



Identifikasi Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan Di Kawasan Permukiman Kecamatan Pamulang Dan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan 2020 – 2022

Retno Wulandari^{1,*}, Dikpride Despa² dan Mardiana²)

¹Dinas 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

²PSPPI Universitas Lampung, Jl. Prof. Soemantri Brojonegoro, Bandar Lampung 35145

INFORMASI ARTIKEL

ABSTRAK

Riwayat artikel:

Diterima : 15 Februari 2024

Direvisi : 18 April 2024

Diterbitkan : 2 Juni 2024

Kata kunci:

Penggunaan Lahan

Permukiman

Ketidaksesuaian

Perumahan

Tata Ruang

Daerah perkotaan mempunyai kondisi penggunaan lahan dinamis, sehingga perlu terus dipantau perkembangannya, karena seringkali pemanfaatan lahan tidak sesuai dengan peruntukannya dan tidak memenuhi syarat. 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. Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan Di Kawasan Permukiman Kecamatan Pamulang Dan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan akan menjadi salah satu instrument dalam memperoleh informasi terkait dengan perubahan penggunaan lahan yang nantinya berhubungan dengan arahan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Kecamatan Pamulang Dan Ciputat Timur agar terwujud tertib Tata Ruang. Metode yang digunakan meliputi Analisis Kebijakan, Updating Kawasan Permukiman, Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Permukiman, dan Analisa Simpangan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Permukiman. Dari total luas Pola Ruang Kawasan Permukiman di Wilayah Kecamatan Ciputat Timur dan Kecamatan Pamulang, berdasarkan kategori kesesuaian penggunaan lahan di dalamnya didapatkan hasil, kategori sesuai seluas 2.698,15 Ha (82,75%), kategori belum sesuai seluas 478,98 Ha (14,69%), kategori tidak sesuai seluas 83,32 Ha (2,56%). 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.

1. Pendahuluan

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.

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.

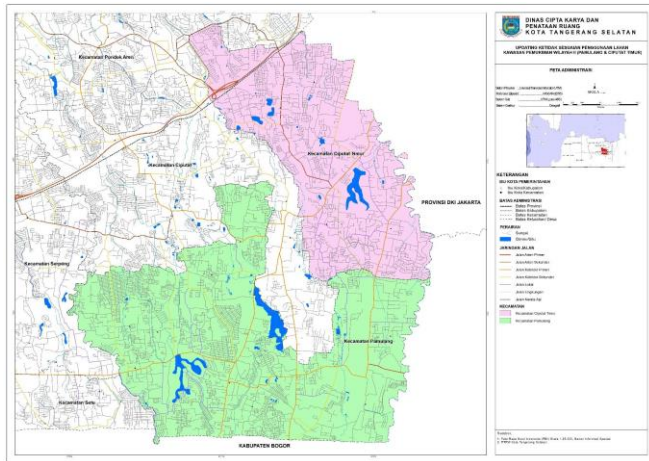
Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan Di Kawasan Permukiman Kecamatan Pamulang Dan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan akan menjadi salah satu instrument dalam memperoleh informasi terkait dengan perubahan penggunaan lahan yang nantinya berhubungan dengan arahan pengendalian

pemanfaatan ruang di wilayah Kecamatan Pamulang Dan Ciputat Timur agar terwujud tertib Tata Ruang.

2. Metodologi

2.1 Persiapan

Lingkup wilayah pekerjaan Updating Ketidaksesuaian Penggunaan Lahan Dikawasan Permukiman Wilayah Kecamatan Pamulang Dan Ciputat Timur ini berada pada batas administrasi Kecamatan Pamulang Dan Ciputat Timur.



Gambar 1. Peta Orientasi Wilayah Kecamatan Pamulang dan Ciputat Timur

Pada tahapan persiapan dilakukan Koordinasi dengan Pengguna Jasa dan Pemilik Pekerjaan untuk menyusun Daftar kelengkapan Data dan Dokumen yang diperlukan

2.2 Survei dan Pengumpulan Data

Secara umum, data-data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer yang dikumpulkan berasal dari sumber langsung di lapangan seperti wawancara, survey dan pengamatan lapangan. Beberapa data yang diperlukan diantaranya:

- Peta Dasar (RBI) Kota Tangerang Selatan Skala 1: 25.000;
- Citra Satelit/Foto Udara tahun terakhir;
- Data Status Kepemilikan Tanah dari BPN;
- Penggunaan Lahan Eksisting Tahun 2021;
- Dokumen izin pemanfaatan ruang yang diperlukan dan/atau izin lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan Informasi dan keterangan pendukung.

2.3 Kegiatan Analisa

Analisa yang dilakukan dalam penelitian ini diantaranya:

- Analisa Kebijakan
- Updating Kawasan Permukiman
- Analisa Perubahan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Permukiman
- Analisa Simpangan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Permukiman

3. Hasil dan pembahasan

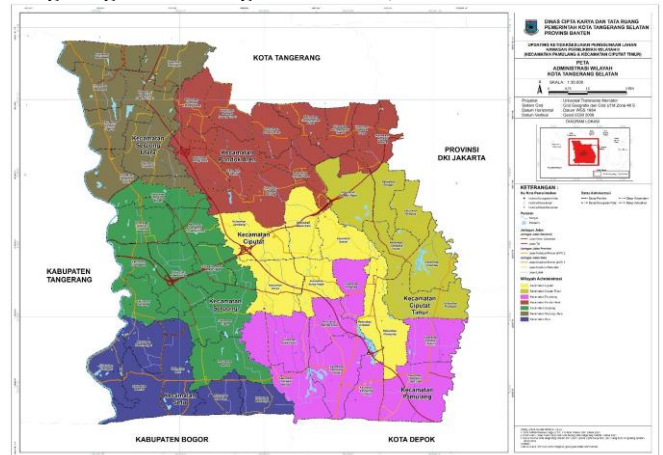
3.1 Gambaran Umum

A. Kondisi Administratif dan Geografis

Kota Tangerang Selatan terletak di bagian timur Provinsi Banten yang merupakan daerah pemekaran dari Kabupaten

Tangerang. Secara administratif, wilayah Kota Tangerang Selatan terdiri dari 7 (tujuh) kecamatan dan 54 (lima puluh empat) kelurahan dengan luas wilayah berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan adalah seluas 147, 19 Km atau 14.719 hektar.

Kecamatan Ciputat Timur terletak dibagian timur Kota Tangerang Selatan dengan luas wilayah 1.796,78 Ha sedangkan Kecamatan Pamulang terletak di bagian tenggara Kota Tangerang Selatan dengan luas 2.863,45 Ha.

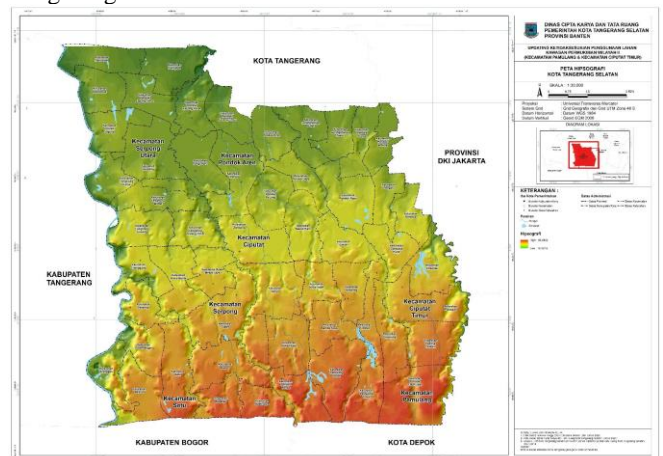


Gambar 2. Peta Administrasi Kota Tangerang Selatan

B. Kondisi Fisik Dasar

1) Topografi dan Morfologi

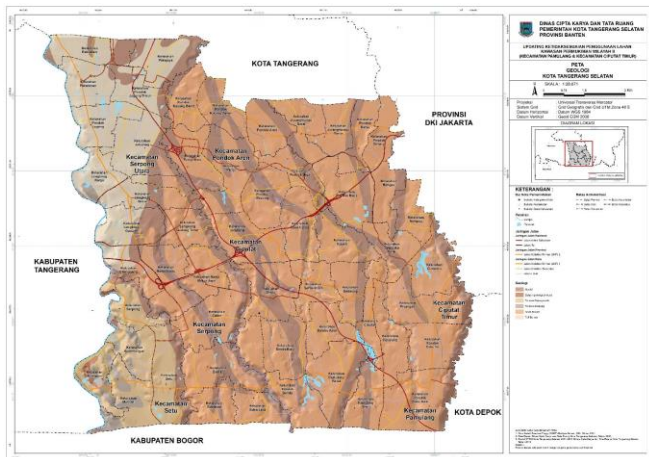
Sebagian besar wilayah Kota Tangerang Selatan merupakan dataran rendah, dimana sebagian besar wilayah Kota Tangerang Selatan memiliki topografi yang relatif datar dan kemiringan rendah dengan rata-rata kemiringan antara 0 – 15 % sedangkan ketinggian wilayah antara 0 – 62,5 m dpl. Untuk Topografi 37,5 – 50 mdpl merupakan topografi yang paling dominan di Kota Tangerang Selatan yakni sebesar 41,76 % dari luas wilayah Kota Tangerang Selatan.



Gambar 3. Peta Topografi Kota Tangerang Selatan

2) Geologi

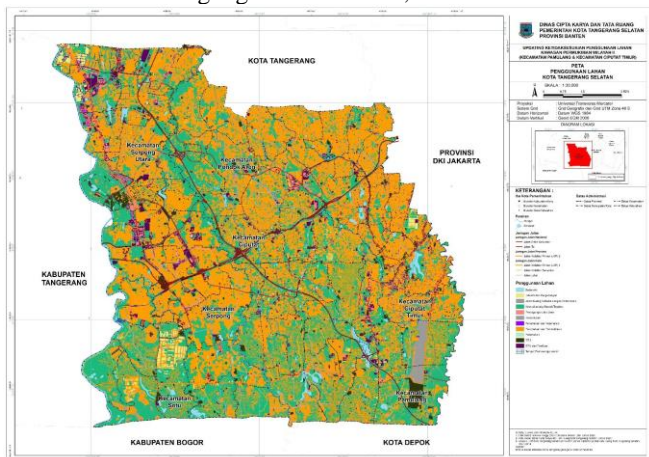
Berdasarkan Peta Lembar Jakarta dan Kepulauan Seribu Nomor 1209 tahun 1992 yang dikeluarkan oleh Direktorat Geologi Departemen Pertambangan dan Energi, kondisi geologi Kota Tangerang Selatan pada umumnya terbentuk oleh dua formasi batuan yaitu, Batuan Aluvium (Qa) dan Batuan Gunung Api yang berupa material lepas yang terdiri dari lava andesit, dasit, breksi tuf dan tuf.



Gambar 4. Peta Geologi Kota Tangerang Selatan

C. Kondisi Penggunaan Lahan

Kondisi penggunaan lahan di Kota Tangerang Selatan berdasarkan interpretasi dari peta Citra Satelit Resolusi Tinggi pada tahun 2021 sebesar 16.563,32 Ha. Jenis penggunaan lahan perumahan dan permukiman merupakan yang terluas di Kota Tangerang Selatan sebesar 47,32 %, terluas kedua yaitu kebun/sawah/ladang/tegalan sebesar 32,16%.



Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan Kota Tangerang Selatan

3.2 Delineasi Kawasan Permukiman

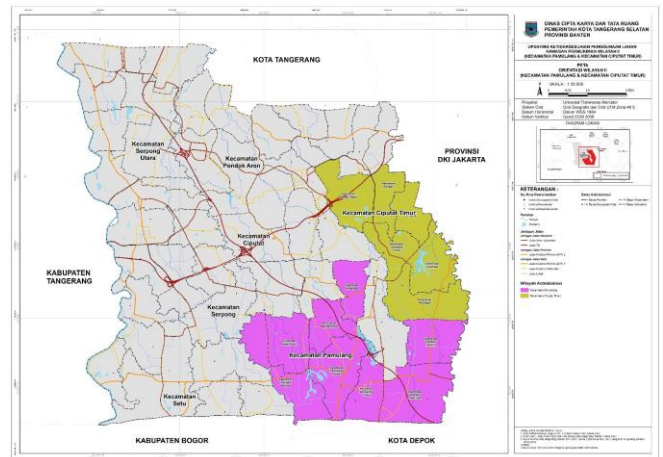
Delineasi Kawasan Permukiman berdasarkan administrasi Kecamatan yaitu Kecamatan Pamulang dan Ciputat Timur yang terdiri dari 14 Kelurahan yaitu:.

A. Kecamatan Pamulang.

- 1) Kelurahan Bambu Apus
- 2) Kelurahan Benda Baru
- 3) Kelurahan Kedaung
- 4) Kelurahan Pamulang Barat
- 5) Kelurahan Pamulang Timur
- 6) Kelurahan Pondok Benda

B. Kecamatan Ciputat Timur.

- 1) Kelurahan Cempaka Putih
- 2) Kelurahan Cirendeu
- 3) Kelurahan Pisangan
- 4) Kelurahan Pondok Ranji
- 5) Kelurahan Rempoa
- 6) Kelurahan Rengas



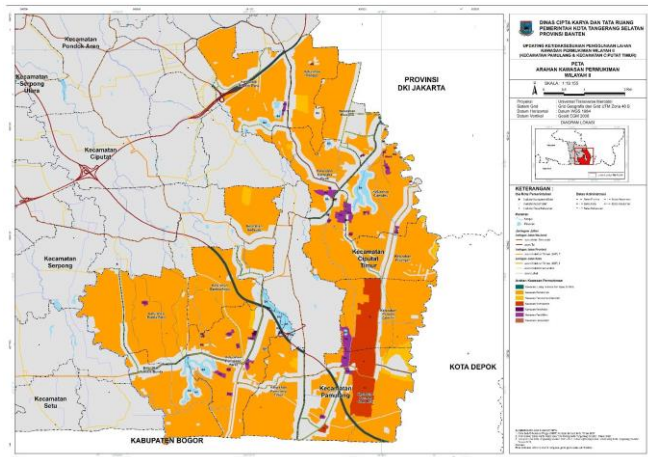
Gambar 6. Delineasi Kawasan Permukiman Berdasarkan Administrasi Kecamatan

Kawasan Permukiman berdasarkan RTRW Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031 meliputi:

- 1) Kawasan Perumahan
- 2) Kawasan Perdagangan dan Jasa
- 3) Kawasan Pendidikan
- 4) Kawasan Kesehatan
- 5) Kawasan Peribadatan
- 6) Kawasan Olahraga
- 7) Kawasan RTNH
- 8) Tempat Evakuasi Bencana
- 9) Kawasan Transportasi
- 10) Kawasan Perkantoran

Tabel 1. Luas Arahan Kawasan Permukiman Berdasarkan Pola Ruang RTRW Kota Tangerang Selatan di Kawasan Permukiman

Kecamatan	Rencana Pola Ruang	Luas (Ha)
Ciputat Timur	Kawasan Kesehatan	0,26
	Kawasan Pendidikan	31,47
	Kawasan Peribadatan	0,21
	Kawasan Perumahan	1191,91
	Kawasan Perumahan (Vertikal)	24,45
	Kawasan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)	76,59
Pamulang	Kawasan Kesehatan	1,04
	Kawasan Pendidikan	34,48
	Kawasan Perumahan	1926,52
	Kawasan Perumahan (Vertikal)	50,13
	Kawasan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)	130,33
	Kawasan Transportasi	170,80
	Total	3.638,19



Gambar 7. Peta Arahan Kawasan Permukiman Berdasarkan Pola Ruang RTRW Kota Tangerang Selatan di Kawasan Permukiman

3.3 Hasil Analisis

A. Analisis Kebijakan

Melihat Peraturan Daerah Tangerang Selatan Nomor 9 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031 perlu penyesuaian dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021.

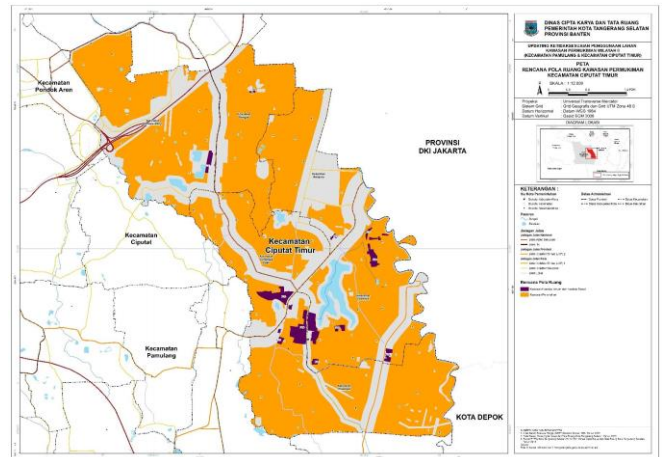
Terdapat perbedaan nomenklatur Kawasan Permukiman antar 3 peraturan, sehingga perlu penyesuaian nomenklatur Kawasan Permukiman pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 tahun 2019 dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021, sebagai acuan dalam penentuan simpangan pola ruang terhadap penggunaan lahan dan juga sebagai masukan pada peninjauan kembali RTRW Kota Tangerang Selatan nantinya.

Adapun hasil dari analisis kebijakan ini adalah penyesuaian Rencana Pola Ruang Kawasan Permukiman pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 tahun 2019 dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021.

B. Updating Kawasan Permukiman

1) Kecamatan Ciputat Timur

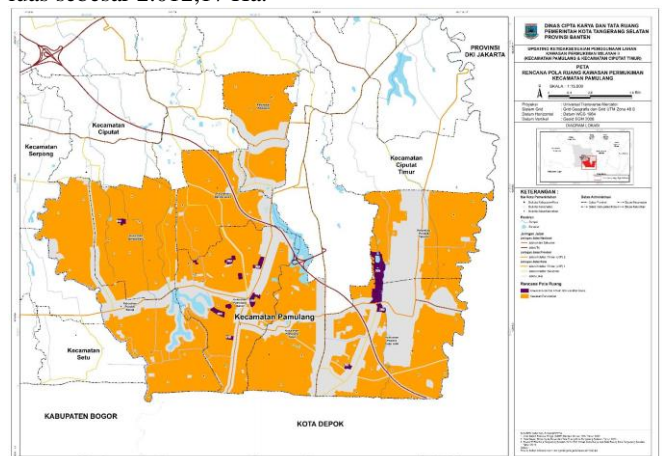
Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat Timur berdasarkan RTRW Kota Tangerang Selatan terdiri dari Kawasan Kesehatan, Kawasan Pendidikan, Kawasan Perumahan dan Kawasan Perumahan (vertikal), setelah penyesuaian dengan Permen ATR /BPN Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota, Serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota maka Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat Timur menjadi Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Kawasan Perumahan dengan total luas sebesar 1.248,30 Ha.



Gambar 8. Peta Updating Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Ciputat Timur

2) Kecamatan Pamulang

Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Pamulang berdasarkan RTRW Kota Tangerang Selatan terdiri dari Kawasan Kesehatan, Kawasan Pendidikan, Kawasan Perumahan dan Kawasan Perumahan (vertikal), setelah penyesuaian dengan 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 maka Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Pamulang menjadi Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Kawasan Perumahan dengan total luas sebesar 2.012,17 Ha.



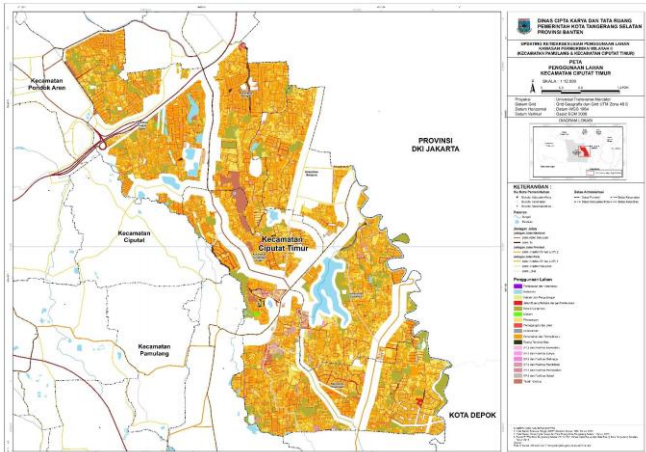
Gambar 8. Peta Updating Pola Ruang Kawasan Permukiman di Kecamatan Pamulang

C. Analisa Perubahan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Permukiman

1) Kecamatan Ciputat Timur

Perubahan penggunaan lahan pada kawasan permukiman di Kecamatan Ciputat Timur dari tahun 2020 sampai 2022 ini bertujuan untuk mendapatkan perubahan kegiatan penggunaan lahan. Adapun penggunaan lahan Kecamatan Ciputat Timur di tahun 2020 berupa Badan Air, Industri dan Pergudangan, Jalan/Ruang Terbuka dengan Perkerasan, Kebun/Ladang/Sawah/Tegalan, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, Pertahanan dan Keamanan, Perumahan dan Permukiman, RTH, dan SPU dan Fasilitas. Dan jenis penggunaan lahan pada tahun 2022 berupa Badan Air, Industri dan Pergudangan, Jalan/Ruang Terbuka dengan Perkerasan, Kebun Campuran, Ladang, Makam, Pekarangan, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, Pertahanan dan Keamanan, Perumahan dan

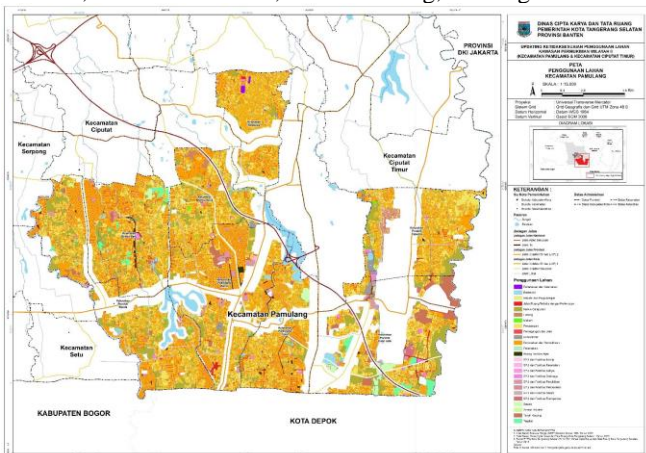
Permukiman, Peternakan, Ruang Terbuka Hijau, Sawah, Semak Belukar, SPU dan Fasilitas, Tanah Kosong, dan Tegal.



Gambar 9. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Ciputat di Kawasan Permukiman Tahun 2022

2) Kecamatan Pamulang

Perubahan penggunaan lahan pada kawasan permukiman di Kecamatan Pamulang dari tahun 2020 sampai 2022 ini bertujuan untuk mendapatkan perubahan kegiatan penggunaan lahan. Adapun penggunaan lahan di tahun 2020 berupa Badan Air, Industri dan Pergudangan, Jalan/Ruang Terbuka dengan Perkerasan, Kebun/Ladang/Sawah/Tegal, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, Pertahanan dan Keamanan, Perumahan dan Permukiman, RTH, dan SPU dan Fasilitas. Dan jenis penggunaan lahan pada tahun 2022 berupa Badan Air, Industri dan Pergudangan, Jalan/Ruang Terbuka dengan Perkerasan, Kebun Campuran, Ladang, Makam, Pekarangan, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, Pertahanan dan Keamanan, Perumahan dan Permukiman, Peternakan, Ruang Terbuka Hijau, Sawah, Semak Belukar, SPU dan Fasilitas, Tanah Kosong, dan Tegal.



Gambar 10. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Pamulang di Kawasan Permukiman Tahun 2022

D. Analisa Simpangan Penggunaan Lahan Pada Kawasan Permukiman

Simpangan penggunaan lahan terhadap kawasan permukiman merupakan untuk melihat gap antara rencana pola ruang pada kawasan permukiman dengan penggunaan lahan terbaru. Sehingga dapat diketahui ketidaksesuaian penggunaan lahan. Data-data hasil updating kawasan permukiman akan dioverlay dengan penggunaan lahan tahun 2022 dan didapatkan penggunaan lahan pada Pola Ruang Kawasan Permukiman yaitu

Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Pola Ruang Kawasan Perumahan dan Permukiman.

Identifikasi penggunaan lahan ini menghasilkan data ketidaksesuaian penggunaan lahan berdasarkan Pola Ruang yang ada pada masing-masing kelurahan. Ketidaksesuaian penggunaan lahan ini akan dibedakan menjadi 3 kategori ketidaksesuaian, yaitu:

- Kategori Sesuai adalah Kegiatan Penggunaan Lahan telah sesuai dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman
- Kategori Belum Sesuai adalah Kegiatan Penggunaan Lahan masih dapat disesuaikan dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- Kategori Tidak Sesuai adalah Kegiatan Penggunaan Lahan tidak sesuai dengan Pola Ruang Kawasan Permukiman.

1) Kecamatan Ciputat Timur

- Kategori Sesuai Seluas 1.064,94 Ha
- Kategori Belum Sesuai Seluas 163,33 Ha
- Kategori Tidak Sesuai Seluas 20,01 Ha

2) Kecamatan Pamulang

- Kategori Sesuai Seluas 1.633,21 Ha
- Kategori Belum Sesuai Seluas 315,6 Ha
- Kategori Tidak Sesuai Seluas 63,31 Ha

4. Kesimpulan

Dari hasil penyesuaian Perda No. 9 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031 dengan Permen ATR/BPN No. 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 didapatkan Pola Ruang Kawasan Permukiman di Wilayah Kecamatan Ciputat Timur dan Kecamatan Pamulang yang terdiri dari Pola Ruang Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Pola Ruang Kawasan Perumahan memiliki luas total 3.260,45 Ha.

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

- Kategori Sesuai Seluas 2.698,15 Ha (82,75%)
- Kategori Belum Sesuai Seluas 478,98 Ha (14,69%)
- Kategori Tidak Sesuai Seluas 83,32 Ha (2,56%)

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.

Ucapan terima kasih

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seluruh teman-teman seperjuangan Program Studi Program Profesi Insinyur (PSPPI) UNILA Semester Genap TA 2023, beserta semua pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta saran dan masukan yang berharga dalam perjalanan penulis. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada para dosen, pembimbing, dan staf administrasi Program Studi Program Profesi Insinyur. Terima kasih atas kesabaran, bimbingan, dan

ilmu yang telah diberikan kepada penulis. Bantuan dan dorongan yang kalian berikan sangat berarti dalam perjalanan ini.

Daftar pustaka

- Undang-undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota
Peraturan Menteri ATR/BPN No. 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
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