

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki fungsi penting dalam kehidupan manusia. Lahan tidak hanya menjadi tempat berlangsungnya aktivitas sosial dan ekonomi. Lahan juga diartikan sebagai permukaan daratan yang mengandung benda-benda padat, cair, dan gas, yang kesemuanya memiliki potensi untuk dimanfaatkan oleh manusia. Lahan bersifat terbatas dan tidak dapat ditambah, maka manusia harus memanfaatkan lahan dengan sebaik baiknya dalam pembangunan (Putra, 2017).

Seiring perkembangan zaman, pembangunan semakin meningkat yang menyebabkan perubahan penutup lahan di suatu wilayah. Peningkatan jumlah penduduk dan peningkatan pembangunan infrastruktur merupakan salah satu pengaruh terbesar dalam perubahan penutup lahan (Destela et al., 2019). Perubahan penutup lahan terjadi karena adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk seperti permintaan terhadap perumahan, fasilitas komersial, industri, dan jaringan transportasi yang meningkat sehingga berpengaruh besar dalam perkembangan suatu kota. Perkembangan kota merupakan suatu proses adanya perubahan dari suatu keadaan ke keadaan yang lebih baik dalam rentang waktu tertentu. Faktor pendorong pertumbuhan dan perkembangan kota dipengaruhi oleh berbagai aspek kehidupan, termasuk sosial, budaya, ekonomi, dan politik (Sulistiawati, 2015).

Perencanaan tata ruang merupakan salah satu instrumen penting dalam mewujudkan pembangunan wilayah yang lebih tertata, berkelanjutan, dan berkeadilan. Tata ruang diartikan sebagai wujud struktural dan fungsional dari penggunaan ruang, baik oleh manusia maupun aktivitas alam, yang disusun berdasarkan rencana dan kebijakan tertentu yang tercantum dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Tujuan utama dari perencanaan tata ruang adalah untuk mengarahkan pemanfaatan ruang secara optimal dengan mempertimbangkan berbagai aspek, seperti fungsi lindung yang berfungsi untuk melindungi lingkungan hidup dan mencegah kerusakan ekologis, sementara

kawasan budidaya diperuntukkan bagi kegiatan sosial, ekonomi, dan pembangunan fisik. Agar pelaksanaannya tetap sesuai dengan arah kebijakan, maka dilakukan evaluasi secara berkala terhadap kesesuaian antara peruntukan ruang yang direncanakan dan pemanfaatan ruang yang terjadi di lapangan.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pada Pasal 26 ayat (5) disebutkan bahwa setiap rencana tata ruang wajib ditinjau kembali paling sedikit satu kali dalam lima tahun. Hal ini bertujuan untuk menyesuaikan perencanaan dengan perkembangan kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan yang dinamis. Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, khususnya pada Pasal 86 yang menjelaskan bahwa evaluasi dilakukan melalui pengumpulan data dan penilaian terhadap kesesuaian antara pemanfaatan ruang dan rencana tata ruang. Sementara itu, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang juga menyebutkan bahwa peninjauan kembali dapat dilakukan lebih dari satu kali dalam lima tahun apabila terdapat perubahan strategis, karena dalam praktiknya dalam pelaksanaan tata ruang sering kali menghadapi tantangan besar, terutama dalam hal ketidaksesuaian antara rencana peruntukan ruang dengan realitas pemanfaatan ruang di lapangan.

Kecamatan Pagedangan, yang terletak di Kabupaten Tangerang, merupakan salah satu wilayah penyangga kota metropolitan Jakarta yang mengalami perkembangan pesat, baik dari sisi fisik maupun sosial ekonomi. Dalam dokumen Perda Kabupaten Tangerang nomor 9 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang tahun 2011 – 2031, Kecamatan Pagedangan merupakan salah satu kecamatan yang diperuntukan sebagai sistem perkotaan PKL (Pusat Kegiatan Lokal), sehingga dari data tersebut Kecamatan Pagedangan mengalami perubahan status perencanaannya, dari dokumen rencana sebelumnya yang menyebutkan Kecamatan Pgedangan direncanakan sebagai PPK (Pusat Pelayanan Lokal) sebagai kawasan pusat kegiatan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa, menjadi PKL (Pusat Kegiatan Lingkungan) sebagai kawasan pusat kegiatan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala daerah atau beberapa kecamatan.

Pertumbuhan kawasan permukiman, perumahan elit, pusat perbelanjaan, hingga kawasan industri dan komersial telah mendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan yang cukup signifikan. Perubahan penutup lahan yang terjadi yaitu dari perkebunan dan sawah menjadi kawasan permukiman dan komersial telah mengubah struktur ruang kota secara signifikan (Fitriyani et al., 2021). Perubahan ini mengindikasikan adanya tekanan pembangunan yang tinggi terhadap lahan-lahan produktif dan kawasan terbuka yang sebelumnya mendominasi wilayah

Citra Satelit Tahun 2020	Citra Satelit Tahun 2025
	

ini.

Tabel 1. 1 Perbandingan Tutupan Lahan Tahun 2020 dan 2025

Sumber : Penulis, 2025

Berdasarkan pada tabel di atas menunjukkan perbandingan citra satelit tutupan lahan Kecamatan Pagedangan pada tahun 2020 dan tahun 2025, terlihat adanya perubahan signifikan dalam penutup lahan di Kecamatan Pagedangan, di mana pada tahun 2020 wilayah ini masih banyak lahan hijau, seperti lahan pertanian, perkebunan dan vegetasi alami. Namun, pada citra tahun 2025, terlihat penurunan drastis tutupan hijau yang tergantikan oleh area terbangun seperti perumahan, bangunan komersial, dan infrastruktur pendukung lainnya, serta tanah kosong yang sudah direncanakan untuk pembangunan. Perubahan ini menunjukkan penurunan tutupan lahan hijau serta adanya peningkatan pembangunan di Kecamatan Pagedangan yang memiliki kemungkinan ketidaksesuaian antara pemanfaatan ruang dan peruntukan ruang eksisting dengan rencana tata ruang.

Perubahan penutup di Kecamatan Pagedangan berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan tata ruang, seperti konflik antar fungsi ruang, degradasi lingkungan, ketidakteraturan pembangunan, serta hilangnya ruang terbuka hijau. Kondisi ini memerlukan perhatian serius dari pemerintah daerah untuk melakukan evaluasi sebagai dasar pengambilan keputusan dalam penyesuaian kebijakan selanjutnya.

Oleh karena itu, perlu dilakukan evaluasi terhadap sejauh mana pemanfaatan ruang yang terjadi saat ini telah sesuai dengan rencana peruntukan yang telah ditetapkan. Evaluasi ini menjadi penting tidak hanya sebagai bentuk implementasi kebijakan tata ruang, tetapi juga sebagai bahan rekomendasi bagi pemerintah daerah dalam melakukan penyesuaian atau revisi RTRW agar tetap relevan terhadap kondisi dan kebutuhan saat ini di Kabupaten Tangerang terutama di Kecamatan Pagedangan. Hasil evaluasi terhadap peruntukan dan pemanfaatan ruang di Kecamatan Pagedangan juga dapat menjadi acuan dalam mendukung pelaksanaan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang merupakan dokumen lanjutan dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berfungsi untuk mengatur pemanfaatan ruang secara lebih teknis dan operasional pada skala yang lebih rinci.

1.2 Rumusan Permasalahan

Dalam penyusunan tugas akhir ini, terdapat uraian dari latar belakang diatas maka dapat diuraikan permasalahan mengenai perubahan penutup lahan yang terjadi akibat peningkatan jumlah penduduk karena urbanisasi dan pembangunan infrastruktur di Kecamatan Pagedangan. Peningkatan pembangunan ini, mengakibatkan peralihan fungsi lahan yang dimana mayoritas masyarakat membutuhkan lahan untuk membangun rumah untuk bertempat tinggal dan fasilitas-fasilitas penunjang untuk mendukung aktivitas masyarakat. Kecamatan Pagedangan telah banyak melakukan pembangunan sehingga banyak perubahan dalam pemanfaatan lahannya, hal ini juga menunjukkan bahwa kecamatan sedang dalam proses pengimplementasian Pola Ruang yang direncanakan.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan penulisan tugas akhir ini adalah melakukan evaluasi pemanfaatan ruang RTRW Kabupaten Tangerang tahun 2011 - 2031 edisi revisi tahun 2020, studi kasus di Kecamatan Pagedangan berdasarkan kondisi eksisting tahun 2025. Evaluasi ini berfokus untuk mengetahui sejauh mana kesesuaian antara pola ruang yang telah ditetapkan dalam dokumen RTRW dengan kondisi eksisting di lapangan, serta memberikan gambaran mengenai pengaruh pelaksanaan implementasi tata ruang terhadap lingkungannya di Kecamatan Pagedangan.

1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran dari dibuatnya tugas akhir mengenai topik ini diantaranya sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi jenis dan luasan perubahan Penutup Lahan di Kecamatan Pagedangan tahun pada 2020 dan 2025.
2. Mengidentifikasi kesesuaian antara Rencana Pola Ruang di Kecamatan Pagedangan yang direncanakan dalam RTRW Kabupaten Tangerang dengan Penutup Lahan Eksisting Kecamatan Pagedangan.
3. Menganalisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan di Kecamatan Pagedangan.
4. Menganalisis apakah antara Rencana Pola Ruang yang direncanakan, pemanfaatan saat ini dan keseimbangan lingkungannya telah efektif.

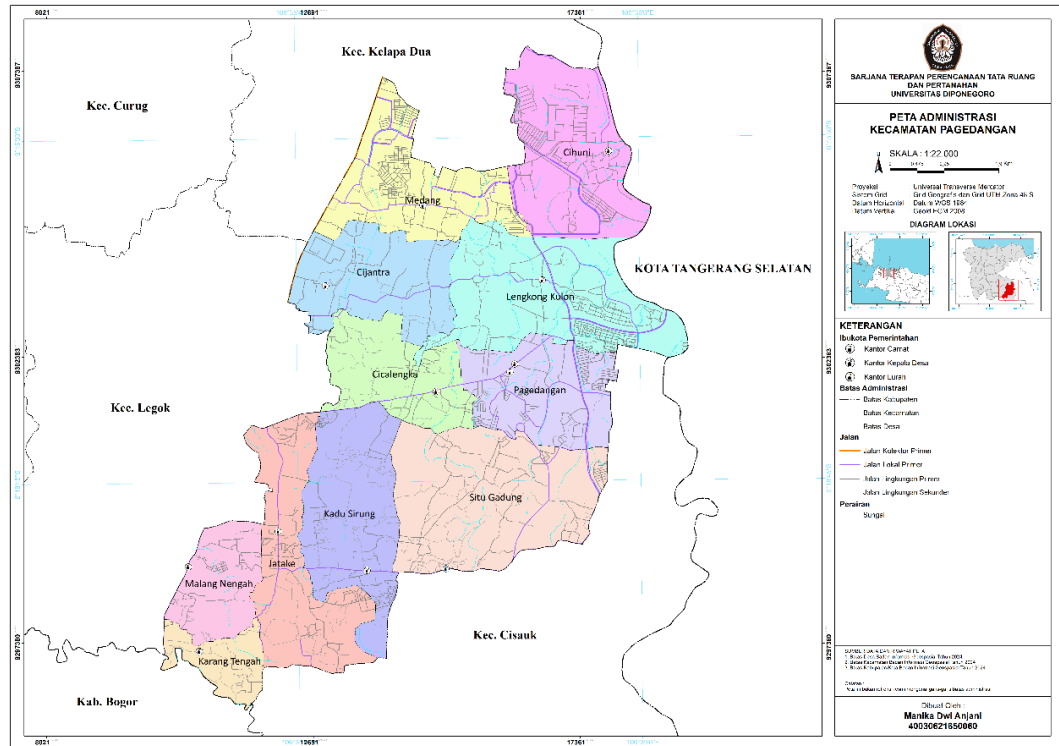
1.4 Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup dalam pembahasan tugas akhir mengenai Evaluasi Peruntukan dan Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Pagedangan, yang terbagi menjadi dua lingkup bahasan yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi yang dijabarkan sebagai berikut.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Kecamatan Pagedangan merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Kecamatan Pagedangan berbatasan langsung dengan 3 Kecamatan dan 2 Kota/Kabupaten. Kecamatan Pagedangan terdiri dari 1 kelurahan dan 10 desa. Secara administratif berbatasan langsung dengan :

Sebelah Utara : Kecamatan Kelapa Dua
 Sebelah Timur : Kecamatan Cisauk dan Kota Tangerang Selatan
 Sebelah Selatan : Kecamatan Cisauk dan Kabupaten Bogor
 Sebelah Barat : Kecamatan Legok



Sumber : Penulis, 2025

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kecamatan Pagedangan

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Adapun ruang lingkup materi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Identifikasi Perubahan Penutup lahan

Lingkup materi yang dibahas pada tugas akhir ini, yang pertama adalah mengkaji perubahan penutup lahanyang terjadi antara tahun 2020 hingga 2025. Kajian ini dilakukan dengan menggunakan data citra satelit dan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk mengidentifikasi luasan dan jenis perubahan lahan. Analisis ini bertujuan untuk melihat pola perubahan penutup lahan akibat meningkatnya pembangunan permukiman, komersial, dan infrastruktur di Kecamatan Pagedangan.

2. Evaluasi Kesesuaian Penutup Lahan Eksisting terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tangerang

Evaluasi dilakukan melalui metode overlay peta guna mengidentifikasi tingkat kesesuaian antara kondisi eksisting tahun 2025 dengan rencana pola ruang. Hasil dari analisis ini akan mengelompokkan wilayah ke dalam tiga kategori: sesuai, tidak sesuai, dan belum terlaksana, yang kemudian digunakan untuk menilai efektivitas implementasi rencana tata ruang.

3. Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan

Dalam analisis ini, dilakukan beberapa sub analisis yaitu Analisis Daya Dukung Udara, Analisis Daya Dukung Air, dan Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan dengan menggunakan Satuan Kemampuan Lahan (SKL).

Adapun batasan substansi kajian dalam tugas akhir ini antara lain adalah wilayah studi yang hanya mencakup Kecamatan Pagedangan yang merupakan salah satu kecamatan yang mengalami peningkatan pembangunan yang pesat, serta pada periode waktu analisis yang dibatasi pada tahun 2020 dan 2025 karena tahun 2020 sebagai tahun revisi dokumen perencanaan, serta tahun 2025 sebagai tahun eksisting.

1.5 Tahapan/Proses

Pada tahapan penelitian ini memiliki beberapa tahapan yang dilakukan untuk menyusun tugas akhir. Tahapan dalam penyusunan sebagai berikut:

1.5.1 Tahapan Persiapan

Tahap persiapan adalah langkah awal dalam penyusunan tugas akhir yang berfungsi untuk menentukan arah dan dasar penelitian. Pada tahap ini, peneliti mulai dengan mengidentifikasi masalah di lapangan, yaitu adanya ketidaksesuaian antara penutup lahan yang ada dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dalam RTRW Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031. Setelah permasalahan ditemukan, peneliti merumuskan latar belakang, tujuan, dan rumusan masalah untuk mengarahkan fokus penelitian. Selain itu, peneliti menentukan ruang lingkup wilayah, yaitu Kecamatan Pagedangan, dan ruang lingkup materi yang meliputi perubahan penutup lahan dan kesesuaiannya dengan rencana pola ruang. Kajian

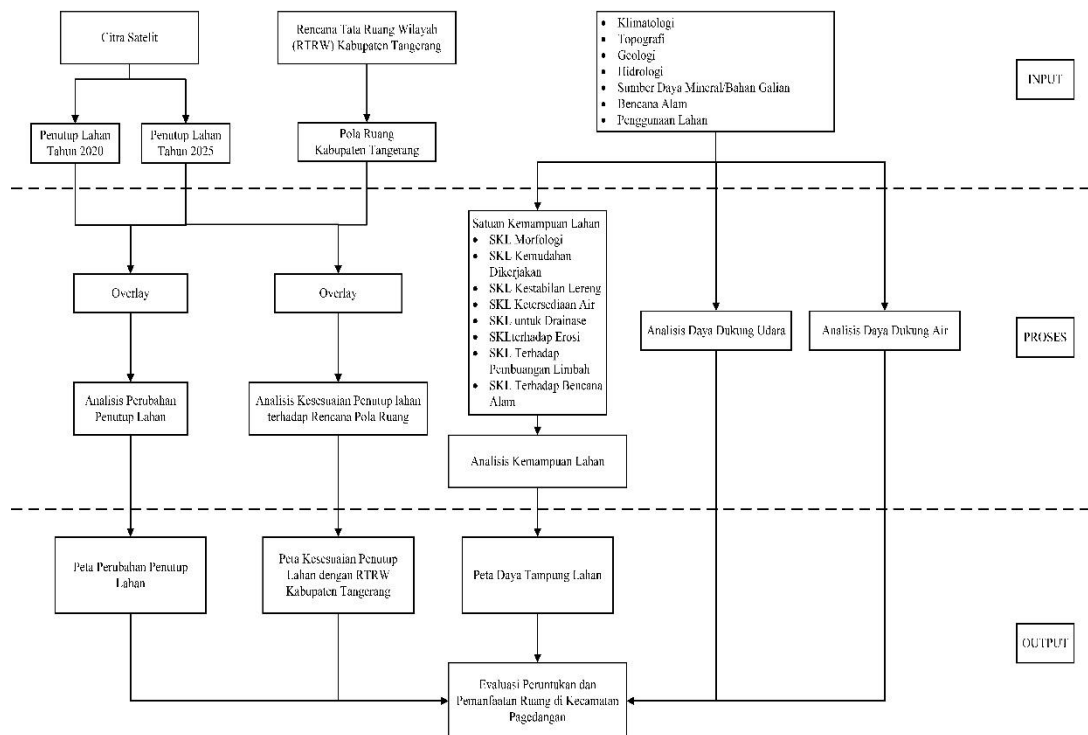
pustaka atau literatur juga dilakukan pada tahap ini untuk memahami konsep-konsep penting seperti pola ruang, penutup lahan, dan pemanfaatan ruang.

1.5.2 Tahapan Pengumpulan Data

Setelah persiapan selesai, peneliti melanjutkan ke tahap pengumpulan data yang dilakukan secara sekunder. Data dikumpulkan dari instansi terkait seperti Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang. Jenis data yang dikumpulkan meliputi peta rencana pola ruang dari RTRW tahun 2011–2031, Peta Penutup Lahan Kecamatan Pagedangan, serta citra satelit tahun 2020 dan 2025 yang didapatkan dari *Google Earth Pro* untuk melihat perubahan penggunaan lahan. Data ini digunakan sebagai dasar untuk dianalisis secara spasial menggunakan software Sistem Informasi Geografis (SIG).

1.5.3 Tahapan Pengolahan Data dan Analisis

Pada tahap ini, seluruh data yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis. Peneliti menggunakan metode overlay, yaitu menumpuk melakukan overlay peta penutup lahan tahun 2025 dengan peta pola ruang dari RTRW untuk melihat tingkat kesesuaian antar keduanya. Dari hasil overlay tersebut, peneliti dapat mengidentifikasi mana saja wilayah yang penggunaannya sesuai, tidak sesuai, atau belum terlaksana sesuai rencana tata ruang. Selain itu, dilakukan juga penghitungan luas lahan untuk masing-masing kategori. Hasil analisis ini tidak hanya disajikan dalam bentuk data numerik, tetapi juga divisualisasikan dalam bentuk peta agar lebih mudah dipahami.



Sumber : Penulis, 2025

Gambar 1. 2 Tahapan Pengolahan Data

1.5.4 Tahap Akhir

Tahap akhir dari penelitian ini menyajikan hasil evaluasi terhadap pemanfaatan ruang di Kecamatan Pagedangan serta kesesuaiannya dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pada tahap ini, dilakukan penarikan kesimpulan dari seluruh rangkaian analisis yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian menghasilkan informasi mengenai tingkat kesesuaian antara penutup lahan eksisting tahun 2025 dengan peruntukan ruang dalam RTRW Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031.

1.6 Metode dan Hasil Akhir

Dalam penyusunan penelitian yang dilakukan untuk tugas akhir ini, digunakan metode untuk proses penelitian sampai mendapatkan hasil akhir. Berikut merupakan metode dan hasil akhir untuk tugas akhir yang disusun:

1.6.1 Kebutuhan Data

Pada tugas akhir ini dibutuhkan beberapa data untuk mendukung proses analisis agar dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang digunakan. Data yang dibutuhkan untuk tugas akhir ini merupakan data sekunder dari instansi dan lembaga yang bersangkutan. Berikut merupakan data yang dibutuhkan dalam analisis yang akan dilakukan.

Tabel 1. 2 Kebutuhan Data

Nama Data		Bentuk Data	Tahun Data	Jenis Data	Sumber Data
Batas Administrasi		Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
Peta Dasar	Sungai	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Jaringan Jalan	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Topografi/ Ketinggian	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Kemiringan Lereng	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Jenis Tanah	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Jenis Batuan	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
Peta Tematik	Rawan Bencana	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang

	Daerah Aliran Sungai	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Curah Hujan	Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Jumlah dan Kepadatan Penduduk	Dokumen Deskriptif dan Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
Penggunaan Lahan		Spasial (Shapefile)	2025/ Terakhir	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang	Dokumen RTRW Kab. Tangerang Tahun 2011 – 2031	Dokumen Deskriptif	2020	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang
	Peta Rencana Pola Ruang	Spasial (Shapefile)	2020	Sekunder	DTRB Kabupaten Tangerang

Sumber : Penulis, 2025

1.6.2 Teknik Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian untuk tugas akhir ini menggunakan bantuan Sistem Informasi Geografis (SIG). Teknik analisis ini digunakan untuk memahami bagaimana perubahan penutup lahan terjadi serta seberapa sesuai pemanfaatan ruang di Kecamatan Pagedangan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Berikut adalah langkah-langkah analisis yang dilakukan:

1. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui pergeseran atau perubahan fungsi lahan antara tahun 2020 dan 2025. Dengan memanfaatkan data citra satelit dan peta penutup lahan, dilakukan perbandingan secara spasial untuk

mengidentifikasi jenis-jenis perubahan yang terjadi (misalnya dari lahan pertanian menjadi permukiman, dari lahan terbuka menjadi komersial, dan sebagainya). Hasil dari analisis ini berupa peta perubahan dan tabel luasan perubahan penggunaan lahan.

2. Analisis Simpangan Pola Ruang/Overlay

Analisis simpangan/overlay yang dilakukan menggunakan software ArcGis, digunakan untuk membandingkan antara peta penutup lahan eksisting tahun 2025 dengan peta rencana pola ruang dari RTRW Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031 (Rismawati et al., 2021). Tujuannya adalah untuk melihat tingkat kesesuaian antara pemanfaatan lahan yang terjadi dengan peruntukan ruang yang direncanakan. Hasil overlay ini menghasilkan klasifikasi ke dalam tiga kategori, yaitu:

- a. Sesuai : penutup lahan eksisting sesuai dengan rencana pola ruang.
- b. Tidak Sesuai : penutup lahan eksisting tidak sesuai dengan rencana pola ruang dan sulit/tidak dapat diubah menjadi sesuai dengan rencana pola ruang.
- c. Belum Terlaksana : penutup lahan existing masih berbeda dengan rencana pola ruang tetapi ada kemungkinan akan sesuai dengan rencana pola ruang.

3. Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan

Dalam analisis ini, dilakukan beberapa sub analisis yaitu Analisis Daya Dukung Udara berdasarkan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 45 Tahun 1997 tentang Indeks Standar Pencemar Udara (ISPU), Analisis Daya Dukung Air dengan perhitungan Ketersediaan dan Kebutuhan Air berdasarkan Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup dalam Penataan Ruang Wilayah, dan Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan dengan menggunakan Satuan Kemampuan Lahan (SKL) berdasarkan Permen PU No. 20/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan, Ekonomi, serta Sosial Budaya dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang. Analisis ini berfungsi untuk menilai

kemampuan lingkungan serta batas pemanfaatannya, sehingga hasilnya dapat menjadi dasar perencanaan tata ruang yang berkelanjutan di tahun selanjutnya.

1.6.3 Luaran/Hasil Akhir

Hasil akhir yang diharapkan dari penelitian ini adalah dapat memberikan gambaran mengenai kondisi pemanfaatan ruang di Kecamatan Pagedangan, tingkat kesesuaiannya dengan rencana pola ruang dalam RTRW Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031, serta Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan di Kecamatan Pagedangan. Melalui analisis spasial, diharapkan penelitian ini dapat menunjukkan lokasi-lokasi mana saja yang telah sesuai, tidak sesuai, atau belum terlaksana sesuai perencanaan, serta kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan, baik dalam bentuk data numerik maupun visualisasi dengan peta.

Penelitian ini juga bertujuan untuk menghasilkan informasi yang dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi oleh pemerintah daerah dalam mengelola pemanfaatan ruang, serta sebagai data dan informasi pendukung dalam menyusun dokumen perencanaan yang lebih rinci yaitu Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk wilayah Kecamatan Pagedangan.