



## Seminar Nasional Insinyur Profesional (SNIP)

Alamat Prosiding: [snip.eng.unila.ac.id](http://snip.eng.unila.ac.id)



### Evaluasi Perwujudan Program Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan

Yulia Rahmawati<sup>1,\*</sup>, Dikpride Despa<sup>2</sup> dan Alexander Purba<sup>2</sup>)

<sup>1</sup>Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Tangerang Selatan, Intermark Indonesia Associate Tower Lt. 3, Jl. Lingkar Timur No. 9, Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan

<sup>2</sup>PSPPi Universitas Lampung, Jl. Prof. Soemantri Brojonegoro, Bandar Lampung 35145

#### INFORMASI ARTIKEL

##### Riwayat artikel:

Masuk 10 Agustus 2023

Diterima 10 September 2023

##### Kata kunci:

Rencana Tata Ruang Wilayah  
Rencana Pola Ruang  
Rencana Struktur Ruang  
Evaluasi Perwujudan Program

#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menilai perwujudan atau kondisi aktual dari rencana tata ruang (struktur dan pola ruang) yang sudah ditetapkan dalam Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 9 tahun 2019 tentang Perubahan atas Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 15 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2011 – 2032 serta mengidentifikasi penyebab belum terwujud dan/atau ketidaksesuaian perwujudannya. Metode penelitian yang digunakan adalah: 1) Metode analisis data spasial (overlay) dimana analisis ini menggunakan data spasial yang disuperimpose (overlay) antara peta penggunaan lahan tahun terbaru/terkini (hasil citra satelit terkini) dengan peta rencana pola ruang RTRW. Hasil analisis spasial ini selanjutnya akan ditransfer menjadi tabel luasan dari masing-masing peta penggunaan lahan yang diolah dan 2) Metode Analisis Komparatif (Persandingan) yaitu analisis yang membandingkan keadaan satu variabel atau lebih pada dua atau lebih sampel yang berbeda, atau dua waktu yang berbeda. Adapun penerapan analisis komparatif ini digunakan untuk mengetahui perwujudan program Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan dengan menyandingkan antara rencana (struktur dan pola ruang) dengan kondisi aktual guna lahan. Dari kedua analisis tadi ditemukan bahwa secara keseluruhan hasil evaluasi (penilaian) perwujudan program rencana tata ruang Kota Tangerang Selatan adalah belum terwujud dengan rata-rata nilai perwujudan 68,51%. Dimana nilai perwujudan paling tinggi yaitu 100% untuk rencana sistem pusat kegiatan dan yang sangat rendah yaitu 37,95% untuk rencana pola ruang kawasan lindung dan 48% untuk rencana infrastruktur kota. Berdasarkan kondisi tersebut dirumuskan alternatif kebijakan berupa Peningkatan keterlibatan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) lainnya dalam penyusunan indikasi program Kota Tangerang Selatan melalui Forum Penataan Ruang Daerah, Peningkatan anggaran untuk kegiatan perencanaan yang dapat dilakukan dengan memperkuat hubungan koordinasi kerjasama dengan pemerintah kota/kabupaten yang berbatasan, dengan pemerintah provinsi maupun pemerintah pusat, serta memperkuat fungsi pengendalian dan pengawasan dalam pemanfaatan ruang sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembangunan kota.

#### 1. Pendahuluan

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kota Tangerang Selatan, yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Jabodetabekpunjur dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan diatur melalui Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 dan kemudian dilakukan revisi melalui Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2019. Dalam rencana tata ruang tersebut, Kota Tangerang Selatan ditetapkan sebagai pusat pelayanan pendidikan, perumahan, perdagangan dan jasa, berskala regional dan nasional yang mandiri, aman, nyaman, asri, produktif, berdaya saing, dan berkelanjutan serta berkeadilan dalam mendukung Kota Tangerang Selatan sebagai bagian dari Kawasan Strategis Nasional Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Jabodetabekpunjur).

Kota Tangerang Selatan yang berfungsi sebagai pusat pelayanan pendidikan, perumahan, perdagangan dan jasa berskala regional dan nasional serta berperan sebagai wilayah penyangga Ibukota Negara DKI Jakarta (Kota Satelit) menyebabkan pertumbuhan dan perkembangan wilayahnya berlangsung dengan cepat baik dari aspek fisik, ekonomi dan sosial budaya serta kependudukannya. Kondisi tersebut akan berimplikasi terhadap rencana tata ruang wilayah Kota Tangerang Selatan yang sudah disusun dan ditetapkan.

Perkembangan Kota Tangerang Selatan terlihat dari pola pemanfaatan ruang yang semakin padat menjadi ruang terbangun. Perkembangan ini ditandai dengan perkembangan atau perluasan kegiatan perkotaan seperti perumahan, perdagangan dan jasa, serta aktivitas perkotaan lainnya. Perkembangan Kota Tangerang Selatan juga didukung dengan kebijakan investasi oleh pemerintah melalui undang-undang cipta

\*[yuliarahmawatiromie@gmail.com](mailto:yuliarahmawatiromie@gmail.com)

Perkembangan dan pertumbuhan kota juga menyebabkan permasalahan perkotaan dan isu-isu strategis yang harus diselesaikan. Beberapa permasalahan dan isu strategis di Kota Tangerang Selatan antara lain:

- a. Banjir, yang disebabkan pertumbuhan ruang terbangun dan berkurangnya daerah resapan;

- Untuk mengetahui seberapa besar perwujudan rencana tata ruang wilayah dalam menjawab berbagai permasalahan dan isu strategis maka dilakukan evaluasi perwujudan program rencana tata ruang wilayah. Evaluasi ini dimaksudkan untuk menilai perwujudan atau kondisi aktual dari rencana tata ruang (struktur dan pola ruang) yang sudah ditetapkan dalam Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 9 tahun 2019 tentang Perubahan atas Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 15 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2011 – 2032 serta mengidentifikasi penyebab belum terwujud dan/atau ketidaksesuaian perwujudannya.



Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif secara kualitatif dan kuantitatif serta analisis spasial. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan melakukan survey lapangan, untuk mengetahui kondisi faktual. Data sekunder diambil dari dokumen peraturan rencana tata ruang wilayah.

Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif dan analisis spasial. Analisis deskriptif yang dilakukan antara lain:

Analisis dilakukan dengan menyandingkan program Pemanfaatan Ruang dengan kondisi aktual atau realisasi program pembangunan sistem jaringan prasarana. Realisasi program pembangunan sistem jaringan prasarana diidentifikasi dengan dokumen pelaksanaan pembangunan sektoral, dan/atau dokumen pelaksanaan pembangunan kewilayahan.

1) Muatan rencana Struktur Ruang terwujud, dalam hal nilai perwujudan Struktur Ruang lebih dari 85% (delapan puluh lima persen).

- ### B. Analisis Perwujudan Rencana Pola Ruang

- 1) Mengidentifikasi luas kawasan peruntukan/zona lindung dalam rencana Pola Ruang;
- 2) Menghitung luas aktual Pemanfaatan Ruang di dalam rencana pola ruang;
- 3) Mengidentifikasi dan menghitung luas aktual penambahan kawasan;
- 4) Menghitung persentase perwujudan kawasan berdasarkan perbandingan hasil perhitungan.

- 1) Muatan kawasan peruntukan terwujud, dalam hal nilai perwujudan kawasan peruntukan lebih dari 85% (delapan puluh lima persen)

- ### C. Analisis Komparatif (Persandingan)

#### D. Analisis Spasial

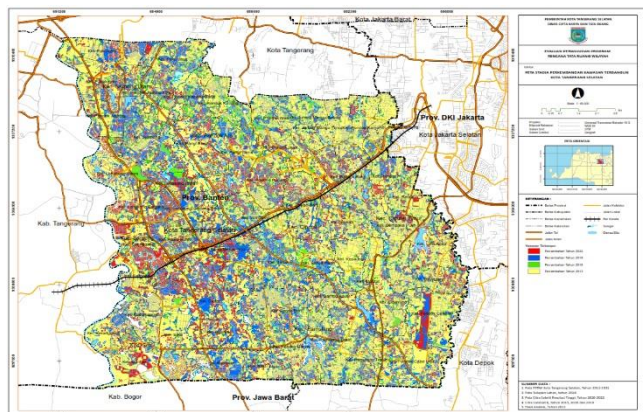
Analisis lainnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis spasial. Analisis ini menggunakan data spasial yang disuperimpose (overlay) antara peta penggunaan lahan tahun terbaru/terkini (hasil citra satelit terkini) dengan peta rencana pola ruang RTRW. Hasil analisis spasial ini selanjutnya akan ditransfer menjadi tabel luasan dari masing-masing peta penggunaan lahan yang diolah.

### 3. Hasil dan pembahasan

#### 3.1 Analisis Stadia Perkembangan Kawasan Terbangun di Kota Tangerang Selatan

Hasil pemantauan dan evaluasi dengan menggunakan metode analisis tumpang susun (overlay), persandingan data guna lahan kawasan terbangun (periode tahun 2013, tahun 2016, tahun 2019 dan tahun 2022) dan diselaraskan dengan rencana sistem perkotaan serta rencana pola ruang Kota Tangerang Selatan, dapat diuraikan sebagai berikut:

- A. Pada Tahun 2013, luas kawasan terbangun di Kota Tangerang Selatan adalah 16.485,50 Ha. Dimana paling banyak berlokasi pada Kecamatan Pondok Aren dan paling sedikit berlokasi pada Kecamatan Setu. Hal ini dapat dinilai sudah sesuai dengan rencana sistem perkotaan (Perda Kota Tangerang Selatan No. 9 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031), dimana wilayah Kecamatan Pondok Aren berperan sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK) III. Sedangkan wilayah Kecamatan Setu berperan sebagai Sub Pusat Pelayanan Kota (SPK) II. Kesesuaian dengan rencana sistem perkotaan ini secara konsisten terjadi juga pada tahun 2016, tahun 2019 dan tahun 2022.
- B. Pertumbuhan kawasan terbangun (periode tahun 2013 – 2022), paling besar terjadi pada Kecamatan Serpong yaitu 271,33% dan paling sedikit terjadi pada Kecamatan Pamulang yaitu 33,68%. Hal ini dapat dinilai sudah sesuai dengan rencana sistem perkotaan dan pola ruang (Perda Kota Tangerang Selatan No. 9 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031), dimana wilayah Kecamatan Serpong berperan sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK) II dengan pola ruang dominan untuk Kawasan perumahan, perdagangan dan jasa (skala nasional dan regional). Sedangkan wilayah Kecamatan Pamulang berperan sebagai Sub Pusat Pelayanan Kota (SPK) IV dengan pola ruang dominan untuk perumahan dan perdagangan serta jasa.
- C. Pertumbuhan Kawasan terbangun di Kota Tangerang Selatan (periode tahun 2013 – 2022), paling banyak terjadi pada periode tahun 2016 – 2019 yaitu 46,76%. Selanjutnya terjadi penurunan pada periode tahun 2019 – 2022 yaitu 18,48%. Hal ini sebagai dampak dari pandemik covid 19 yang berakibat lesunya perekonomian yang sangat berpengaruh besar terhadap pertumbuhan Kawasan terbangun di Kota Tangerang Selatan.



**Gambar 2.** Analisis Stadia Perkembangan Kawasan Terbangun di Kota Tangerang Selatan

#### 3.2 Analisis Perwujudan Rencana Struktur Ruang

##### A. Evaluasi Perwujudan Rencana Sistem Pusat Kegiatan

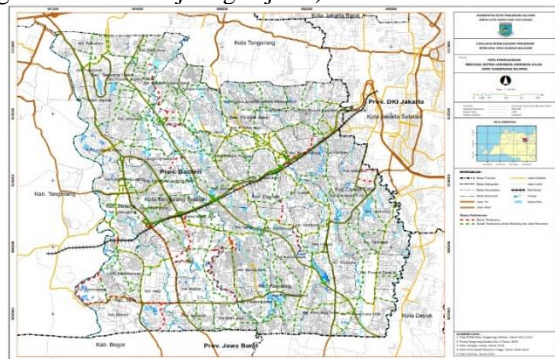
Hasil persandingan dan overlay peta antara rencana pola ruang dan kondisi aktual tutupan lahan, maka dapat dinilai bahwa seluruh rencana sistem pusat pusat kegiatan tersebut sudah terwujud karena sudah sesuai antara lokasi dan fungsi dari rencana dan dari tutupan lahan aktual.

**Tabel 1.** Analisis Perwujudan Rencana Sistem Pusat Kegiatan

No	Sistem Pusat Kegiatan	Rencana Pola Ruang (Tahun 2031)		Tutupan Lahan (Tahun 2018 dan CSRT tahun 2020 - 2022)		Kesesuaian		Perwujudan	
		Lokasi	Fungsi	Lokasi	Fungsi	Lokasi	Fungsi	%	Nilai
A	Pusat Pelayanan Kota (PPK)	Kec. Ciputat	1 Pusat Pemerintahan	Kec. Ciputat (Kawasan sekitar Kantor Walikota)	Pusat Pemerintahan Kota	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Ciputat	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perdagangan dan jasa skala Pelayanan regional dan nasional	Kec. Ciputat (Kawasan Pasar Ciputat dan koridor jalan arteri serta jalan kolektor)	Perdagangan dan Jasa skala regional	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			4 Perumahan	Tersebar di Kec. Ciputat	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
	2 PPK II	Kec. Serpong	1 Pemerintahan	Kec. Serpong	Perkantoran Pemerintahan Kecamatan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Serpong	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perdagangan dan jasa skala Pelayanan regional dan nasional	Kec. Serpong (Kawasan Bumi Serpong Damai dan koridor jalan arteri serta jalan kolektor)	Perdagangan dan Jasa skala regional	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			4 Perumahan	Tersebar di Kec. Serpong	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
	3 PPK III	Kec. Pondok Aren	1 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Pondok Aren	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perdagangan dan jasa skala Pelayanan regional dan nasional	Kec. Serpong (Kawasan Bintaro dan koridor jalan arteri serta jalan kolektor)	Perdagangan dan Jasa skala regional	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perumahan	Tersebar di Kec. Pondok Aren	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
B	Sub Pusat Pelayanan Kota (SPK)	Kec. Serpong Utara	1 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Serpong Utara	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perdagangan dan jasa	Tersebar di Kec. Pamulang (Koridor Jalan Arteri dan Kolektor)	Perdagangan dan jasa	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perumahan	Tersebar di Kec. Serpong Utara	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
		Kec. Setu	1 Perkantoran pemerintahan	Kec. Setu (Kawasan Perkantoran Sekitar Gedung DPRD Kota Tangerang Selatan) dan Kawasan Puslitik	Perkantoran pemerintahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perumahan	Tersebar di Kec. Setu	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
		Kec. Ciputat Timur	1 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Ciputat Timur	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perumahan	Tersebar di Kec. Serpong Ciputat Timur	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
		Kec. Pamulang	1 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Pamulang	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perdagangan dan jasa	Tersebar di Kec. Pamulang (Koridor Jalan Arteri dan Kolektor)	Perdagangan dan jasa	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perumahan	Tersebar di Kec. Pamulang	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
		Kec. Pamulang	1 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Pamulang	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perdagangan dan jasa	Tersebar di Kec. Pamulang (Koridor Jalan Arteri dan Kolektor)	Perdagangan dan jasa	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perumahan	Tersebar di Kec. Pamulang	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
		Kec. Pamulang	1 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Pamulang	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perdagangan dan jasa	Tersebar di Kec. Pamulang (Koridor Jalan Arteri dan Kolektor)	Perdagangan dan jasa	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perumahan	Tersebar di Kec. Pamulang	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
		Kec. Pamulang	1 Pelayanan umum	Tersebar di Kec. Pamulang	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			2 Perdagangan dan jasa	Tersebar di Kec. Pamulang (Koridor Jalan Arteri dan Kolektor)	Perdagangan dan jasa	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud
			3 Perumahan	Tersebar di Kec. Pamulang	Perumahan	Sesuai	Sesuai	100	Terwujud

##### B. Evaluasi Rencana Jaringan Transportasi Jalan

Hasil persandingan dan overlay peta antara rencana jaringan jalan dan realisasi pelaksanaannya, maka dapat dinilai bahwa rencana jaringan jalan tersebut sudah terwujud dengan nilai perwujudan 90,01% (rasio rencana jaringan belum terlaksana dengan total rencana jaringan jalan).



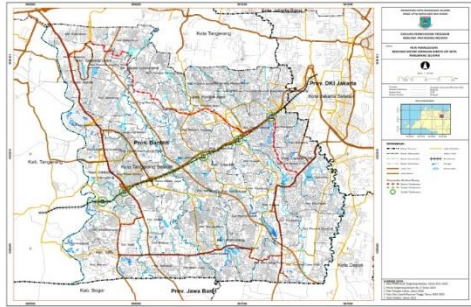
**Gambar 3.** Analisis Spasial Perwujudan Rencana Jaringan Jalan

##### C. Evaluasi Rencana Jaringan Kereta Api

Hasil persandingan dan overlay peta antara rencana jaringan jalan kereta api dan realisasi pelaksanaannya, maka dapat dinilai bahwa rencana jaringan jalan kereta api tersebut belum terwujud



dengan nilai perwujudan 81,88% (rasio rencana jaringan kereta api belum terlaksana dengan total rencana jaringan kereta api). Sedangkan untuk rencana stasiun kereta api sebanyak 5 stasiun sudah terlaksana semua atau sudah terwujud dengan nilai 100%.



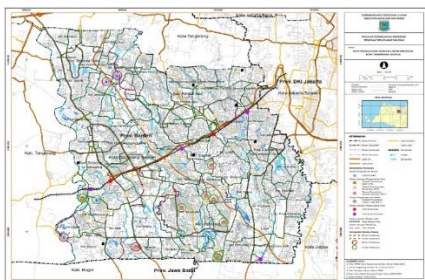
**Gambar 4.** Analisis Spasial Perwujudan Rencana Jaringan Kereta Api

#### D. Eavaluasi Rencana Infrastruktur Kota

Hasil persandingan dan overlay peta antara rencana infrastruktur dan realisasi pelaksanaannya, maka dapat dinilai bahwa rencana jaringan infrastruktur tersebut belum terwujud dengan rata-rata nilai perwujudan 48% (rasio rencana infrastruktur belum terlaksana dengan total rencana infrastruktur).

**Tabel 2.** Analisis Perwujudan Rencana Infrastruktur Kota

No	Jenis Infrastruktur	Jumlah		Perwujudan	
		Rencana	Realisasi (Terlaksana)	Rasio Realisasi (%)	Status
1	Unit Produksi (Sistem Penyediaan Air Minum)	5	2	40	Belum Terwujud
2	Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Sampah	1	1	100	Terwujud
3	Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST)	7	7	100	Terwujud
4	Instalasi Pengolahan Air Limbah dan Tinja (IPAL)	1	1	0	Belum Terwujud
5	Kawasan Transit Oriented Development (TOD)	6	0	0	Belum Terwujud
Rata-rata Nilai Perwujudan				48	Belum Terwujud



**Gambar 5.** Analisis Spasial Perwujudan Rencana Infrastruktur Kota

### 3.3 Analisis Perwujudan Rencana Pola Ruang

#### A. Perwujudan Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung

Hasil pemantauan dan evaluasi Perwujudan Pola Ruang Kawasan Lindung dapat diuraikan sebagai berikut:

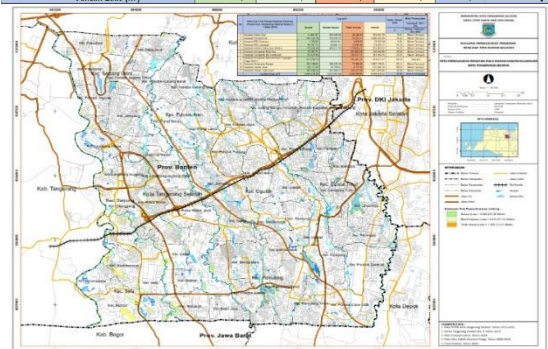
- 1) Jumlah luas guna lahan aktual yang sesuai dengan rencana pola ruang Kawasan lindung di Kota Tangerang Selatan adalah 2.625.231,25 m<sup>2</sup>. Adapun luas paling banyak sesuai adalah pada peruntukan Kawasan permukiman yaitu 634.303,36 m<sup>2</sup>
- 2) Guna lahan aktual yang sesuai ekuivalen dengan yang rencana pola ruang yang terwujud. Sehingga dapat dinilai sebagai berikut:
  - a) Rata-rata nilai perwujudan rencana pola ruang Kawasan lindung adalah 37,95% atau secara status termasuk belum terwujud karena nilainya kurang dari 85%.
  - b) Rencana pola ruang yang sudah berstatus terwujud hanya untuk peruntukan Kawasan Sempadan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dengan nilai perwujudan 85,23%. Sedangkan rencana pola ruang yang lainnya berstatus belum terwujud.

3) Hasil evaluasi jenis peruntukan ruang Kawasan lindung di Kota Tangerang Selatan adalah sebagai berikut:

- a) Luasan kelompok sesuai rencana pola ruang adalah 2.625.231,25 m<sup>2</sup> (37,95%)
  - b) Luasan kelompok belum sesuai rencana pola ruang adalah 2.937.971,44 m<sup>2</sup> (42,47%)
  - c) Luasan kelompok tidak sesuai rencana pola ruang atau terindikasi melanggar ketentuan pemanfaatan ruang adalah 1.355.212,01 m<sup>2</sup> (19,59%)
- 4) Hasil evaluasi terhadap kelompok tidak sesuai pola ruang adalah sebagai berikut:
- a) Secara kumulatif, rasio tidak sesuai pola ruang (terindikasi melanggar pemanfaatan ruang) adalah 19,59%.
  - b) Jenis pola ruang yang paling banyak tidak sesuai (terindikasi melanggar pemanfaatan ruang) adalah kawasan taman lingkungan dengan luasan sebesar 328.721 m<sup>2</sup>.
  - c) Jenis pola ruang yang paling sedikit tidak sesuai (terindikasi melanggar pemanfaatan ruang) adalah kawasan RTH halaman dengan luasan sebesar 1.834,02 m<sup>2</sup>.
  - d) Rasio tidak sesuai pola ruang paling tinggi terdapat pada jenis pola ruang kawasan sempadan pipa gas yaitu 77,74%
  - e) Rasio tidak sesuai pola ruang paling rendah terdapat pada jenis pola ruang kawasan taman jalan yaitu 1,99%

**Tabel 3.** Analisis Perwujudan Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung

No	Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung (Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2019)	Luas (m <sup>2</sup> )				Rasio Sesuai (RS) / Nilai Perwujudan	Status Perwujudan
		Sesuai	Belum Sesuai	Tidak Sesuai	Jumlah		
1	Kawasan Hutan Kota	44.201,47	250.666,82	22.126,49	316.994,78	13,94	Belum Terwujud
2	Kawasan Pemukiman	634.303,36	720.090,92	54.255,71	1.408.649,99	45,03	Belum Terwujud
3	Kawasan RTH Halaman	1.753,83	48.242,64	1.834,02	51.830,49	3,38	Belum Terwujud
4	Kawasan RTH Lapangan	96.707,76	69.085,75	12.542,66	178.336,17	54,23	Belum Terwujud
5	Kawasan Sekitar Danau atau Waduk	135.854,26	498.571,59	318.838,12	953.063,97	14,25	Belum Terwujud
6	Kawasan Sempadan Pipa Gas	72.120,76	-	251.823,92	323.944,68	22,26	Belum Terwujud
7	Kawasan Sempadan Rel Kereta Api	154.621,82	-	188.747,34	343.369,16	45,03	Belum Terwujud
8	Kawasan Sempadan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)	579.209,12	-	100.402,25	679.611,37	85,23	Terwujud
9	Kawasan Sempadan Sungai	253.189,21	682.530,49	71.398,84	1.007.118,54	25,14	Belum Terwujud
10	Kawasan Taman Jalan	162.173,42	70.739,02	4.721,66	237.634,10	68,23	Belum Terwujud
11	Kawasan Taman Lingkungan	491.986,24	597.984,21	328.721,00	1.417.801,45	34,64	Belum Terwujud
Jumlah Luas (m <sup>2</sup> )		2.625.231,25	2.937.971,44	1.355.212,01	6.918.414,70	37,95	Belum Terwujud



**Gambar 6.** Analisis Spasial Perwujudan Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung

Berdasarkan Gambar 2. Pada kawasan TOD Pondok Ranji Kawasan Permukiman memiliki luas yang paling tinggi yaitu 46,59 Ha dan kawasan perumahan dengan luas 24,12 Ha.

#### B. Perwujudan Rencana Pola Ruang Kawasan Budidaya

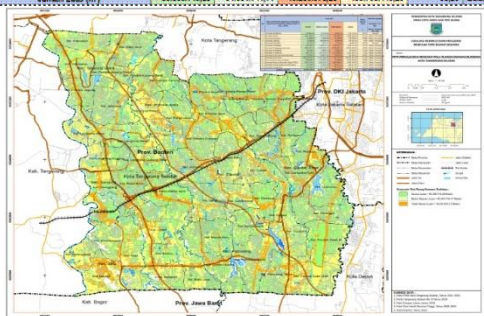
Hasil pemantauan dan evaluasi Perwujudan Pola Ruang Kawasan Budidaya dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Jumlah luas guna lahan aktual yang sesuai dengan rencana pola ruang Kawasan Budidaya di Kota Tangerang Selatan adalah 83.365.719,26 m<sup>2</sup>. Adapun luas paling banyak sesuai adalah pada peruntukan Kawasan perumahan yaitu 68.579.070,03 m<sup>2</sup>

- 2) Guna lahan yang sesuai ekuivalen dengan yang rencana pola ruang yang terwujud. Sehingga dapat dinilai sebagai berikut:
  - a) Rata-rata nilai perwujudan rencana pola ruang Kawasan Budidaya adalah 53,20% atau secara status termasuk belum terwujud karena nilainya kurang dari 85%.
  - b) Rencana pola ruang yang sudah berstatus terwujud hanya untuk peruntukan Kawasan Pariwisata dengan nilai perwujudan 87,29% dan peruntukan Hortikultura dengan nilai perwujudan 85,22% . Sedangkan rencana pola ruang yang lainnya berstatus belum terwujud.
- 3) Hasil evaluasi jenis peruntukan ruang (rencana pola ruang) Kawasan Budidaya di Kota Tangerang Selatan adalah sebagai berikut :
  - a) Luasan kelompok sesuai pola ruang adalah 83.365.719,26 m<sup>2</sup> (53,20%)
  - b) Luasan kelompok belum sesuai pola ruang adalah 54.091.744,71 m<sup>2</sup> (34,52%)
  - c) Luasan kelompok tidak sesuai pola ruang atau terindikasi melanggar ketentuan pemanfaatan ruang adalah 19.250.976,23 m<sup>2</sup> (12,28%)
- 4) Hasil evaluasi terhadap kelompok tidak sesuai pola ruang adalah sebagai berikut:
  - a) Secara kumulatif, rasio tidak sesuai pola ruang (terindikasi melanggar pemanfaatan ruang) adalah 19.250.976,23 m<sup>2</sup> (12,28%).
  - b) Jenis pola ruang yang paling banyak tidak sesuai (terindikasi melanggar pemanfaatan ruang) adalah kawasan perdagangan dan jasa dengan luasan sebesar 13.919.901,83 m<sup>2</sup>.
  - c) Jenis pola ruang yang paling sedikit tidak sesuai (terindikasi melanggar pemanfaatan ruang) adalah kawasan Pariwisata dengan luasan sebesar 3.172,50 m<sup>2</sup>.
  - d) Rasio tidak sesuai pola ruang paling tinggi terdapat pada jenis pola ruang Kawasan Sentra Industri Kecil/Menengah yaitu 49,85%
  - e) Rasio tidak sesuai pola ruang paling rendah terdapat pada jenis pola ruang kawasan perumahan yaitu 0,53%

**Tabel 3.** Analisis Perwujudan Rencana Pola Ruang Kawasan Budidaya

No	Rencana Pola Ruang Kawasan Budidaya (Perda Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2019)	Luas (m <sup>2</sup> )				Rasio Sesuai (RS) / Nilai Perwujudan	Status Perwujudan
		Sesuai	Belum Sesuai	Tidak Sesuai	Jumlah		
						%	Terwujud : RS > 85% Belum Terwujud : RS ≤ 85%
1	Kawasan Hortikultura	230.694,96	19.783,84	20.241,59	270.720,39	85,22	Terwujud
2	Kawasan Industri	1.351.206,57	476.712,09	374.603,76	2.202.522,42	61,35	Belum Terwujud
3	Kawasan Kesehatan	64.888,82	13.958,99	41.180,48	119.788,27	53,99	Belum Terwujud
4	Kawasan Olahraga	34.088,90	889.694,48	19.284,48	743.067,95	4,59	Belum Terwujud
5	Kawasan Pariwisata	52.075,89	4.412,01	3.172,50	59.660,40	87,29	Terwujud
6	Kawasan Pendidikan	663.009,91	1.149.813,34	636.922,23	3.079.752,48	32,24	Belum Terwujud
7	Kawasan Perdagangan dan Jasa	5.884.327,83	12.887.599,70	13.919.901,83	32.691.829,36	18,00	Belum Terwujud
8	Kawasan Peribadatan	26.746,45	12.950,37	10.352,59	50.049,81	53,44	Belum Terwujud
9	Kawasan Perkantoran	466.176,14	1.455.574,07	1.013.448,92	2.935.200,13	15,88	Belum Terwujud
10	Kawasan Pertahanan dan Keamanan	172.482,79	149.857,00	89.554,64	421.895,03	40,88	Belum Terwujud
11	Kawasan Perumahan	68.579.070,03	31.822.489,90	531.513,26	100.933.053,09	67,95	Belum Terwujud
12	Kawasan Pemukiman (Vertikal)	659.269,32	1.719.672,39	15.638,93	2.344.580,84	25,99	Belum Terwujud
13	Kawasan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)	3.934.719,43	2.953.274,35	2.019.190,47	8.916.184,45	44,13	Belum Terwujud
14	Kawasan Sentra Industri Kecil/Menengah	20.748,29	92.590,40	112.571,74	225.910,43	9,19	Belum Terwujud
15	Kawasan Transportasi	648.435,64	633.470,98	134.410,93	1.714.317,35	55,21	Belum Terwujud
Jumlah Luas (m <sup>2</sup> )		83.365.719,26	54.091.744,71	19.250.976,23	156.708.440,20	53,20	Belum Terwujud



**Gambar 7.** Analisis Spasial Perwujudan Rencana Pola Ruang Kawasan Budidaya

## 4. Kesimpulan

Simpulan dari penelitian Evaluasi Perwujudan Program Pemanfaatan Ruang ini yaitu secara keseluruhan hasil evaluasi (penilaian) perwujudan program rencana tata ruang Kota Tangerang Selatan adalah belum terwujud dengan rata-rata nilai perwujudan 68,51%. Dimana nilai perwujudan paling tinggi yaitu 100% untuk rencana sistem pusat kegiatan dan paling rendah yaitu 37,95% untuk rencana pola ruang kawasan lindung.

**Tabel 4.** Kesimpulan Evaluasi Perwujudan Program Rencana Tata Ruang Kota Tangerang Selatan

No	Aspek Perwujudan Rencana Tata Ruang	Perwujudan	
		Nilai (%)	Kategori
1	Rencana Struktur Ruang		
a	Rencana Sistem Pusat Kegiatan	100,00	Terwujud
b	Rencana Struktur Ruang		
	Rencana Jaringan Jalan	90,01	Terwujud
	Rencana Jaringan Jalan Kereta Api	81,88	Terwujud
	Rencana Infrastruktur Perkotaan	48,00	Belum Terwujud
2	Rencana Pola Ruang		
a	Rencana Kawasan Lindung	37,95	Belum Terwujud
b	Rencana Kawasan Budidaya	53,20	Belum Terwujud
	Rata-Rata Nilai	68,51	Belum Terwujud

## Ucapan terima kasih

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang selaku pemberi penelitian yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta saran dan masukan yang berharga dalam perjalanan penulis.

## Daftar pustaka

- Republik Indonesia, 2021. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- Republik Indonesia, 2021. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota
- Republik Indonesia, 2021. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang
- Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2019. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031
- Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022. Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Kota Tangerang Selatan Tahun 2022 – 2042