang tidak terpisahkan.

Kota Medan dengan jumlah penduduk lebih dari dua juta jiwa, telah ditetapkan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP) Sumatera Utara sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Hal ini mempunyai arti bahwa Kota Medan mengemban tugas tidak hanya melayani wilayah administratifnya tetapi juga melayani kegiatan skala nasional dan wilayah yang lebih luas, yaitu provinsi dan beberapa provinsi yang ditandai dengan keberadaan Bandara Kuala Namu dan Pelabuhan Belawan sebagai pelabuhan hubungan Internasional.

Fungsi dan peranan yang diemban oleh Kota Medan tersebut membawa konsekuensi yang cukup besar bagi perkembangan kota dan tidak menutup kemungkinan akan terjadi permasalahan-permasalahan kota metropolitan pada

umumnya, seperti urbanisasi, kemacetan, kepadatan penduduk, ketidaknyamanan dan arus komuter. Untuk mengantisipasi permasalahan-permasalahan tersebut sangat dibutuhkan produk rencana tata ruang yang berkualitas untuk menciptakan Kota Medan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan serta mempunyai daya saing dan daya tarik sebagai daerah tujuan investasi.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terjadi begitu pesat, hal tersebut berdampak pada pemenuhan kebutuhan perumahan dan fasilitas pelayanan kota lainnya. Kota Medan yang memiliki jumlah penduduk sebesar 1.036.926 jiwa pada tahun 2010 mengalami kenaikan di tahun 2019 menjadi 2.279.894 jiwa hanya dalam kurun waktu 10 tahun terakhir dengan laju pertumbuhan penduduk Kota Medan mengalami peningkatan sebesar 1,11% pertahun (*BPS Kota Medan Tahun 2010-2019*). Semakin bertambahnya jumlah penduduk dengan sendirinya menyebabkan bertambahnya kebutuhan tempat tinggal. Lahan yang bersifat tetap sedangkan permintaan yang terus bertambah menjadikan penggunaan lahan di Kota Medan menjadi berubah.

Oleh karena itu dibutuhkan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kebutuhan perumahan yang dapat dikembangkan untuk menampung jumlah penduduk dimasa yang akan datang dengan mempertimbangkan kriteria daya dukung lahan perumahan di Kota Medan.

Berdasarkan permasalahan diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian: “**Analisis Kebutuhan Perumahan Berdasarkan Proyeksi Pertumbuhan Penduduk di Kota Medan (2025 – 2030)**”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, maka penulis mengidentifikasi masalahnya sebagai berikut:

1. Masih banyak masyarakat kota Medan yang belum memiliki rumah
2. Tingkat pertumbuhan penduduk kota Medan lebih besar dibandingkan dengan tingkat pertumbuhan supply rumah
3. Diperkirakan kebutuhan perumahan di kota Medan akan terus mengalami peningkatan

1.3 Batasan dan Rumusan Masalah

1.3.1 Batasan Masalah

Sehubungan dengan keterbatasan penulis baik dari segi waktu dan biaya maka penulis membatasi masalah dalam penelitian ini adalah menganalisis kebutuhan perumahan yang didasarkan pada proyeksi pertumbuhan penduduk di kota Medan, tidak menganalisis daya tampung lahan perumahan yang dibutuhkan.

1.3.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka *problem statement* atau permasalahan adalah berapa besar kebutuhan perumahan di kota Medan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk untuk tahun 2025 – 2030?

1.4 Tujuan Penelitian

Dari latar belakang dan permasalahan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui berapa banyak masyarakat kota Medan yang belum memiliki rumah.
2. Untuk mengetahui jumlah pertumbuhan penduduk di kota Medan.
3. Untuk mengetahui proyeksi kebutuhan perumahan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk di kota Medan.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang akan dicapai adalah memberi masukan dan saran pada pemerintah daerah, mengenai jumlah kebutuhan perumahan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk di kota Medan serta dapat memberikan rekomendasi dan informasi terhadap para pengusaha pengembang bidang perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah di kota Medan.