

**EVALUASI PERUNTUKAN DAN PEMANFAATAN RUANG
(STUDI KASUS : KECAMATAN PAGEDANGAN,
KABUPATEN TANGERANG, PROVINSI BANTEN)**

TUGAS AKHIR

Oleh :

**Manika Dwi Anjani
40030621650060**



**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
PERENCANAAN TATA RUANG DAN PERTANAHAN
DEPARTEMEN SIPIL DAN PERENCANAAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2025**

**EVALUASI PERUNTUKAN DAN PEMANFAATAN RUANG
(STUDI KASUS : KECAMATAN PAGEDANGAN, KABUPATEN TANGERANG,
PROVINSI BANTEN)**

Laporan Tugas Akhir diajukan kepada
Program Studi Sarjana Terapan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan
Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Oleh :
Manika Dwi Anjani
40030621650060

Diajukan pada
Sidang Tugas Akhir
26 September 2025

Dinyatakan LULUS / ~~TIDAK LULUS~~
Laporan Tugas Akhir

Pangi, S.T., M.T.

Pembimbing :

Dr. Lilin Budiati S.H., M.M.

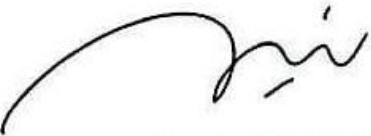
Penguji 1

Khristiana Dwi Astuti S.T., M.T.

Penguji 2

Disahkan untuk dikumpulkan pada
Semarang, 26 September 2025

Mengetahui,
Ketua Program Studi Sarjana Terapan
Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan


Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T.
NIP. 198101252012122001

ABSTRAK

Perencanaan tata ruang merupakan salah satu instrumen penting dalam mewujudkan pembangunan wilayah yang tertata, berkelanjutan, dan berkeadilan. Namun, dalam implementasinya tidak jarang terjadi ketidaksesuaian antara peruntukan ruang yang telah direncanakan dengan kondisi pemanfaatan ruang di lapangan. Ketidaksesuaian tersebut dapat memicu berbagai permasalahan tata ruang, seperti konflik fungsi lahan, penurunan kualitas lingkungan, serta ketidakteraturan dalam struktur ruang wilayah. Oleh karena itu, evaluasi terhadap kesesuaian antara rencana tata ruang dan pemanfaatan aktual menjadi langkah penting untuk meninjau kembali arah kebijakan pembangunan wilayah. Metode penelitian yang digunakan meliputi analisis spasial dengan pendekatan Sistem Informasi Geografis (SIG), interpretasi citra satelit, serta perbandingan dengan rencana pola ruang dalam dokumen RTRW Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031. Analisis dilakukan dengan melihat perubahan tutupan lahan dalam rentang lima tahun, yaitu tahun 2020 sebagai tahun awal revisi RTRW dan tahun 2025 sebagai kondisi eksisting, untuk mengetahui sejauh mana perkembangan kebutuhan lahan berpengaruh terhadap perubahan penutup lahan. Kecamatan Pagedangan mengalami perubahan penutup lahan yang signifikan, khususnya pada sektor permukiman yang terus meningkat seiring pembangunan kawasan perkotaan, sementara lahan pertanian dan ruang terbuka hijau cenderung menurun. Kondisi ini menunjukkan bahwa implementasi RTRW masih menghadapi kendala dalam pengendalian dan penegakan aturan. Selain itu, daya dukung lingkungan, terutama pada aspek ketersediaan air, menunjukkan kondisi defisit, sementara daya dukung lahan semakin tertekan akibat tingginya konversi lahan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan tata ruang yang lebih adaptif dan sesuai dengan kondisi aktual di lapangan. Evaluasi ini juga diharapkan menjadi referensi dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Pagedangan, sehingga arah pembangunan wilayah dapat lebih terarah, efisien, dan berkelanjutan.

Kata kunci: Evaluasi Tata Ruang, Perubahan Penutup Lahan, Pemanfaatan Ruang, Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan, Kecamatan Pagedangan

PRAKATA

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul “Evaluasi Peruntukan dan Pemanfaatan Ruang (Studi Kasus : Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten)”. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan pada Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan Sekolah Vokasi, Universitas Diponegoro.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orang Tua dan keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat yang tak pernah putus selama penyusunan tugas akhir.
2. Bapak Pangi, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, saran, dan motivasi sejak tahap awal hingga penyelesaian tugas akhir ini.
3. Ibu Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi D-IV Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan, serta selaku Dosen Penguji 2, yang telah memberikan arahan serta masukan yang membangun dalam proses penulisan tugas akhir ini.
4. Ibu Lilin Budiati S.H., M.M., selaku Dosen Penguji 1, yang telah memberikan arahan serta masukan yang membangun dalam proses penulisan tugas akhir ini.
5. Seluruh dosen Program Studi D-IV Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan, yang telah membekali dengan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa studi.
6. Teman-teman Program Studi D-IV Perencanaan Tata Ruang yang telah memberikan dukungan selama masa studi.
7. Seluruh pihak yang sudah membantu dan memberikan dukungan dalam penyusunan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Semarang, 26 September 2025

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Permasalahan	4
1.3 Tujuan dan Sasaran	5
1.3.1 Tujuan	5
1.3.2 Sasaran	5
1.4 Ruang Lingkup	5
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.4.2 Ruang Lingkup Materi	6
1.5 Tahapan/Proses	7
1.5.1 Tahapan Persiapan	7
1.5.2 Tahapan Pengumpulan Data	8
1.5.3 Tahapan Pengolahan Data dan Analisis	8
1.5.4 Tahap Akhir	9
1.6 Metode dan Hasil Akhir	9
1.6.1 Kebutuhan Data	10
1.6.2 Teknik Analisis	11
1.6.3 Luaran/Hasil Akhir	13
BAB 2 KONSEP PERENCANAAN	14
2.1 Kerangka Berpikir	14
2.2 Kajian Literatur	15
2.2.1 Penutup Lahan	15
2.2.2 Perubahan Penutup Lahan	16
2.2.3 Peruntukan Ruang	16

2.2.4 Pemanfaatan Ruang	17
2.2.5 Pola Ruang	17
2.2.6 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)	19
2.2.7 Daya Dukung dan Daya Tampung	19
2.2.8 Acuan Dasar Regulasi	28
BAB 3 PROFIL KECAMATAN PAGEDANGAN	31
3.1 Administrasi Wilayah	31
3.2 Kedudukan Kecamatan Pagedangan terhadap Tangerang Raya	32
3.3 Kondisi Kependudukan	34
3.3.1 Kepadatan Penduduk	34
3.4 Penutup Lahan	36
3.4.1 Penutup Lahan Tahun 2020	36
3.4.2 Penutup Lahan Tahun 2025	38
3.5 Rencana Pola Ruang Kecamatan Pagedangan Tahun 2011 – 2031	40
BAB 4 ANALISIS DAN EVALUASI PERUNTUKAN DAN PEMANFAATAN RUANG	45
4.1 Analisis Perubahan Penutup Lahan	45
4.2 Analisis Daya Dukung dan Daya Tampung	48
4.2.1 Daya Dukung dan Daya Tampung Udara	48
4.2.2 Daya Dukung dan Daya Tampung Air	50
4.2.3 Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan	58
4.3 Analisis Kesesuaian Rencana Pola Ruang dengan Penutup Lahan Eksisting	76
4.4 Evaluasi Peruntukan dan Pemanfaatan Ruang Kecamatan Pagedangan	84
BAB 5 PENUTUP	89
5.1 Kesimpulan	89
5.2 Rekomendasi	90
REFERENSI	92
LAMPIRAN	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Perbandingan Tutupan Lahan Tahun 2020 dan 2025	3
Tabel 1. 2 Kebutuhan Data.....	10
Tabel 3. 1 Luas Wilayah Kecamatan Pagedangan.....	32
Tabel 3. 2 Kepadatan Penduduk Kecamatan Pagedangan	35
Tabel 3. 3 Penutup Lahan Kecamatan Pagedangan Tahun 2020	37
Tabel 3. 4 Penutup Lahan Kecamatan Pagedangan Tahun 2025	39
Tabel 3. 5 Luas Rencana Pola Ruang.....	43
Tabel 4. 1 Luas Perubahan Penutup Lahan Tahun 2020 dan 2025.....	46
Tabel 4. 2 Luas Perubahan Penutup Lahan.....	47
Tabel 4. 3 Ambang Batas Penduduk.....	55
Tabel 4. 4 Daya Tampung Beban Pencemaran Air Sungai Cisadane di Kecamatan pagedangan.....	57
Tabel 4. 5 Tingkat dan Luas SKL Morfologi.....	59
Tabel 4. 6 Tingkat dan Luas SKL Kemudahan Dikerjakan	61
Tabel 4. 7 Tingkat dan Luas SKL Kestabilan Lereng.....	62
Tabel 4. 8 Tingkat dan Luas SKL Kestabilan Pondasi	63
Tabel 4. 9 Tingkat dan Luas SKL Ketersediaan Air.....	65
Tabel 4. 10 Tingkat dan Luas SKL Terhadap Erosi.....	66
Tabel 4. 11 Tingkat dan Luas SKL Drainase.....	68
Tabel 4. 12Tingkat dan Luas SKL Pembuangan Limbah.....	69
Tabel 4. 13 Tingkat dan Luas SKL Terhadap Bencana Alam	70
Tabel 4. 14 Luas Kemampuan Lahan Kecamatan Pagedangan	71
Tabel 4. 15 Parameter Daya Tampung Lahan.....	73
Tabel 4. 16 Daya Tampung Lahan Terhadap Penduduk.....	75
Tabel 4. 17 Luas Klasifikasi Belum Terlaksana	77
Tabel 4. 18 Luas Klasifikasi Sesuai	78
Tabel 4. 19 Luas Klasifikasi Tidak Sesuai.....	80
Tabel 4. 20 Luas Kesesuaian Lahan berdasarkan Klasifikasi Kawasan	81
Tabel 4. 21 Luas Hasil Evaluasi Peruntukan dan Pemanfaatan Ruang.....	85
Tabel 4. 22 Tabel Temuan Studi	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kecamatan Pagedangan	6
Gambar 1. 2 Tahapan Pengolahan Data	9
Gambar 2. 1 Kerangka Perencanaan	14
Gambar 2. 2 Kerangka Acuan Regulasi	28
Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kecamatan Pagedangan	31
Gambar 3. 2 Peta Kedudukan Kecamatan Pagedangan terhadap Tangerang Raya	33
Gambar 3. 3 Peta Kepadatan Penduduk Kecamatan Pagedangan.....	34
Gambar 3. 4 Peta Penutup Lahan Kecamatan Pagedangan Tahun 2020	36
Gambar 3. 5 Peta Penutup Lahan Kecamatan Pagedangan Tahun 2025	38
Gambar 3. 6 Rencana Pola Ruang Kabupaten Tangerang Tahun 2011 – 2031	40
Gambar 3. 7 Rencana Pola Ruang Kecamatan Pagedangan Tahun 2011 – 2031 .	42
Gambar 4. 1 Peta Perubahan Penutup Lahan Tahun 2020 dan 2025	45
Gambar 4. 2 Peta Perairan Kecamatan Pagedangan	56
Gambar 4. 3 Peta SKL Morfologi Kecamatan Pagedangan.....	59
Gambar 4. 4 Peta SKL Kemudahan Dikerjakan Kecamatan Pagedangan	60
Gambar 4. 5 Peta SKL Kestabilan Lereng Kecamatan Pagedangan.....	62
Gambar 4. 6 Peta SKL Kestabilan Pondasi Kecamatan Pagedangan	63
Gambar 4. 7 Peta SKL Ketersediaan Air Kecamatan Pagedangan	64
Gambar 4. 8 Peta SKL Terhadap Erosi Kecamatan Pagedangan.....	66
Gambar 4. 9 Peta SKL Drainase Kecamatan Pagedangan	67
Gambar 4. 10 Peta SKL Pembuangan Limbah Kecamatan Pagedangan	68
Gambar 4. 11 Peta SKL Terhadap Bencana Alam Kecamatan Pagedangan	70
Gambar 4. 12 Peta Kemampuan Lahan.....	71
Gambar 4. 13 Peta Perkiraan Daya Tampung Lahan	74
Gambar 4. 14 Peta Kesesuaian Rencana Pola Ruang dengan Penutup Lahan Eksisting.....	76
Gambar 4. 15 Peta Evaluasi Peruntukan dan Pemanfaatan Ruang Kecamatan Pagedangan	84

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lembar Asistensi	94
Lampiran 2 Permohonan Data ke Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang.....	96
Lampiran 3 Permohonan Izin Penelitian ke Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang	98
Lampiran 4 Surat Balasan Permohonan Izin Penelitian ke Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang	99
Lampiran 5 Berita Acara Seminar Hasil Tugas Akhir	100