



Seminar Nasional Keinsinyuran (SNIP)

Alamat Prosiding: snip.eng.unila.ac.id



IDENTIFIKASI KETIDAKSESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN DI KAWASAN PERMUKIMAN PADA KECAMATAN CIPUTAT DAN PONDOK AREN KOTA TANGERANG SELATAN

MARYOTO¹, MARDIYANA²

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

² Program Studi Program Profesi Insinyur Universitas Lampung, Jalan Sumantri Brojonegoro No. 1 Bandar Lampung

INFORMASI ARTIKEL

ABSTRAK

Riwayat artikel:

Masuk 10 Agustus 2023

Diterima 10 September 2023

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji situasi aset jaringan irigasi, menganalisis kinerja jaringan irigasi, dan untuk merumuskan alternatif kebijakan penanganan kerusakan jaringan yang terjadi di daerah irigasi Kepayang Kecamatan Lempuing. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kombinasi kualitatif kuantitatif berbasis Elektronik Pengelolaan Aset dan Kinerja Sistem Irigasi (EPAKSI). Pengambilan data dilakukan dengan survei berbasis EPAKSI sepanjang jaringan irigasi primer sampai sekunder melalui tahap survei PAI dan IKS. Data PAI menunjukkan situasi jaringan irigasi Kepayang Kecamatan Lempuing memiliki aset irigasi sebanyak 39 bangunan irigasi dan 2 ruas saluran primer serta 17 ruas saluran sekunder dengan tipikal yang berbeda di setiap ruas. Sedangkan hasil analisis data IKS menunjukkan kinerja jaringan irigasi Kepayang Kecamatan Lempuing secara kualitatif berada pada kondisi 'jelek' dengan tingkat kerusakan 'rusak berat', dan secara kuantitatif memiliki indeks kinerja dibawah 40% yaitu sebesar 16,68% terhadap indikator prasarana fisik atau sebesar 37,07% terhadap keseluruhan indikator utama fisik dan non fisik sistem irigasi. Berdasarkan kondisi tersebut dirumuskan alternatif kebijakan penanganan kerusakan jaringan irigasi Kepayang Kecamatan Lempuing yaitu berupa pemeliharaan berkala yang bersifat perbaikan berat dan penggantian aset. Penanganan kerusakan sistem irigasi merupakan perwujudan dari pembangunan berkelanjutan yaitu untuk mengakhiri kelaparan, mencapai ketahanan pangan dan nutrisi yang lebih baik serta mendukung pertanian berkelanjutan.

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Penggunaan lahan merupakan wujud nyata dari pengaruh aktivitas manusia terhadap sebagian fisik permukaan bumi. Bentuk penggunaan lahan suatu wilayah terkait dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya. Semakin meningkatnya jumlah penduduk dan semakin intensifnya aktivitas penduduk di suatu tempat berdampak pada makin meningkatnya perubahan penggunaan lahan. Pertumbuhan dan aktivitas penduduk yang tinggi terutama terjadi di daerah perkotaan. Daerah perkotaan mempunyai kondisi penggunaan lahan dinamis, sehingga perlu terus dipantau perkembangannya, karena

seringkali pemanfaatan lahan tidak sesuai dengan peruntukannya dan tidak memenuhi syarat.

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang disebutkan bahwa perencanaan tata guna lahan merupakan bagian dari perencanaan tata ruang, karena lahan merupakan bagian dari ruang yang berupa daratan. Dengan ditetapkannya Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007, perlu didukung oleh sistem pendataan yang cukup lengkap agar setiap pengambilan keputusan menjadi tepat dan dapat dipertanggung jawabkan secara kuantitas maupun kualitas.

Pemantauan terhadap penggunaan lahan pada kawasan lindung dan budidaya secara menerus dan menyeluruh perlu dilakukan agar pemanfaatan lahan lebih

terkoordinasi, tetap memperhatikan kelestarian alam dan lingkungan, serta mencegah penggunaan lahan yang bersifat merugikan. Hal ini sesuai amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan negara mempunyai wewenang untuk mengatur penggunaan lahan agar tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Data perubahan penggunaan lahan diperlukan untuk menyiapkan bahan, menyusun rencana dan melaksanakan kegiatan identifikasi, pengembangan konversi, konservasi, optimasi, rehabilitasi lahan, pengendalian dan pengawasan pemanfaatan lahan. Kemudian yang diharapkan untuk diketahui adalah penyebab dan faktor yang mempengaruhi dari perubahan penggunaan lahan yang bersifat negatif dan melanggar ketentuan rencana tata ruang yang telah disusun.

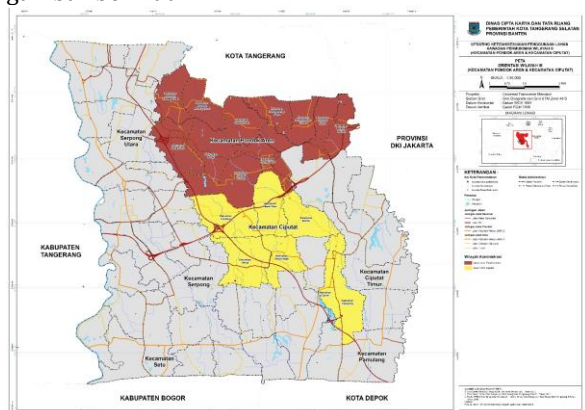
Ketidaksesuaian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain, tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian dan lemahnya penegakan hukum (law enforcement). Kecenderungan penyimpangan tersebut dapat terjadi karena produk rencana tata ruang kurang memperhatikan aspek-aspek pelaksanaan (pemanfaatan ruang) atau sebaliknya bahwa pemanfaatan ruang kurang memperhatikan rencana tata ruang.

Identifikasi Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan Dikawasan Permukiman Pada Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pondok Aren akan menjadi salah satu instrument dalam memperoleh informasi terkait dengan perubahan penggunaan lahan yang nantinya berhubungan dengan arahan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pondok Aren agar terwujud tertib Tata Ruang.

2. Metodologi

2.1 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini berada pada batas administrasi Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut ini



Gambar 1. Lokasi Penelitian

2.2 Pendekatan

Secara umum, ada beberapa pendekatan yang akan digunakan dalam Identifikasi Ketidaksesuaian Penggunaan

Lahan Dikawasan Permukiman Pada Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pondok Aren.

2.3.1 Pendekatan Eksploratif

Pendekatan eksploratif dalam penelitian ini digunakan untuk mendapatkan gambaran yang seluas-luasnya mengenai ruang lingkup wilayah studi. Pendekatan eksploratif bercirikan pencarian yang berlangsung secara menerus. Pendekatan ini akan digunakan baik dalam proses pengumpulan data dan informasi maupun dalam proses analisis.

Dalam proses pengumpulan data dan informasi, pendekatan eksploratif digunakan mulai dari kegiatan inventarisasi dan pengumpulan data awal, hingga eksplorasi literatur yang diperlukan dalam mendukung kegiatan perumusan. Sifat pendekatan eksploratif yang menerus akan memungkinkan terjadinya pembaharuan data dan informasi berdasarkan hasil temuan terakhir.

Eksplorasi dalam proses analisis dilakukan guna mengelaborasi informasi yang didapat mengenai pengembangan permukiman. Proses eksplorasi ini mendorong kepada pemahaman yang mendalam terhadap aspek yang dikaji, melalui seluruh dokumen dan informasi yang berhasil dikumpulkan.

2.3.2 Pendekatan Teknis – Akademis

Maksud dari pendekatan teknis akademis adalah bahwa proses penyusunan ini dilakukan dengan menggunakan metodologi yang dapat dipertanggung jawabkan secara akademis, baik itu dalam pembagian tahapan penelitian maupun teknik-teknik identifikasi, analisa, penyusunan strategi maupun proses pelaksanaan penyepakatan.

2.3.2 Pendekatan Komprehensif

Pendekatan Komprehensif memandang bahwa untuk menghasilkan suatu produk kebijakan dan strategi yang baik perlu adanya pemahaman yang menyeluruh mengenai wilayah dan persoalan yang akan direncanakan atau dipecahkan, tidak hanya pada saat pengumpulan data dan analisis saja, melainkan sampai pada kebijakan dan strategi yang dibangun. Kata “komprehensif” dalam konteks pendekatan ini merujuk pada upaya memahami suatu permasalahan dari sudut pandang semua aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, politik, sosial budaya, sampai dengan pertahanan keamanan. Semua aspek tersebut dalam cara pandang ini dilihat sebagai satu kesatuan rantai kehidupan yang saling terkait satu dengan yang lain. Selain itu kata komprehensif juga mengandung pemahaman bahwa suatu wilayah dimana persoalan tersebut akan dipecahkan dipandang sebagai satu kesatuan sistem yang di dalamnya terdiri dari berbagai sub sistem-sub sistem yang saling terkait, termasuk dalam kaitannya dengan lingkup wilayah administrasi.

Dalam kaitannya dengan keterkaitan antar aspek ini, dalam pendekatan yang bersifat komprehensif dipandang sebagai suatu bentuk konsep kedinamisan dimana aspek kehidupan yang satu mempengaruhi aspek kehidupan yang lain dan begitu seterusnya. Tidak dapat ditentukan aspek mana yang menjadi awal dan akhir. Semua aspek dapat menjadi sebab dan menjadi akibat yang saling terkait. Aspek-aspek kehidupan tersebut dalam penanganannya

didasarkan pada suatu kerangka acuan yang disebut dengan keterpaduan.

2.4 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data meliputi data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan secara langsung di lapangan dengan cara observasi atau pengamatan, sedangkan pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara survey instasional untuk mendapatkan data-data atau dokumen. Kebutuhan data yang diperlukan antara lain:

1. Data dokumen perencanaan (RTRW Kota Tangerang Selatan, RDTR Wilayah Perencanaan yang telah dan sedang disusun)
2. Data materi teknis fakta dan analisa RTRW
3. Data perizinan pemanfaatan ruang atau ketentuan kegiatan pemanfaatan ruang
4. Data Hak Atas Tanah.
5. Data lahan sawah dilindungi
6. Data rawan bencana
7. Peta Dasar (RBI) Kota Tangerang Selatan skala 1: 25.000;
8. Citra Satelit/Foto Udara tahun terakhir;
9. Digitasi guna lahan peta citra satelit wilayah studi
10. Data Status Kepemilikan Tanah dari BPN;
11. Penggunaan Lahan Eksisting Tahun 2021;
12. Dokumen izin pemanfaatan ruang

2.5 Metode Analisis Data

Tahapan pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis kebijakan rencana tata ruang;
2. Analisis penggunaan lahan;
3. Analisis simpangan penggunaan lahan terhadap kawasan permukiman;
4. Menyusun konsep instrument penanganan pemanfaatan ruang.

Adapun penjelasan mengenai metode analisis yang akan digunakan dijelaskan berikut ini, yaitu:

1. Metode Analisis Overlay;

Analisis simpangan antara pola ruang RTRW dan kondisi eksisting yang digunakan adalah:

- a. Analisis tutupan lahan
- b. Analisis kepemilikan tanah

Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menemukan penggunaan lahan yang tidak sesuai.

Adapun metode analisis yang digunakan dalam analisis sistem penggunaan lahan (Land Use), yaitu menggunakan metode analisis teknik overlay/tumpang tindih/superimpose. Analisis ini dilakukan dengan menggabungkan 2 (dua) atau lebih peta rencana pola ruang dengan peta penggunaan lahan eksisting yang diperlukan Tujuan dan penerapan dari metode overlay ini adalah untuk (1) penilaian kesesuaian lahan, (2) identifikasi kriteria lahan, (3) penentuan lokasi, dll. Teknik overlay merupakan pedekatan tata guna lahan/landscape. Analisis overlay ini juga dimaksudkan untuk melihat deskripsi kegiatan yang potensial melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang.

Overlay ini merupakan suatu sistem informasi dalam bentuk grafis yang dibentuk dari penggabungan berbagai peta individu (memiliki informasi/database yang spesifik). Agregat dari kumpulan peta individu ini atau yang disebut peta komposit mampu memberikan informasi yang lebih

luas dan bervariasi. Masingmasing peta dan transparansi memberikan informasi tentang komponen lingkungan dan sosial (Fernando, 2010). Teknik overlay ini dilakukan dengan menggunakan sistem komputerisasi yang berbasis SIG/GIS (sistem informasi geografis) maupun sistem ArcView yang dioperasikan melalui perangkat komputer.

2. Analisis Perbandingan (Comparative Analysis)

Analisis Perbandingan, dalam pengertian yang paling sederhana, merupakan suatu metode studi dan penelitian dimana konsepkonsep dan teori-teori diperbandingkan, untuk memperoleh solusi dan memecahkan permasalahan. Metode ini menaruh perhatian pada analisa kandungan dari suatu teori yang berbeda dalam rangka menemukan solusi guna menjawab berbagai permasalahan. Hal ini juga merupakan teknik dan kemahiran khusus dimana beberapa hal tertentu dapat diperoleh dengan mengamati berbagai konsep komparasi penggunaan lahan dengan rencana pola ruang yaitu dengan cara memperbandingkan satu dengan lainnya yaitu dengan cara melakukan perbandingan data dan informasi, digunakan untuk menganalisis data yang berasal dari muatan peraturan perundangan dan dokumen yang diserahkan atau diperoleh oleh instansi terkait, yang dibagi ke dalam dua tahap penilaian, yaitu:

- a. Ketersediaan (ada/tidak ada), pada tahap awal ini kegiatan-kegiatan pemanfaatan ruang yang dijalankan pada lokasi (kawasan) tertentu dibandingkan dengan kondisi yang ingin dicapai dalam RTRW Kota Tangerang Selatan.
- b. Kesesuaian (sesuai/tidak sesuai), yaitu mengamati kesesuaian delineasi lokasi maupun skala kegiatan yang diharapkan.

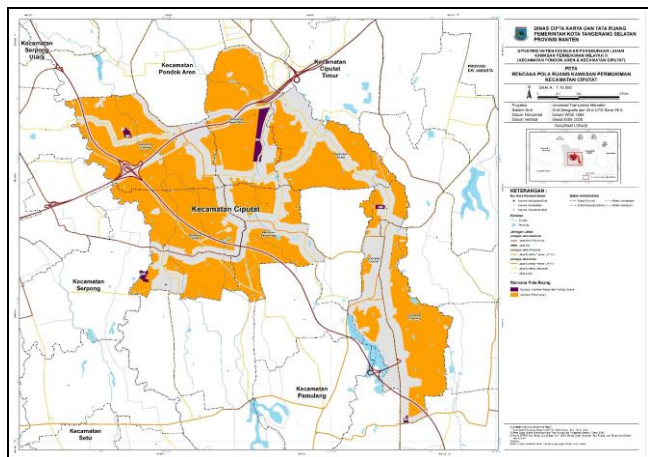
3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Analisis Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah

Berdasarkan RTRW Kota Tangerang Selatan, Pola Ruang Kawasan Permukiman pada Kecamatan Ciputat terdiri atas Kawasan Pendidikan, Kawasan Perumahan dan Kawasan Perumahan (Vertikal) yang kemudian disesuaikan berdasarkan Permen ATR /BPN Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota, Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat terdiri atas Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Kawasan Perumahan dengan luas total 1.326,99 Ha.

Tabel 1. Luas Rencana Pola Ruang Kawasan Permukiman Kecamatan Ciputat

No.	Kelurahan	Rencana Pola Ruang Kawasan Permukiman (Ha)	
		Kawasan Perumahan	Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial
1	Kelurahan Cipayang	190,98	1,03
2	Kelurahan Ciputat	65,69	1,44
3	Kelurahan Jombang	249,83	2,13
4	Kelurahan Sawah	180,34	13,01
5	Kelurahan Sawah Baru	210,93	2,82
6	Kelurahan Serua	265,25	
7	Kelurahan Serua Indah	143,53	
Kecamatan Ciputat Total		1306,56	20,43



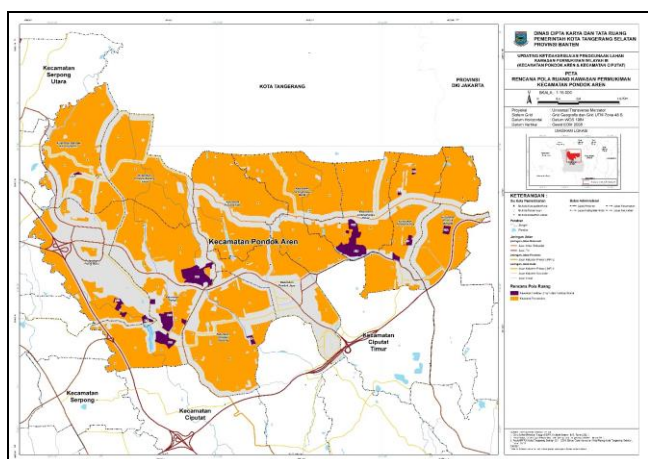
Gambar 2. Rencana Pola Ruang Permukiman Kecamatan Ciputat

Sedangkan untuk Kecamatan Pondok Aren Berdasarkan RTRW Kota Tangerang Selatan, Pola Ruang Kawasan Permukiman pada Kecamatan Pondok Aren terdiri atas Kawasan Kesehatan, Kawasan Olah Raga, Kawasan Pendidikan, Kawasan Peribadatan, Kawasan Perumahan dan Kawasan Perumahan (Vertikal) yang kemudian disesuaikan berdasarkan Permen ATR /BPN Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota, Serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota, Pola Ruang Kawasan Permukiman terdiri atas Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Kawasan Perumahan dengan luas total 1.990,87 Ha.

Tabel 2. Luas Rencana Pola Ruang Kawasan Permukiman Kecamatan Pondok Aren

No.	Kelurahan	Rencana Pola Ruang Kawasan Permukiman (Ha)	
		Kawasan Perumahan	Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial
1	Kelurahan Jurangmangu Barat	238,10	
2	Kelurahan Jurangmangu Timur	147,44	19,56
3	Kelurahan Parigi	254,04	33,54
4	Kelurahan Parigi Baru	111,96	5,46
5	Kelurahan Pondok Aren	198,77	
6	Kelurahan Pondok Betung	154,28	2,11
7	Kelurahan Pondok Jaya	75,24	
8	Kelurahan Pondok Kacang Barat	179,24	1,11
9	Kelurahan Pondok Kacang Timur	189,22	
10	Kelurahan Pondok Karya	158,23	4,73
11	Kelurahan Pondok Pucung	216,29	1,52
Kecamatan Pondok Aren Total (Ha)		1922,84	68,03

Berikut ini merupakan peta rencana pola ruang permukiman di Kecamatan Pondok Aren

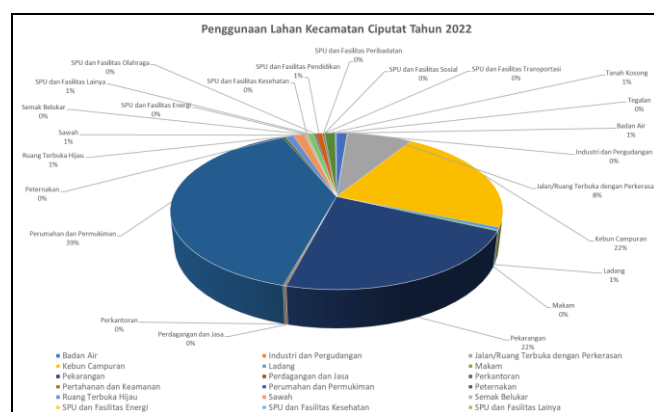


Gambar 3. Rencana Pola Ruang Permukiman Kecamatan Pondok Aren

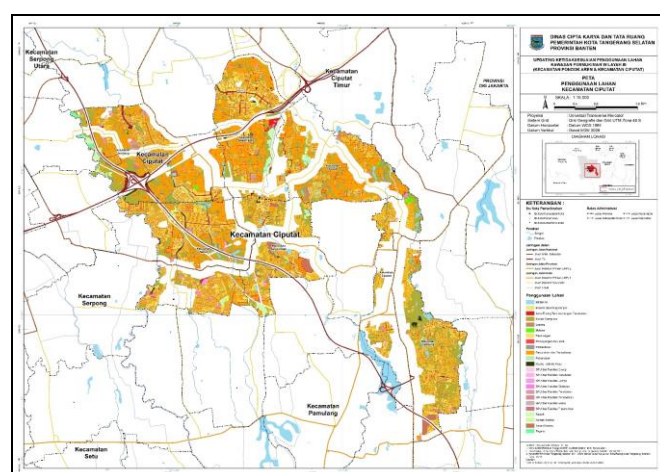
3.2 Analisis Penggunaan Lahan

Dari hasil penginderaan pada peta citra satelit serta data terupdate lainnya pada delineasi Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat terdiri atas penggunaan lahan Badan Air, Industri dan Pergudangan, Jalan/Ruang Terbuka dengan Perkerasan, Kebun/ Ladang/ Sawah/ Tegalan, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, Perumahan dan Permukiman, Peternakan, RTH, SPU dan Fasilitas dengan total luas 1.326,99 Ha.

Berdasarkan data penggunaan lahan pada Tahun 2020 dan updating Tahun 2022 diketahui bahwa penggunaan lahan terluas adalah perumahan dan permukiman yaitu seluas 730,58 Ha pada Tahun 2020 dan seluas 522,02 pada Tahun 2022. Berdasarkan data, pada Tahun 2022 penggunaan lahan Sarana Pelayanan Umum (SPU) dan Fasilitas sudah dipisahkan berdasarkan fungsi penggunaannya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dan chart dibawah ini.



Gambar 4. Chart Penggunaan Lahan di Kecamatan Ciputat Tahun 2022

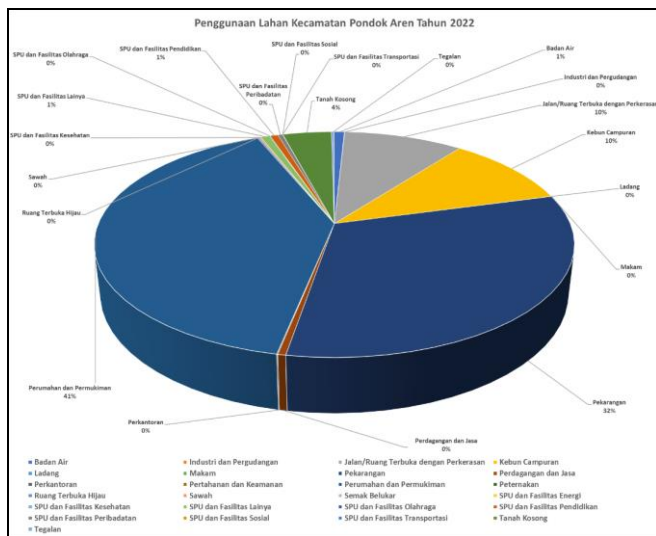


Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan di Kecamatan Ciputat Tahun 2022

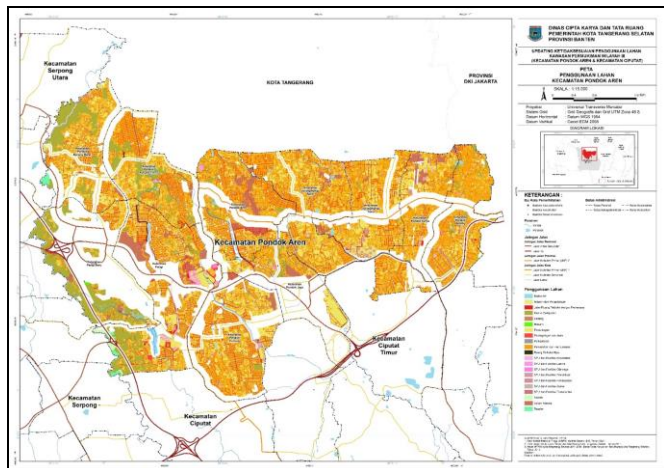
Dari hasil penginderaan pada peta citra satelit serta data terupdate lainnya pada delineasi Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat terdiri atas penggunaan lahan Badan Air, Industri dan Pergudangan, Jalan/Ruang

Terbuka dengan Perkerasan, Kebun/ Ladang/ Sawah/ Tegal, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, Perumahan dan Permukiman, Peternakan, RTH, SPU dan Fasilitas dengan total luas 1.990,87 Ha.

Berdasarkan data penggunaan lahan pada Tahun 2020 dan updating Tahun 2022 diketahui bahwa penggunaan lahan terluas adalah perumahan dan permukiman yaitu seluas 1.271,68 Ha pada Tahun 2020 dan seluas 807,23 pada Tahun 2022. Berdasarkan data, pada Tahun 2022 penggunaan lahan Sarana Pelayanan Umum (SPU) dan Fasilitas sudah dipisahkan berdasarkan fungsi penggunaannya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dan chart dibawah ini.



Gambar 6. Chart Penggunaan Lahan di Kecamatan Pondok Aren Tahun 2022



Gambar 7. Peta Penggunaan Lahan di Kecamatan Pondok Aren Tahun 2022

3.3 Analisis simpangan penggunaan lahan terhadap kawasan permukiman

Identifikasi penggunaan lahan ini menghasilkan data ketidaksesuaian penggunaan lahan berdasarkan Pola Ruang yang ada akan dibedakan menjadi 3 kategori ketidaksesuaian, yaitu:

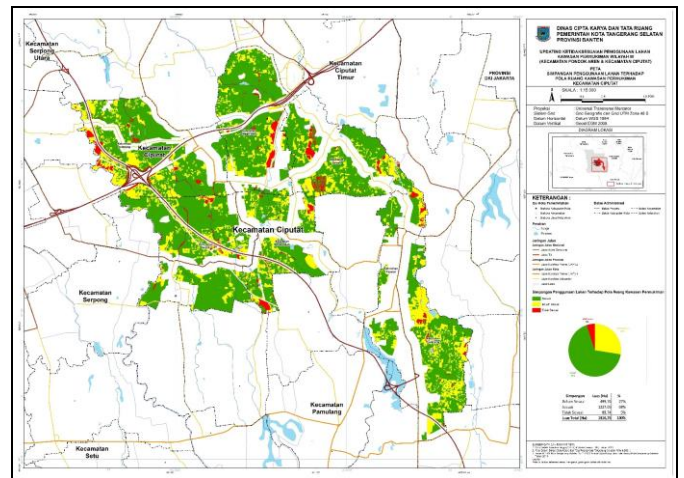
1. Kategori Sesuai adalah Kegiatan Penggunaan Lahan telah sesuai dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman

2. Kategori Belum Sesuai adalah Kegiatan Penggunaan Lahan masih dapat disesuaikan dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman

3. Kategori Tidak Sesuai adalah Kegiatan Penggunaan Lahan tidak sesuai dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman

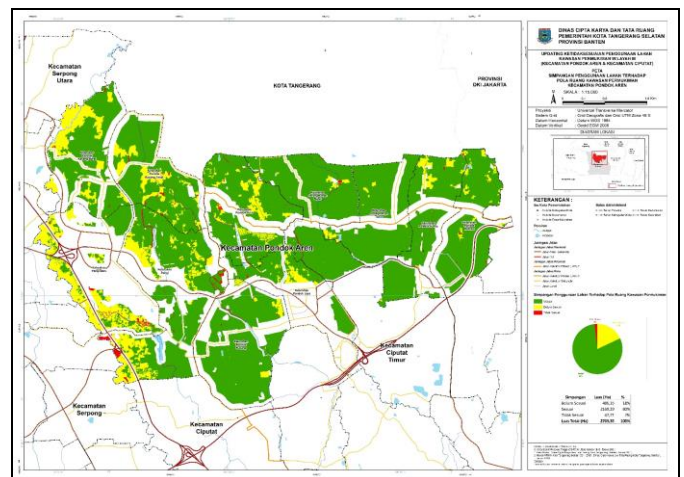
Dari total luas Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pondok Aren tersebut, berdasarkan kategori kesesuaian penggunaan lahan di dalamnya adalah sebagai berikut:

1. Kesesuaian Penggunaan Lahan di Kecamatan Ciputat adalah:
 - a. Kategori Sesuai seluas 943,51 Ha
 - b. Kategori Belum Sesuai seluas 325,56 Ha
 - c. Kategori Tidak Sesuai seluas 57,91 Ha



Gambar 8. Peta Simpangan Penggunaan Lahan terhadap Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat

2. Kesesuaian Penggunaan Lahan di Kecamatan Pondok Aren adalah:
 - a. Kategori Sesuai seluas 1.676,76 Ha
 - b. Kategori Belum Sesuai seluas 288,40 Ha
 - c. Kategori Tidak Sesuai seluas 83,65 Ha



Gambar 8. Peta Simpangan Penggunaan Lahan
terhadap Kawasan Permukiman di Kecamatan
Pondok Aren

3. Kesesuaian Penggunaan Lahan di Kecamatan Ciputat dan Pondok Aren adalah:
 - a. Kategori Sesuai seluas 2.620,27 Ha (78,97%)
 - b. Kategori Belum Sesuai seluas 613,96 Ha (18,50%)
 - c. Kategori Tidak Sesuai seluas 83,65 Ha (2,52%)

Secara keseluruhan besaran luas penggunaan lahan yang tidak sesuai masih sangat kecil dan yang belum sesuai berdasarkan hasil survey lapangan terdiri atas kebun campuran, pekarangan atau tanah kosong. Penggunaan lahan dengan kategori belum sesuai ini masih dapat dikendalikan perwujudannya agar tetap sesuai dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman karena perizinan pembangunan yang akan diberikan wajib sesuai dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman.

4. Kesimpulan

1)

Ucapan terima kasih

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seluruh teman-teman seperjuangan Program Studi Program Profesi Insinyur (PSPPI) UNILA Semester Genap TA 2023 dan semua pihak yang telah membantu serta memberikan saran dan masukan kepada penulis.

Daftar pustaka