

Analisis Spasial Kesesuaian Lokasi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kawasan Peri-Urban Kecamatan Sematang Borang

Tria Lika Zaneta¹⁾, Hala Haidir²⁾, Endy Agustian³⁾

^{1)*,2),3)} Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Indo Global Mandiri

[Jl. Jend. Sudirman Km.4 No. 62, Kota Palembang]

Email: Likazanetta21@gmail.com¹⁾, Halahaidir.uigm.ac.id²⁾, Endyagustian.uigm.ac.id³⁾

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi menyebabkan meningkatnya kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah di pusat kota mendorong pengembangan perumahan ke kawasan peri-urban, termasuk Kecamatan Sematang Borang, Kota Palembang. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor spasial dan non-spasial yang memengaruhi penentuan lokasi perumahan MBR serta mengevaluasi tingkat kesesuaian lokasi perumahan berdasarkan analisis spasial. Metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik scoring dan overlay menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG). Variabel yang dianalisis meliputi aksesibilitas, harga lahan, ketersediaan infrastruktur, sarana-prasarana, dan tutupan lahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aksesibilitas, harga lahan, dan ketersediaan infrastruktur menjadi faktor utama dalam penentuan lokasi perumahan MBR. Analisis spasial menunjukkan bahwa sebagian besar lokasi perumahan berada pada kategori sesuai, namun masih terdapat beberapa lokasi yang kurang sesuai karena keterbatasan akses dan infrastruktur. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dan pengembang dalam menentukan lokasi perumahan MBR yang lebih tepat dan berkelanjutan.

Kata Kunci : Perumahan MBR; Kawasan Peri-Urban; Analisis Spasial; Sistem Informasi Geografis (SIG); Kesesuaian Lokasi.

ABSTRACT

Population growth and urbanization have led to an increasing demand for housing among Low-Income Communities (LICs). Limited land availability and high land prices in urban centers have encouraged housing development to expand into peri-urban areas, including Sematang Borang District, Palembang City. This study aims to identify the spatial and non-spatial factors influencing the selection of low-income housing locations and to evaluate the suitability of housing locations based on spatial analysis. The research employed a quantitative approach using scoring and overlay techniques within a Geographic Information System (GIS) framework. The variables analyzed include accessibility, land price, infrastructure availability, public facilities and utilities, and land cover. The results indicate that accessibility, land price, and infrastructure availability are the primary factors influencing the selection of low-income housing locations. Spatial analysis reveals that most housing locations fall within the suitable category; however, several locations are classified as less suitable due to limited accessibility and inadequate infrastructure. The findings of this study are expected to provide valuable input for government agencies and housing developers in determining more appropriate and sustainable locations for low-income housing development.

Keywords : Low-Income Housing; Peri-Urban Area; Spatial Analysis; Geographic Information System (GIS); Housing Location Suitability.

1. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang memiliki peran penting dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang terus meningkat menyebabkan kebutuhan akan hunian semakin tinggi, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, keterbatasan lahan serta tingginya harga tanah di kawasan perkotaan menyebabkan pembangunan perumahan semakin bergeser ke wilayah pinggiran atau kawasan peri-urban (Rahmatullah et al., 2022). Kawasan peri-urban merupakan wilayah transisi antara kawasan perkotaan dan pedesaan yang mengalami perubahan penggunaan lahan secara cepat akibat tekanan perkembangan kota (Luntungan, 2019). Perkembangan kawasan ini umumnya ditandai dengan meningkatnya pembangunan perumahan, perubahan fungsi lahan, serta bertambahnya kebutuhan infrastruktur dan pelayanan dasar (Hidayah, 2023). Kondisi tersebut menjadikan kawasan peri-urban sebagai alternatif utama pengembangan perumahan bagi MBR.

Beberapa penelitian menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas, harga lahan, ketersediaan sarana-prasarana, dan kondisi lingkungan menjadi pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi perumahan (Serlin & Umilia, 2013; Kalesaran et al., 2013; Ramdhan et al., 2014). Selain itu, Hisyam et al. (2023) menyatakan bahwa aksesibilitas dan faktor ekonomi merupakan pertimbangan dominan bagi pengembang dalam menentukan lokasi pembangunan perumahan. Penentuan lokasi perumahan tidak hanya dipengaruhi oleh aspek ekonomi, tetapi juga oleh karakteristik spasial wilayah. Menurut teori lokasi yang dikemukakan oleh Weber (1929), pemilihan lokasi suatu aktivitas dipengaruhi oleh upaya meminimalkan biaya dan memaksimalkan keuntungan. Dalam konteks pembangunan perumahan MBR, teori ini relevan karena pengembang cenderung memilih lokasi dengan harga lahan yang lebih rendah namun tetap memiliki akses yang baik terhadap pusat kegiatan dan fasilitas pelayanan. Selain itu, pendekatan kesesuaian lahan yang dikembangkan oleh McHarg (1969) menekankan pentingnya mempertimbangkan kondisi fisik lingkungan dalam menentukan lokasi pembangunan agar pemanfaatan ruang berlangsung secara optimal dan berkelanjutan.

Kesesuaian lokasi perumahan merupakan tingkat kecocokan suatu wilayah untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman berdasarkan berbagai kriteria spasial, seperti aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur dan sarana pelayanan, kondisi penggunaan lahan, karakteristik fisik lingkungan, serta kesesuaiannya dengan rencana tata ruang. Lokasi yang memiliki tingkat kesesuaian tinggi akan mendukung kemudahan mobilitas penghuni, meningkatkan akses terhadap fasilitas pendidikan, kesehatan, dan pusat kegiatan ekonomi, serta menciptakan efisiensi dalam penyediaan infrastruktur. Sebaliknya, pembangunan perumahan pada lokasi yang tidak sesuai dapat menimbulkan berbagai permasalahan, seperti rendahnya akses terhadap pelayanan dasar, meningkatnya biaya transportasi masyarakat, ketidakefisienan pembangunan infrastruktur, konflik pemanfaatan ruang, serta meningkatnya kerentanan terhadap bencana dan degradasi lingkungan. Oleh karena itu, evaluasi kesesuaian lokasi menjadi penting untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan MBR tidak hanya memenuhi kebutuhan hunian, tetapi juga mendukung keberlanjutan pembangunan wilayah.

Dalam perencanaan wilayah, kawasan peri-urban memiliki karakteristik yang unik karena berada pada zona transisi antara wilayah perkotaan dan pedesaan. Kawasan ini umumnya mengalami perubahan penggunaan lahan yang cepat akibat tekanan perkembangan kota (Tacoli, 2003). Perubahan tersebut sering ditandai dengan meningkatnya pembangunan perumahan yang mengonversi lahan pertanian menjadi kawasan terbangun (Pradana et al., 2021). Oleh karena itu, evaluasi terhadap lokasi perumahan MBR menjadi penting untuk memastikan bahwa pembangunan yang dilakukan tetap sesuai dengan prinsip tata ruang dan keberlanjutan lingkungan.

Berbagai penelitian terdahulu telah mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan lokasi perumahan, seperti aksesibilitas, harga lahan, ketersediaan infrastruktur, dan sarana pelayanan umum (Serlin & Umilia, 2013; Kalesaran et al., 2013; Hisyam et al., 2023). Namun, sebagian besar penelitian tersebut berfokus pada preferensi konsumen atau pengembang, sementara kajian yang mengintegrasikan analisis skoring, Sistem Informasi Geografis (SIG), dan evaluasi kesesuaian terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) masih relatif terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengisi kesenjangan tersebut melalui pendekatan analisis spasial yang lebih komprehensif.

Kecamatan Sematang Borang merupakan salah satu kawasan peri-urban Kota Palembang yang mengalami perkembangan perumahan cukup pesat. Sebagai wilayah yang diarahkan untuk

pengembangan permukiman, kawasan ini memiliki potensi besar dalam penyediaan perumahan MBR. Namun demikian, belum seluruh lokasi perumahan memiliki tingkat kesesuaian yang baik terhadap aspek aksesibilitas, infrastruktur, maupun arahan tata ruang. Kondisi ini berpotensi memengaruhi kualitas lingkungan permukiman dan efektivitas penyediaan pelayanan bagi masyarakat yang menghuni kawasan tersebut.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian lokasi perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Sematang Borang melalui pendekatan analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai variabel yang memengaruhi kesesuaian lokasi, seperti aksesibilitas, harga lahan, ketersediaan infrastruktur, penggunaan lahan, serta kesesuaiannya terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), sehingga dapat diketahui tingkat kesesuaian lokasi perumahan yang ada dan memberikan masukan bagi pengembangan perumahan yang lebih berkelanjutan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis skoring dan analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Lokasi penelitian berada di Kecamatan Sematang Borang, Kota Palembang yang terdiri atas Kelurahan Lebong Gajah, Srimulya, Karya Mulya, dan Sukamulya.

Variabel penelitian meliputi aksesibilitas, harga lahan, ketersediaan infrastruktur dasar, sarana-prasarana, dan tutupan lahan. Pemilihan variabel didasarkan pada penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap kesesuaian lokasi perumahan (Serlin & Umilia, 2013; Kalesaran et al., 2013; Hisyam et al., 2023). Setiap variabel diklasifikasikan ke dalam beberapa kelas kesesuaian dan diberikan skor dengan rentang 1–5, di mana skor 1 menunjukkan tingkat kesesuaian sangat rendah dan skor 5 menunjukkan tingkat kesesuaian sangat tinggi. Penentuan kelas dan skor mengacu pada karakteristik masing-masing variabel, seperti jarak terhadap jaringan jalan dan pusat pelayanan untuk variabel aksesibilitas, kisaran harga lahan, tingkat ketersediaan infrastruktur dasar dan sarana-prasarana, serta jenis tutupan lahan yang mendukung pengembangan permukiman.

Selanjutnya, setiap variabel diberikan bobot sesuai dengan tingkat pengaruhnya terhadap kesesuaian lokasi perumahan. Bobot ditetapkan berdasarkan kajian literatur dan pertimbangan teoritis mengenai pentingnya masing-masing variabel dalam pengembangan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Nilai kesesuaian setiap lokasi diperoleh melalui metode weighted overlay, yaitu mengalikan skor setiap variabel dengan bobotnya, kemudian menjumlahkan seluruh nilai terbobot untuk menghasilkan indeks kesesuaian lokasi. Hasil indeks tersebut selanjutnya diklasifikasikan menjadi tiga kategori, yaitu sesuai, cukup sesuai, dan tidak sesuai. Peta hasil analisis kemudian dibandingkan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Sematang Borang untuk mengevaluasi tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang pada lokasi perumahan yang diteliti.

Tabel 1 Bobot Variabel Analisis Kesesuaian Lokasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Variabel	Bobot
Aksesibilitas	30 %
Harga lahan	25%
Infrastruktur dasar	20%
Sarana-prasarana	15%
Tutupan lahan	10 %

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

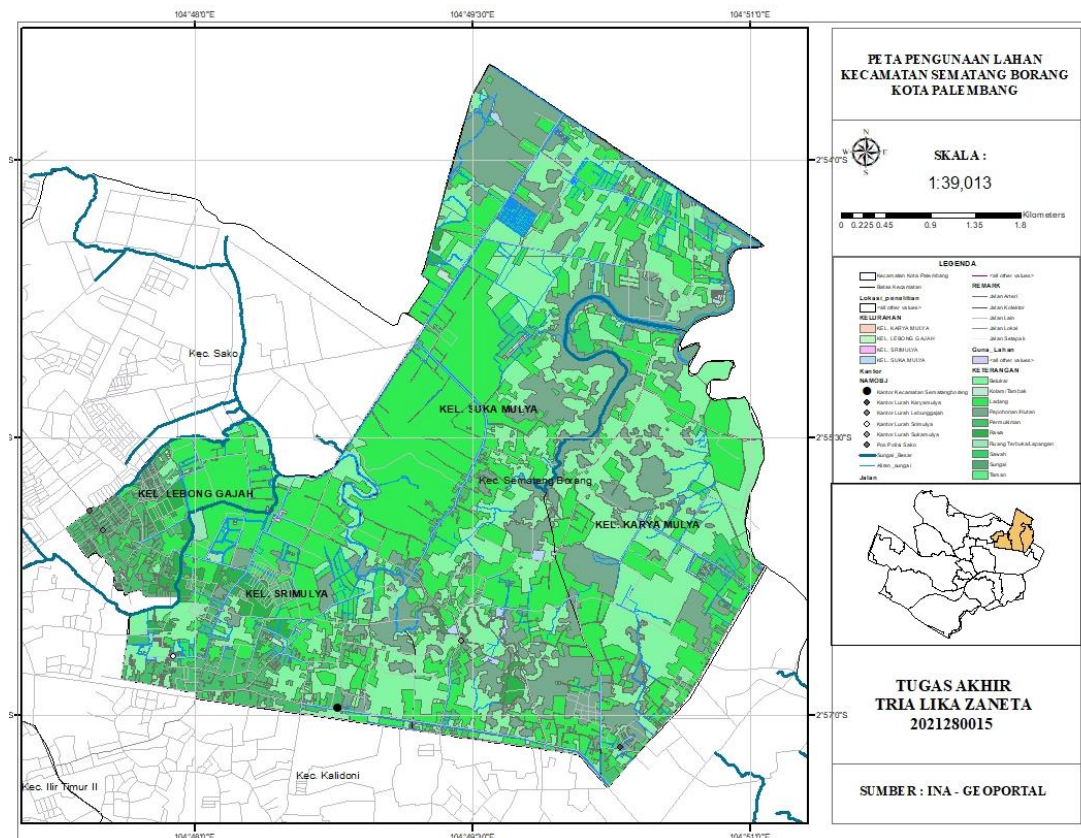
3.1 Faktor Penentu Kesesuaian Lokasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Kecamatan Sematang Borang merupakan salah satu kawasan peri-urban di Kota Palembang yang mengalami perkembangan pembangunan perumahan yang cukup pesat, termasuk perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kondisi tersebut didukung oleh ketersediaan lahan yang masih relatif luas serta harga lahan yang lebih rendah dibandingkan kawasan pusat kota, sehingga menjadi daya tarik bagi pengembang untuk membangun perumahan. Berdasarkan hasil identifikasi, perumahan MBR di Kecamatan Sematang Borang tersebar di beberapa kelurahan dengan karakteristik lokasi yang beragam. Sebagian perumahan berada pada lokasi yang memiliki akses baik terhadap jaringan jalan utama, fasilitas pendidikan, kesehatan, dan pusat kegiatan ekonomi, sedangkan sebagian lainnya masih memiliki keterbatasan aksesibilitas, infrastruktur dasar, maupun kesesuaian dengan arahan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Perbedaan karakteristik tersebut menunjukkan bahwa tingkat kesesuaian lokasi setiap perumahan MBR tidak sama sehingga diperlukan analisis terhadap faktor-faktor yang memengaruhi kesesuaian lokasi perumahan.

Hasil analisis menunjukkan bahwa aksesibilitas merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap kesesuaian lokasi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Sematang Borang. Lokasi yang memiliki kedekatan dengan jaringan jalan utama dan pusat aktivitas memperoleh nilai kesesuaian yang lebih tinggi dibandingkan lokasi yang berada jauh dari pusat pelayanan. Kondisi ini menunjukkan bahwa kemudahan mobilitas menjadi aspek utama dalam menentukan lokasi perumahan yang layak, karena memengaruhi kemudahan penghuni dalam menjangkau tempat kerja, fasilitas pendidikan, pelayanan kesehatan, maupun pusat perdagangan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Serlin dan Umilia (2013) yang menyatakan bahwa aksesibilitas merupakan faktor dominan dalam pemilihan lokasi hunian di kawasan peri-urban. Hasil penelitian Ramdhan et al. (2014) juga menunjukkan bahwa aksesibilitas memiliki pengaruh lebih besar dibandingkan faktor fasilitas maupun karakteristik lingkungan dalam meningkatkan daya tarik suatu kawasan perumahan.

Selain aksesibilitas, harga lahan merupakan faktor penting yang memengaruhi tingkat kesesuaian lokasi perumahan MBR. Pengembang cenderung memilih lahan dengan harga yang relatif lebih rendah untuk menekan biaya pembangunan sehingga harga jual rumah tetap terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Meskipun demikian, pemilihan lokasi yang hanya didasarkan pada pertimbangan harga lahan berpotensi menghasilkan kawasan perumahan yang jauh dari pusat pelayanan dan belum didukung oleh infrastruktur yang memadai. Oleh karena itu, aspek ekonomis perlu diimbangi dengan pertimbangan spasial agar pembangunan perumahan tetap memenuhi prinsip kelayakan dan keberlanjutan. Hasil penelitian ini mendukung temuan Kalesaran et al. (2013) dan Hisyam et al. (2023) yang menyatakan bahwa faktor ekonomi dan harga lahan merupakan salah satu pertimbangan utama dalam pemilihan lokasi pembangunan perumahan.

Ketersediaan infrastruktur dasar, seperti jaringan jalan, drainase, listrik, dan air bersih, juga memberikan kontribusi yang signifikan terhadap tingkat kesesuaian lokasi perumahan. Lokasi yang telah didukung oleh infrastruktur yang memadai memperoleh skor kesesuaian yang lebih tinggi dibandingkan lokasi yang belum memiliki pelayanan dasar secara optimal. Keberadaan infrastruktur tidak hanya meningkatkan kualitas lingkungan permukiman, tetapi juga mendukung efisiensi pembangunan serta kenyamanan masyarakat dalam beraktivitas. Temuan ini sejalan dengan penelitian Haidir dan Rudiarto (2019) yang menyatakan bahwa kawasan dengan aksesibilitas dan infrastruktur yang baik memiliki tingkat kelayakan yang lebih tinggi untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman.



Gambar 1 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang

3.2 Analisis Kesesuaian Spasial Lokasi Perumahan

Analisis kesesuaian spasial dilakukan melalui metode skoring dan pembobotan terhadap lima variabel, yaitu aksesibilitas, harga lahan, ketersediaan infrastruktur dasar, sarana-prasarana, dan tutupan lahan. Setiap variabel diklasifikasikan ke dalam lima kelas kesesuaian dengan skor 1–5, di mana skor yang lebih tinggi menunjukkan tingkat kesesuaian yang lebih baik. Selanjutnya, skor masing-masing variabel dikalikan dengan bobot yang telah ditentukan berdasarkan tingkat pengaruhnya terhadap pengembangan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hasil pembobotan menunjukkan bahwa variabel aksesibilitas memberikan kontribusi terbesar terhadap nilai kesesuaian lokasi, diikuti oleh harga lahan dan ketersediaan infrastruktur dasar. Hal ini menunjukkan bahwa lokasi perumahan yang memiliki akses baik terhadap jaringan jalan utama, pusat kegiatan ekonomi, serta fasilitas pelayanan publik cenderung memperoleh nilai kesesuaian yang lebih tinggi dibandingkan lokasi dengan aksesibilitas yang terbatas.

Hasil integrasi seluruh variabel menggunakan metode *weighted overlay* menghasilkan tiga kategori tingkat kesesuaian lokasi, yaitu **sesuai**, **cukup sesuai**, dan **tidak sesuai**. Sebagian besar lokasi perumahan MBR di Kecamatan Sematang Borang berada pada kategori **sesuai** hingga **cukup sesuai**, yang menunjukkan bahwa secara umum lokasi perumahan telah memenuhi sebagian besar kriteria pengembangan permukiman berdasarkan aspek spasial. Lokasi yang termasuk kategori **sesuai** umumnya berada di sekitar jaringan jalan kolektor maupun jalan utama, memiliki infrastruktur dasar yang memadai, didukung oleh ketersediaan sarana pelayanan, serta sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Sebaliknya, lokasi yang termasuk kategori **cukup sesuai** dan **tidak sesuai** umumnya masih memiliki keterbatasan aksesibilitas, belum didukung oleh infrastruktur yang memadai, atau berada pada kawasan yang kurang sesuai untuk pengembangan permukiman menurut arahan tata ruang.

Sebaran tingkat kesesuaian tersebut menunjukkan bahwa pembangunan perumahan MBR di Kecamatan Sematang Borang cenderung mengikuti arah perkembangan kawasan perkotaan menuju wilayah peri-urban yang masih memiliki ketersediaan lahan. Namun demikian, hasil analisis juga

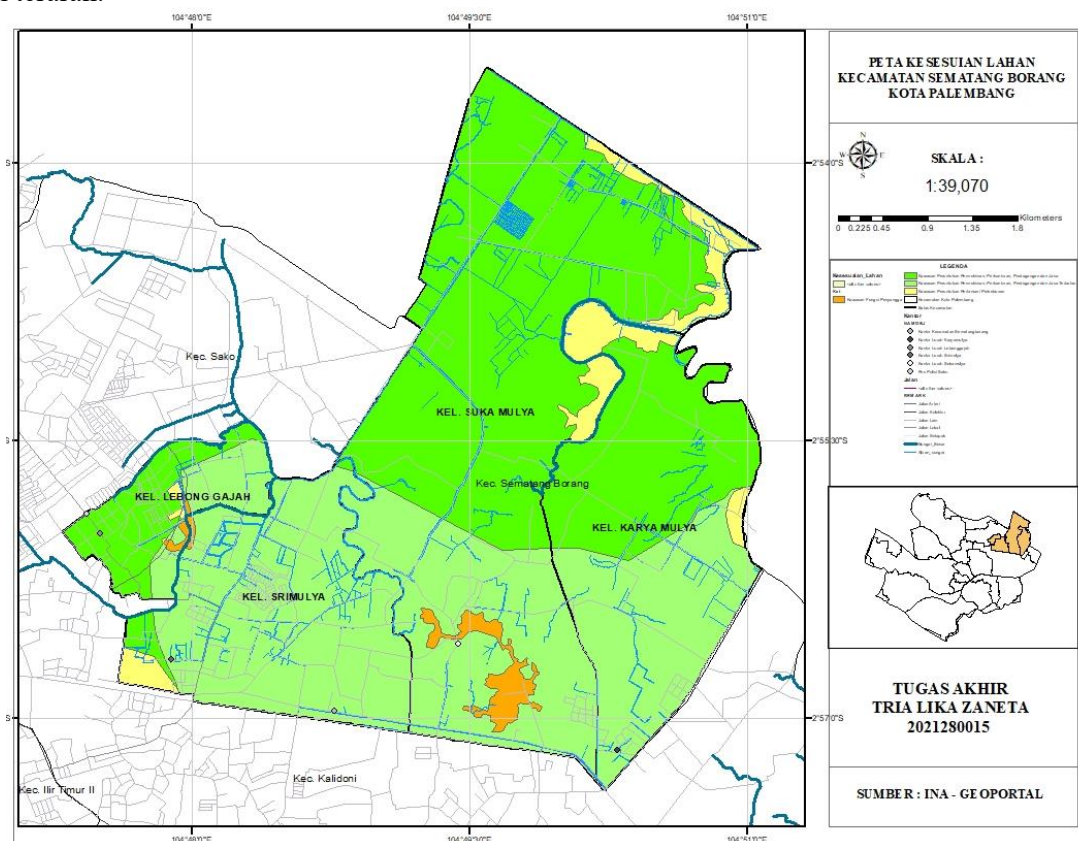
mengindikasikan bahwa tidak seluruh lokasi perumahan telah memenuhi kriteria kesesuaian secara optimal. Oleh karena itu, hasil skoring, pembobotan, dan analisis spasial ini dapat dijadikan sebagai dasar dalam mengevaluasi lokasi perumahan yang telah berkembang serta sebagai acuan dalam penentuan lokasi pembangunan perumahan MBR pada masa mendatang agar lebih sesuai dengan kondisi fisik wilayah, ketersediaan infrastruktur, dan arahan tata ruang.

Tabel 2 Hasil Evaluasi Kesesuaian Lokasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah terhadap RDTR

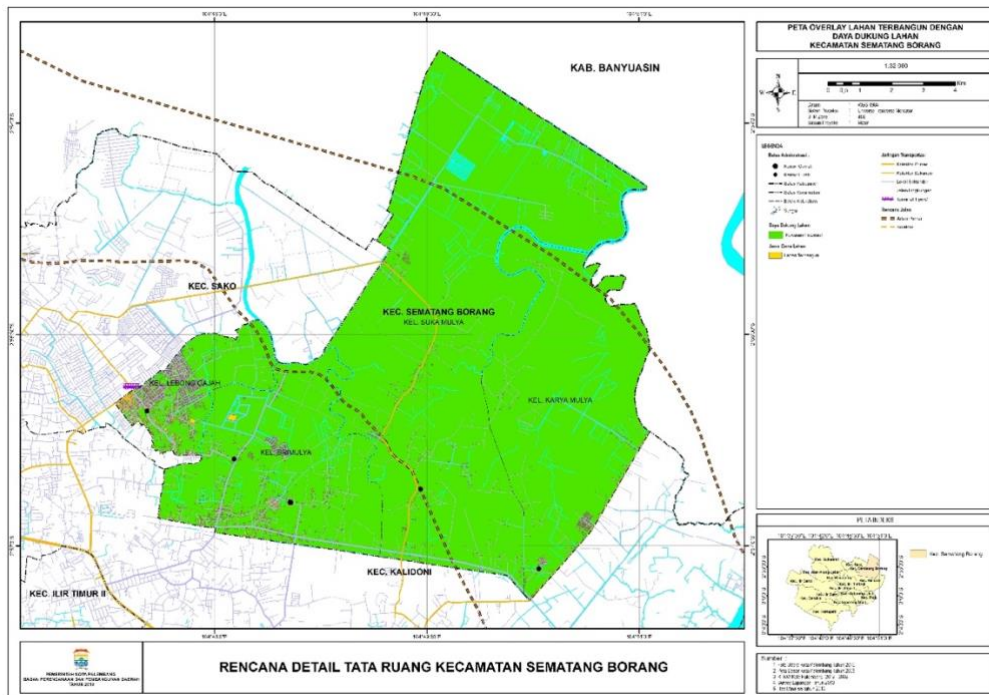
Kategori Kesesuaian	Nama Perumahan	Jumlah
Sesuai	Griya Asri I, Pesona Bukit Raya, Permata Sematang	3
Tidak Sesuai	Tanjung Harapan Indah, Graha MBR Lestari	2
Total		5

Sumber : Hasil Analisis, 2025

Berdasarkan hasil evaluasi kesesuaian lokasi perumahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), diperoleh bahwa dari lima lokasi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dianalisis, tiga perumahan berada pada kategori sesuai, yaitu Griya Asri I, Pesona Bukit Raya, dan Permata Sematang. Ketiga perumahan tersebut memperoleh nilai berbobot masing-masing sebesar 20, 25, dan 15, yang menunjukkan bahwa lokasi pembangunan telah sesuai dengan peruntukan kawasan permukiman sebagaimana diatur dalam RDTR Kecamatan Sematang Borang. Kesesuaian tersebut mengindikasikan bahwa pembangunan perumahan telah mempertimbangkan arahan tata ruang sehingga mendukung penyediaan infrastruktur, pelayanan publik, dan pengembangan kawasan yang lebih terarah.



Gambar 2 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang



Gambar 3 Peta Overlay Lahan Terbangun Dengan Daya Dukung Lahan Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang

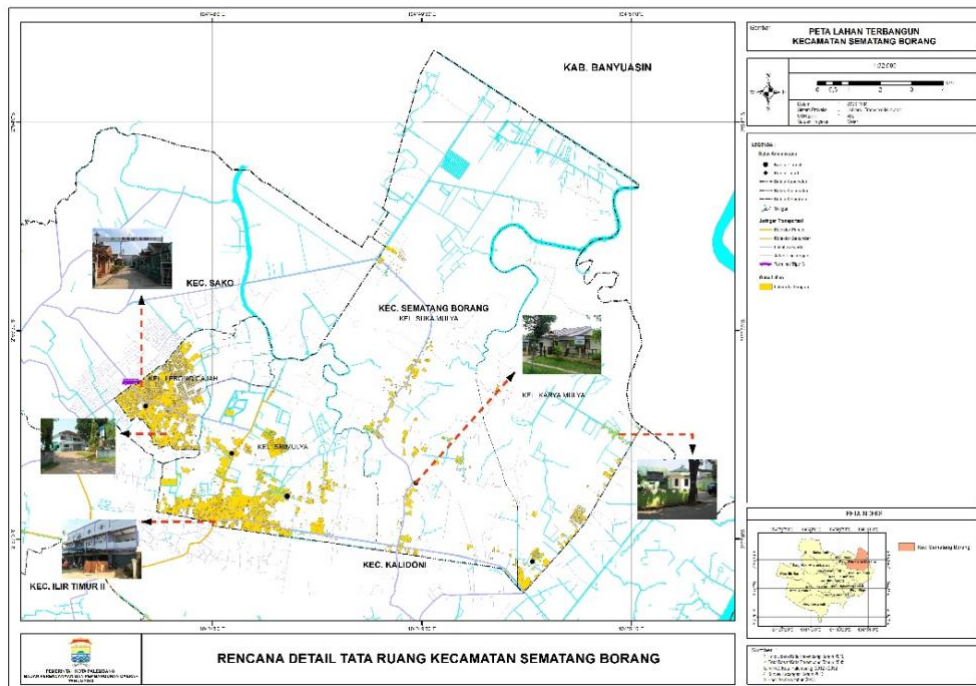
3.3 Evaluasi Kesesuaian Lokasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah terhadap RDTR

Evaluasi kesesuaian lokasi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dilakukan melalui analisis overlay antara peta sebaran lokasi perumahan dengan peta pola ruang Kecamatan Sematang Borang. Hasil analisis menunjukkan bahwa sebagian besar perumahan MBR berada pada zona peruntukan permukiman, sehingga secara umum telah sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam RDTR. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pembangunan perumahan di Kecamatan Sematang Borang telah mendukung kebijakan penataan ruang, terutama dalam penyediaan kawasan permukiman yang terencana serta didukung oleh jaringan infrastruktur dan pelayanan dasar.

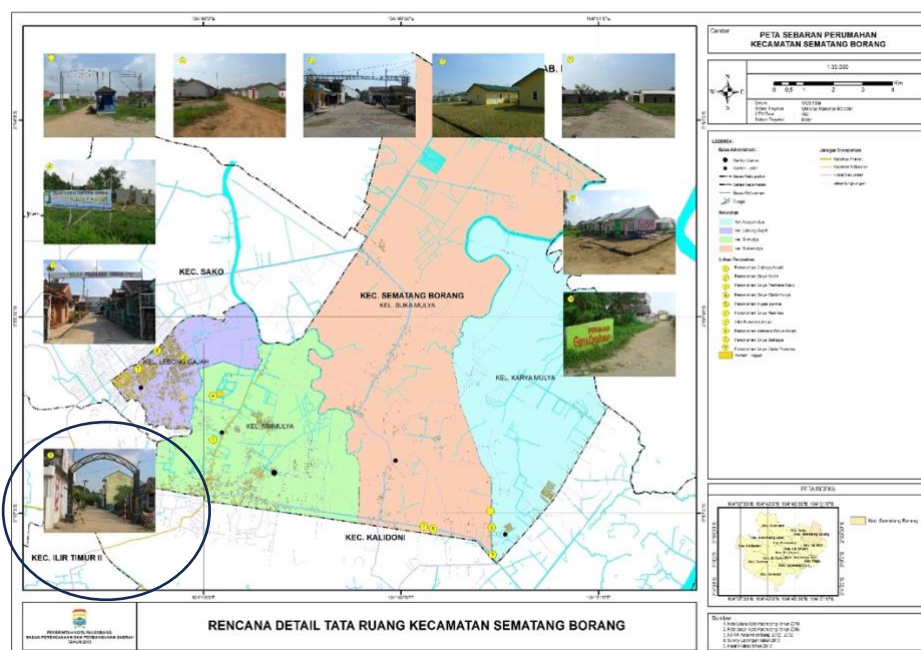
Berdasarkan hasil overlay, terdapat beberapa lokasi perumahan yang belum sesuai dengan peruntukan ruang dalam RDTR. Lokasi tersebut berada pada zona kawasan perdagangan sehingga pemanfaatannya tidak sesuai dengan fungsi ruang yang telah direncanakan. Ketidaksesuaian tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat pembangunan perumahan yang berkembang pada kawasan yang seharusnya diperuntukkan bagi fungsi lain. Kondisi ini diduga dipengaruhi oleh tingginya kebutuhan penyediaan perumahan, keterbatasan lahan yang dialokasikan untuk kawasan permukiman, serta pertimbangan pengembang dalam memilih lahan yang memiliki harga relatif lebih rendah.

Keberadaan perumahan pada kawasan yang tidak sesuai dengan RDTR berpotensi menimbulkan berbagai dampak terhadap perkembangan wilayah. Apabila lokasi tersebut berada pada kawasan perdagangan dan jasa, pembangunan perumahan dapat mengurangi ruang yang direncanakan untuk mendukung aktivitas ekonomi. Sementara itu, apabila berada pada kawasan pertanian atau ruang terbuka hijau, pembangunan perumahan dapat mempercepat konversi lahan produktif, mengurangi daya dukung lingkungan, serta meningkatkan risiko terjadinya permasalahan lingkungan, seperti berkurangnya daerah resapan air dan meningkatnya potensi banjir. Selain itu, pembangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang juga dapat menyebabkan ketidakefisienan dalam penyediaan infrastruktur dan pelayanan publik karena lokasi tersebut belum direncanakan sebagai kawasan permukiman.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa evaluasi kesesuaian lokasi menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) memberikan informasi yang lebih objektif mengenai keselarasan pembangunan perumahan dengan kebijakan tata ruang. Informasi tersebut dapat menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan pengawasan terhadap pemanfaatan ruang, mengevaluasi pemberian izin pembangunan, serta mengarahkan pengembangan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan permukiman. Dengan demikian, pembangunan perumahan di Kecamatan Sematang Borang diharapkan dapat berlangsung secara lebih terarah, efisien, dan berkelanjutan sesuai dengan prinsip penataan ruang.



Gambar 4 Peta Lahan Terbangun Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang



Gambar 5 Peta Sebaran Perumahan Kecamatan Sematang Borang Kota Palembang

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa kesesuaian lokasi perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Sematang Borang dipengaruhi oleh lima variabel utama, yaitu aksesibilitas, harga lahan, ketersediaan infrastruktur dasar, sarana-prasarana, dan tutupan lahan. Dari kelima variabel tersebut, aksesibilitas dan harga lahan merupakan faktor yang paling dominan dalam menentukan tingkat kesesuaian lokasi perumahan karena berpengaruh terhadap kemudahan mobilitas penghuni serta efisiensi biaya pembangunan.

Hasil analisis spasial menggunakan metode skoring dan *weighted overlay* berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG) menunjukkan bahwa sebagian besar lokasi perumahan MBR di Kecamatan Sematang Borang, yang tersebar di Kelurahan Karya Mulya, Sukamulya, Srimulya, dan Lebong Gajah, berada pada kategori sesuai hingga cukup sesuai. Tingkat kesesuaian tersebut dipengaruhi oleh kombinasi kondisi aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur dasar, kedekatan dengan fasilitas pelayanan, serta karakteristik penggunaan lahan pada masing-masing lokasi.

Hasil evaluasi terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) menunjukkan bahwa sebagian besar lokasi perumahan telah berada pada kawasan yang diperuntukkan sebagai permukiman. Namun, masih terdapat beberapa lokasi yang belum sepenuhnya sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang, sehingga diperlukan pengawasan yang lebih optimal dalam proses perencanaan, evaluasi, dan perizinan pembangunan perumahan. Oleh karena itu, penerapan analisis spasial berbasis SIG dapat menjadi alat pendukung dalam pengambilan keputusan untuk memastikan pembangunan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah berlangsung secara terarah, sesuai dengan kebijakan tata ruang, serta mendukung pembangunan kawasan peri-urban yang berkelanjutan.

5. Daftar Pustaka

- A. Z. Firdaus, M. R. (2021). Faktor-Faktor Tempat Tinggal Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kelurahan Pudak Payung Style). *Perencanaan Wilayah Dan Kota*, <http://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk> 10(3), 180–192.
- Agustian, E., Haidir, H., & Al Kholiq, A. A. (2024). Analisis ketersediaan sarana dan prasarana perumahan MBR di Kota Palembang. *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Perencanaan Partisipatif*, 19(1), 247. <https://doi.org/10.20961/region.v19i1.67135>
- Ahmad Ainul Rofiq. (2024). Faktor Faktor Yang Berpengaruh Dalam Keputusan Memilih Hunian Bagi Berpenghasilan Rendah (Mbr) Di Kota Salatiga. Bps. (2024). Badan Pusat Statistik Kota Palembang 2024.
- Chrissant Alex Saputra. (2018). Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Masyarakat Dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Studi Kasus : Perumahan Griya Paniki Indah.
- Delli Novianti Rachman, M. F. (2019). Analisis Pemilihan Perumahan Sederhana Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Metode Ahp (Studi Kasus Perumahan Di Kecamatan Sematang Borang-Sako Palembang).
- Dewa Made Frendika Septanaya dan Putu Gde Ariastita. (2012). Model Perkembangan Perumahan di Wilayah Peri Urban Kota Surabaya (Studi Kasus : Kabupaten Sidoarjo).
- Dhaifina, C., Dwi, M. I., & Hadinigroho, L. (n.d.). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Bermukim Di Kawasan Kp. Susuk Medan 1 (Studi Kasus : Perumahan Classic Residence).
- Dimas Prawira Dwi Saputra, R. R. E. T. W. M. (2016). Penentuan Prioritas Lokasi Perumahan Di Kecamatan Kasihan Dengan Menggunakan Sistem Informasi Geografis.
- Ester Brenda Mamangkej, J. T. F. P. Y. S. (2023). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado Dan Kabupaten Minahasa Utara.

- Haidir, H., & Rudiarto, I. (2019). Lahan Potensial Permukiman Di Kota Semarang. *Tataloka*, <https://doi.org/10.14710/tataloka.21.4.575-588>
- Himawan Ardiansyah. (2024). Strategi Penyediaan Hunian Yang Terjangkau Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Oleh Bumn Di Wilayah Peri Urban Kota Surabaya (Studi Kasus Di Kabupaten Sidoarjo, Gresik, Dan Mojokerto).
- Hisyam, M., Rizkiya, P., & Arsitektur dan Perencanaan, J. (2023). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Developer Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Terencana Di Kecamatan Meuraxa Banda Aceh. VIII(2).
- Jalu Arditama, B., Nyoman Suluh Wijaya, I., & Dwi Purnamasari Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, W. (n.d.-a). Pemilihan Lokasi Bermukim Sesuai Tingkat Keterjangkauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kawasan Sempadan Sungai Dan Rel (Studi Kasus: Kecamatan Klojen Kota Malang).
- Kalesaran, R. C. E., Mandagi, R. J. M., & Waney, E. (2013). Analisa Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado. In *Jurnal Ilmiah Media Engineering* (Vol. 3, Issue 3).
- Medina Ayesha Serlin dan Ema Umilia. (2013). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo. Muara Sains, J., Ilmu Kesehatan, dan, Mario Mailiando, F., Tresani, N., & Nasiruddin Mahmud, dan. (2018). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Mbr Membeli Rusunami Di Kota Bekasi (Studi Kasus: Sentraland & Vida Bekasi). 2(2), 521–533.
- Munawarah, S., Hilma, P., Fachrudin, T., & Arsitektur, J. (2017). Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal Pada Kompleks Perumahan (Studi Kasus Kompleks Perumahan Di Kecamatan Medan Johor, Medan, Indonesia).
- Pradana, A. C., Soedwihajono, S., & Nurhadi, K. (2021). Fenomena Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Menjadi Perumahan: Studi Kasus Kawasan Peri-Urban Kecamatan Colomadu. *Desa-Kota*, 3(1), 24. <https://doi.org/10.20961/DesaKota.V3i1.37622.24-35>
- Rachel D.I. Luntungan, M. M. R. & R. Ch. T. (2019). Kajian Perubahan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Pinggiran Kota (Peri Urban) Di Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara. Rahmatullah, R., Hadi, S., Rahman Nugroho, A., & Riadi, S. (2022). Kajian Tipologi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr). In *Geografi Lingkungan Lahan Basah* <https://ppjp.ulm.ac.id/journals/index.php/jgp/index> (Vol. 3).
- Razuli, M., Sugianto, S., & Saidi, T. (2020). Faktor-Faktor Keputusan Penduduk Masuk Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Banda Aceh. *Jurnal Arsip Rekayasa Sipil Dan Perencanaan*, 3(1), 10–19. <https://doi.org/10.24815/jarsp.V3i1.16450>
- Rezi Ta, A., & Raha Yu, S. (2016). Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Hunian Perumahan Di Kecama Tan Unga Ran Ba Ra T. *Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 6(3), 143–152. <http://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk>
- Sigit Nugroho, A. D. D. A. I. (2018). Preferensi Pemilihan Perumahan Di Pinggiran Kota Surakarta Berdasarkan Motivasi Pembelian Rumah. *Vidya Trisandini Azzizi, P. G. A. St. Mt.* (2016). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terbentuknya Pola Perumahan Leapfrog Di Kawasan Peri Urban Kota Malang. Wahidatul Eny Hidayah, L. D. R. (2023). Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kawasan Peri Urban Kecamatan Wringinanom.