

EVALUASI PEMANFAATAN RUANG KAWASAN SETU BABAKAN KECAMATAN JAGAKARSA JAKARTA SELATAN

Oleh

Ir. Sutaryo, M.Si¹

Ogi Odimayu²

¹Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Krisnadwipayana,
Indonesia

²Mahasiswa Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Krisnadwipayana, Indonesia

ABSTRAK

Perubahan penggunaan lahan di kawasan perkotaan yang cukup cepat akan berdampak buruk jika dilakukan tanpa memperhatikan perencanaan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan. Peran penting perencana tidak hanya sebagai untuk merumuskan konsep tata ruang yang baik dan benar serta perlunya pengawasan terhadap implementasi dari rencana tata ruang itu pula. Dalam perencanaan perlunya dilakukan evaluasi pemanfaatan ruang agar wilayah perencanaan dapat selaras dengan rencana tata ruang. Tujuan penelitian ini adalah mengevaluasi kesesuaian rencana tata ruang dengan kondisi aktual dan implementasinya di kawasan setu babakan kecamatan jagakarsa Jakarta Selatan baik dari kebijakan dan spasialnya serta menemukan konsep alternatif yang dapat di terapkan untuk kawasan setu babakan. Evaluasi pemanfaatan ruang kawasan setu babakan di dasarkan oleh analisis kebijakan tata ruang dan analisis penggunaan lahan secara spasial dengan teknik overlay dengan pendekatan GIS. Dari hasil penelitian yang dilakukan, tingkat kesesuaian rencana tata ruang kawasan setu babakan masuk dalam kategori kesesuaian kurang berkualitas dengan hasil yang didapatkan adalah 71,24 % sehingga rekomendasi yang diberikan berdasarkan pedoman adalah perlu dilakukan revisi sebagian Rencana detail tata ruang dan dalam penerapannya untuk kegiatan pemanfaatan ruang dapat menerapkan konsep pertanian kota agar lebih produktif dan sebagai alternative mengatasi keterbatasan lahan yang ada

Kata Kunci : Pemanfaatan Ruang, Setu Babakan, Jakarta Selatan

I. PENDAHULUAN

Perubahan penggunaan lahan harus memperhatikan perencanaan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan. Perencanaan alokasi pemanfaatan ruang disusun dalam Rencana Detil Tata Ruang. RDTR ditetapkan dalam ketetapan pemerintah yang

berkekuatan hukum dan diatur dalam Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007. Dalam UU penataan ruang dijelaskan bahwa pelaksanaan pembangunan di tingkat pusat maupun di tingkat daerah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian pemanfaatan ruang yang didalamnya

termasuk struktur ruang, pola ruang dan kawasan strategis harusnya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan. Oleh sebab itu diperlukan evaluasi terhadap rencana tata ruang wilayah yang ada untuk melihat apakah rencana tata ruang wilayah tersebut berjalan sesuai dengan pemanfaatannya atau telah terjadi penyimpangan.

Kawasan Setu Babakan sebagai Perkampungan Budaya Betawi ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 92 Tahun 2000, tentang penataan lingkungan Perkampungan Budaya Betawi di Kelurahan Srengeng Sawah Kecamatan Jagakarsa Kotamadya Jakarta Selatan. Berdasarkan aspek legal di atas kawasan yang memiliki luas ± 289 ha ini akan dikembangkan sebagai wilayah pelestarian alam, lingkungan ekosistem serta seni budaya tradisi masyarakat dengan tidak menghambat perkembangan lingkungan maupun penduduk sekitar untuk meningkatkan sosial ekonomi dan kesejahteraan hidupnya

Kawasan Setu Babakan sebagai kawasan perlindungan budaya Betawi mempunyai potensi untuk

dikembangkan sebagai kawasan wisata budaya yang menarik. Pengembangan kawasan Perkampungan Budaya Betawi sebagai kawasan wisata budaya membutuhkan penyediaan fasilitas untuk menunjang aset wisata budaya dan akan menyebabkan perubahan-perubahan pada kawasan. Tujuan pengembangan kawasan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tetapi harus mempertimbangkan kepentingan dan keberlanjutan sumberdaya alam dan lingkungannya. Penetapan kampung Setu Babakan sebagai kawasan perlindungan budaya Betawi karena kampung ini merupakan kawasan prioritas pada tingkat wilayah kotamadya. Setu Babakan memiliki peranan dan fungsi strategis bagi pengembangan kegiatan ekonomi, social budaya dan lingkungan kota, dengan skala prioritas pembangunannya dalam rangka mendorong pertumbuhan kota sesuai ke arah yang direncanakan.

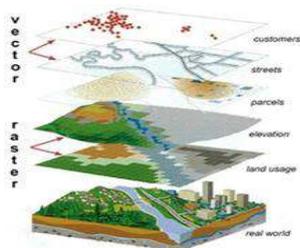
II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu cara yang harus dilakukan oleh peneliti melalui serangkaian prosedur dan

tahapan dalam melaksanakan kegiatan penelitian dengan tujuan memecahkan masalah atau mencari jawaban terhadap suatu masalah. Di dalam penelitian ini metode yang di gunakan adalah Metode kualitatif karena permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini bersifat sementara dan akan berkembang atau berubah setelah penulis berada di lapangan dan juga tidak berkenaan dengan angka-angka tetapi mendeskripsikan, menguraikan, dan menggambarkan.

Overlay adalah prosedur penting dalam analisis SIG (Sistem Informasi Geografis). Overlay yaitu kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas grafis peta yang lain dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot. Secara singkatnya, overlay menampilkan suatu peta digital pada peta digital yang lain beserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut dari kedua peta tersebut.

Gambar 1
Teknik Overlay dalam GIS



Sumber : ESRI Indonesia

Overlay merupakan proses penyatuan data dari lapisan layer yang berbeda. Secara sederhana overlay disebut sebagai operasi visual yang membutuhkan lebih dari satu layer untuk digabungkan secara fisik.

III.LANDASAN TEORI

1. Pengertian Evaluasi

Evaluasi pemanfaatan ruang menurut Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang No. 9 tahun 2017 tentang pedoman pemantauan dan evaluasi pemanfaatan ruang adalah kegiatan penilaian terhadap upaya untuk mewujudkan program struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan RTR (Rencana tata ruang) yang telah ditetapkan.1. Kali Bekasi

2. Pengertian Pemanfaatan Ruang

Dalam UU No 26 Tahun 2007 pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Dengan kata lain pemanfaatan ruang merupakan usaha memmanifestasikan rencana tata ruang kedalam bentuk bentuk

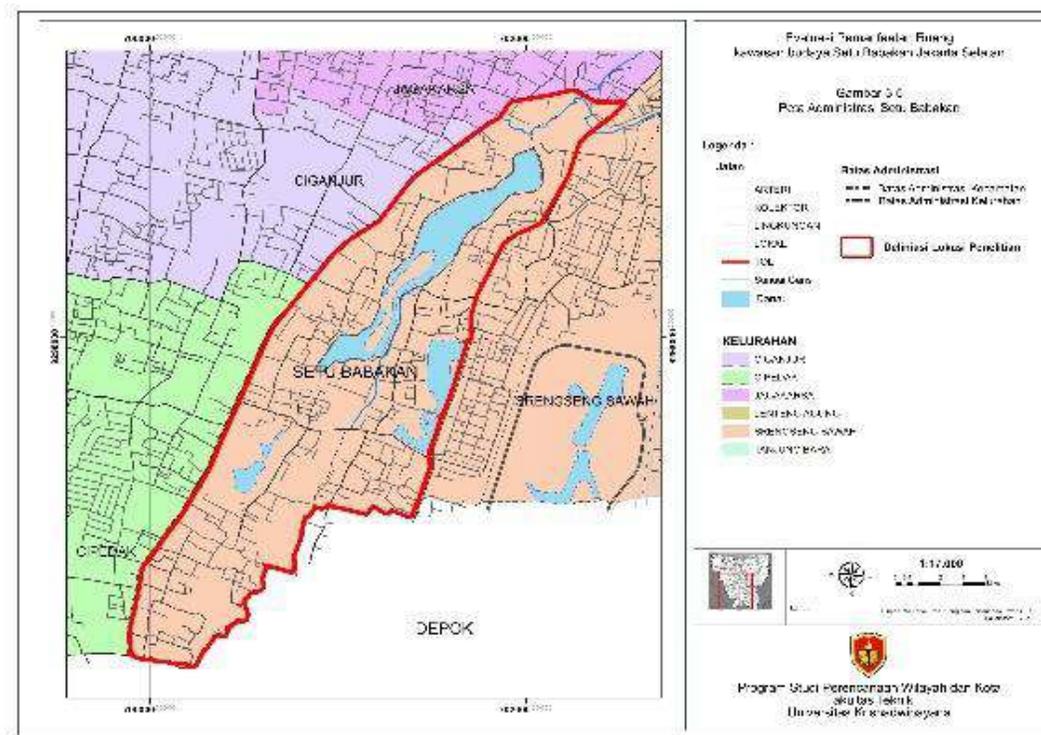
program-program pemanfaatan ruang oleh sektor sektor pembangunan yang secara teknis didasarkan pada pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumberdaya alam lainnya, misalnya hutan, perkebunan dan pertambangan.

3. Kawasan Setu babakan

Perkampungan Budaya Betawi adalah suatu kawasan di Jakarta Selatan dengan komunitas yang ditumbuh kembangkan oleh budaya yang meliputi seluruh hasil gagasan dan karya baik fisik maupun non fisik yaitu: kesenian, adat istiadat, folklor, sastra, kuliner, pakaian serta arsitektur yang bercirikan ke-Betawian. Dalam kawasan Perkampungan Budaya Betawi dapat dijumpai aktivitas keseharian masyarakat Betawi seperti: Latihan Pukul (Pencak Silat), Ngederes, Aqiqah, Injek Tanah, Ngarak Penganten Sunat, memancing, budidaya ikan tawar, berkebun, berdagang sampai pada kegiatan memasak makanan khas Betawi seperti : Sayur Asem, Sayur Lodeh,

Soto Mie, Soto Betawi, Ikan Pecak, Gabus Pucung, Gado-Gado, Laksa, Toge Rebus, Kerak Telor, Bir Pletok, Dodol, Tape Uli, Geplak, Wajik, dan lain-lain. Sebagai Kawasan Wisata Budaya, Wisata Air Dan Wisata Agro, Perkampungan Budaya Betawi memiliki potensi lingkungan alam yang asri dan sangat menarik yang sulit dijumpai di tengah hiruk pikuknya kota Jakarta. Dua buah setu alam yang ada di Perkampungan Budaya Betawi yaitu: Setu Babakan dan Setu Mangga Bolong dikelilingi hijau dan rindangnya pohon-pohon buah khas Betawi seperti Kecapi, Belimbing, Rambutan, Sawo, Melinjo, Pisang, Jambu, Nangka, Namnam yang tumbuh sehat membumi di halaman depan, samping dan di antara rumah-rumah penduduk. Hal ini menjadikan Perkampungan Budaya Betawi sebagai obyek wisata yang paling lengkap, menarik serta menjadi pilihan bagi para wisatawan baik lokal maupun mancanegara.

Gambar 2
Administrasi Setu Babakan



Evaluasi Pemanfaatan Ruang Kawasan Setu Babakan Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan

Dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Jagakarsa Tahun 2014 - 2034, penggunaan di wilayah Setu Babakan diperuntukan sebagai kawasan perkampungan budaya betawi di perkuat dengan Surat Keputusan Gubernur No. 92 tahun 2000 tentang Penataan Lingkungan Perkampungan Budaya Betawi di Kelurahan Srengseng Sawah Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan. Sedangkan dalam kondisi eksisting penggunaan lahan di kawasan PBB Setu Babakan di

beberapa tempat di gunakan bukan sebagai peruntukannya sebagai pola guna lahan campuran yang terdiri dari perumahan, perkantoran, industri, pusat perdagangan eceran dan jasa.

Analisis kesesuaian kebijakan Penggunaan Lahan Kawasan Setu Babakan

Analisis ketidak sesuaian pemanfaatan ruang di kawasan setu babakan dilakukan berdasarkan kebijakan pengembangan kawasan pada RDTR Kecamatan Jagakarsa 2011-2030.

Tabel 1
Analisis Sandingan Kesesuaian Kebijakan Tata Ruang dan Pemanfaatan Ruang

No	RDTR Kecamatan Jagakarsa Th. 2014 (Pola Ruang)	Peraturan Zonasi	Kondisi Eksisting	Analisis
1	Kawasan Terbuka Lindung (30,3 Ha)	Zona lindung Zona hutan kota Zona jalur hijau	Kawasan Terbuka Lindung Pada kawasan terbuka Lindung eksisting pada beberapa tempat telah terbangun kegiatan di luar peruntukan, mayoritas kegiatan bangunan berupa permukiman	Secara peruntukan dalam RDTR untuk kawasan terbuka lindung terdapat penyimpangan pada eksisting berupa peruntukan sebagai ruang terbuka hijau kota menjadi permukiman contohnya pada Gg. Kramat Bambu No.7a RT.12/RW.8, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa. Kota Jakarta Selatan. Terdapat bangunan permukiman
2	Kawasan Terbuka Budidaya (20,7 Ha)	Zona taman kota/lingku ngan Zona pemakama n Zona hijau rekreasi	Kawasan Terbuka Budidaya Pada kawasan terbuka Budidaya eksisting pada beberapa tempat telah terbangun kegiatan di luar peruntukan, mayoritas kegiatan bangunan berupa permukiman	Secara peruntukan dalam RDTR untuk kawasan terbuka budidaya terdapat penyimpangan pada eksisting berupa peruntukan sebagai taman kota menjadi permukiman, perdagangan dan jasa juga ada kegiatan bangunan pendidikan contohnya pada Jl. Moch. Kahfi II, RT.11/RW.8, Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan. Terdapat bangunan dengan kegiatan perdagangan/jasa
3	Kawasan Perumahan (120 Ha)	Zona perumahan kampung	Pada kawasan permukiman eksisting pada beberapa tempat telah terbangun kegiatan di luar peruntukan, kegiatan cukup beragam mulai dari perkantoran perdagangan dan jasa dan juga pelayanan umum dan sosial	Secara peruntukan dalam RDTR untuk kawasan Perumahan terdapat penyimpangan pada eksisting berupa peruntukan sebagai perumahan menjadi perdagangan dan jasa juga ada kegiatan bangunan pelayanan umum contohnya pada Jl. Moch. Kahfi II No.42, RT.8/RW.8, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan. Terdapat bangunan dengan kegiatan perkantoran

4	Kawasan Pelayanan umum dan social (17.2 Ha)	Zona pelayanan umum dan sosial	Pada kawasan Pelayanan umum dan social eksisting pada beberapa tempat telah terbangun kegiatan di luar peruntukan, mayoritas kegiatan bangunan berupa permukiman	Secara peruntukan dalam RDTR untuk kawasan Pelayanan umum dan social terdapat penyimpangan pada eksisting berupa peruntukan sebagai Pelayanan umum dan social menjadi kegiatan permukiman contohnya pada Jl. Boncel 6, RT.1/RW.6, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan. Terdapat bangunan dengan kegiatan permukiman
5	Kawasan Perkantoran Perdagangan dan jasa (10,3 Ha)	Zona perkantoran perdagangan dan jasa KDB rendah	Pada kawasan Perkantoran Perdagangan dan jasa eksisting pada beberapa tempat telah terbangun kegiatan di luar peruntukan, mayoritas kegiatan bangunan berupa permukiman dan ada lahan belum terbangun.	Secara peruntukan dalam RDTR untuk kawasan Perkantoran Perdagangan dan jasa terdapat penyimpangan pada eksisting berupa peruntukan sebagai Perkantoran Perdagangan dan jasa menjadi kegiatan permukiman contohnya pada Jalan Batu, RT.13/RW.9, Kel, RT.13/RW.9, Srengseng Sawah, Jakarta selatan. Terdapat bangunan dengan kegiatan permukiman.

Sumber : Hasil Analisis 20

Analisis Penggunaan Lahan

Kawasan Setu Babakan

Ketidaksesuaian antara penggunaan lahan eksisting terhadap rencana pola ruang memicu penyimpangan

penggunaan lahan, melalui analisa overlay antara peta penggunaan lahan eksisting dan rencana pola ruang Jakarta Selatan Tahun 2030 adalah sebagai berikut

Tabel 2
Penggunaan Lahan Eksisting

NO	Indikator	Luas (Ha)	Presentase (%)
1	Kawasan Terbuka Hijau Lindung	46,85	28,08 %
2	Kawasan Terbuka Hijau Budidaya	39,93	24,20 %
3	Kawasan Perumahan	56,86	34,08 %
4	Kawasan Pelayanan umum dan sosial	15,83	9,44 %
5	Kawasan Perkantoran Perdagangan dan jasa	6,6	4,20 %
	Jumlah	166,07 Ha	100 %

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dalam tabel di atas dapat diketahui luasan penggunaan eksisting $\pm 166,7$ Ha dalam penggunaan lahan eksisting tahun 2021 ini peneliti mengklasifikasi kegiatan penggunaan lahan yaitu dengan metode klaster menggabungkan kegiatan penggunaan lahan berdasarkan jenis kegiatannya yang mengacu pada peraturan zonasi kecamatan jagakarsa. Dapat diketahui dominasi penggunaan lahan eksisting di kawasan satu babakan adalah sebagai perumahan dengan luasan total $\pm 56,86$ Ha dan $\pm 46,85$ Ha sebagai kawasan terbuka lindung, dikarenakan kawasan satu babakan memiliki 2 danau/situ dengan luasan ± 39 Ha . sedangkan kegiatan paling sedikit sebagai kawasan perkantoran dan

jasa dengan luasan total ± 6.6 Ha maka dapat disimpulkan kawasan satu babakan di dominasi kegiatan perumahan sebanyak 34,1% dari keseluruhan total luasan kawasan satu babakan.

Tabel 3
Rencana Penggunaan Lahan

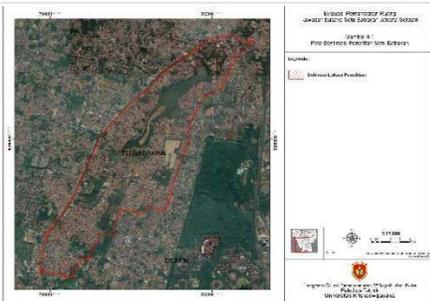
No.	Indikator		Luas (Ha)	Presentase (%)
	Pola Ruang	Peraturan Zonasi		
1	Kawasan Terbuka Hijau Lindung	Zona lindung Zona hutan kota Zona jalur hijau	30,3	15,26 %
2	Kawasan Terbuka Hijau Budidaya	Zona taman kota/lingkungan Zona pemakaman Zona hijau rekreasi	20,7	10,42 %
3	Kawasan Perumahan	Zona Perumahan Kampung	120	60,45 %
4	Kawasan Pelayanan umum dan sosial	Zona pelayanan umum dan sosial	17,2	8,64 %
5	Kawasan Perkantoran Perdagangan dan jasa	Zona perkantoran perdagangan dan jasa KDB rendah	10,3	5,18 %
	Jumlah		198,5 Ha	100 %

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dalam tabel di atas dapat diketahui luasan rencana penggunaan kawasan satu babakan adalah $\pm 198,5$ Ha dalam rencana penggunaan lahan kawasan satu babakan ini peneliti juga mengklasifikasi kegiatan penggunaan lahan dengan metode klaster yaitu

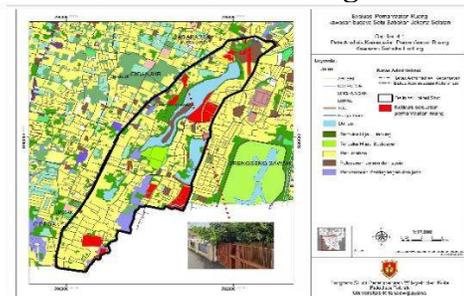
menggabungkan kegiatan penggunaan lahan berdasarkan jenis kegiatannya yang mengacu pada peraturan zonasi kecamatan jagakarsa. Dapat di ketahui dominasi rencana penggunaan lahan kawasan satu babakan adalah sebagai perumahan dengan luasan total ± 120 Ha dan ± 30,3 Ha sebagai kawasan terbuka lindung. maka dapat di simpulkan dalam rencana penggunaan lahan kawasan satu babakan di dominasi kegiatan perumahan sebanyak 60,4% dari keseluruhan total luasan kawasan satu babakan.

Gambar 3
Peta deliniasi lokasi penelitian



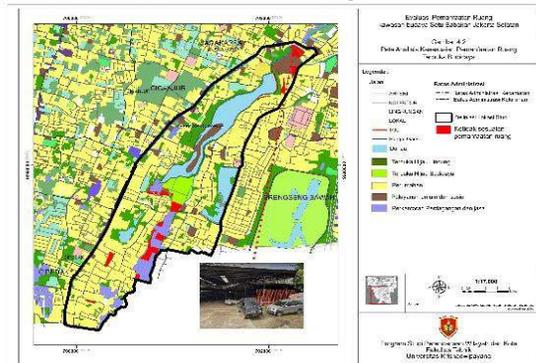
Sumber : Hasil Analisis 2021

Gambar 4
Peta Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan Terbuka Lindung



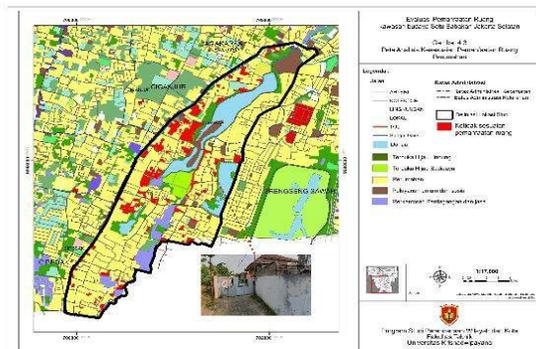
Sumber : Hasil Analisis 2021

Gambar 5
Peta Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan Terbuka Budidaya



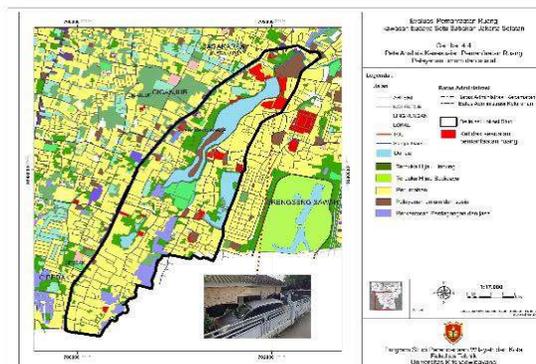
Sumber : Hasil Analisis 2021

Gambar 6
Peta Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan Perumahan



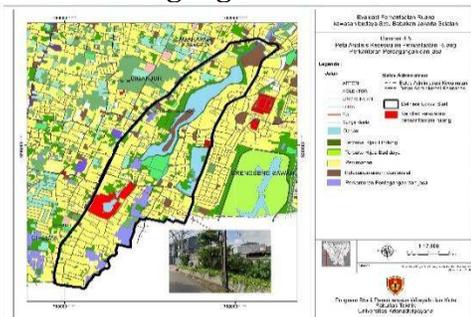
Sumber : Hasil Analisis 2021

Gambar 7
Peta Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Pelayanan Umum dan Sosial



Sumber : Hasil Analisis 2021

Gambar 8
Peta Analisis Kesesuaian
Pemanfaatan Ruang Perkantoran
Perdagangan dan Jasa



Sumber : Hasil Analisis 2021

Penyusunan Matriks Perbandingan
 Evaluasi Pemanfaatan ruang Kawasan budaya Setu Babakan Jakarta selatan dilakukan untuk mengetahui tingkat kesesuaian antara rencana tata ruang wilayah Kawasan budaya setu babakan Jakarta selatan terhadap kondisi aktual yang terjadi di lapangan. Evaluasi rencana tata ruang Kawasan budaya Setu Babakan Jakarta Selatan dilakukan pada pemanfaatan ruang yaitu struktur ruang dan pola ruang terhadap kondisi aktual dan dibandingkan dengan indikasi ketidak sesuaian rencana tata ruang yang ada. Evaluasi pemanfaatan ruang dilakukan dengan menggunakan pedoman dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 2017 tentang pedoman pemantauan dan evaluasi pemanfaatan ruang.

Tabel 4
Rencana Penggunaan Lahan

No.	Indikator	Kesesuaian (√)	
		Sesuai	Tidak Sesuai
1	Kawasan Terbuka Hijau Lindung		√
2	Kawasan Terbuka Hijau Budidaya		√
3	Kawasan Perumahan		√
4	Kawasan Pelayanan umum dan sosial		√
5	Kawasan Perkantoran Perdagangan dan jasa		√

Sumber : Hasil Analisis 2021

Penilaian presentase Tingkat Kesesuaian Penggunaan Lahan

Pemberian nilai untuk tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang menggunakan panduan dari peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemantauan dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang. Dalam pedoman ini dijelaskan cara pemberian nilai untuk tingkat kesesuaian pemanfaatan yaitu menggunakan penilaian kualitatif berupa checklist (√) sesuai dan tidak sesuai, kemudian dikonversi menggunakan penilaian kuantitatif berupa persentase (%).

Tabel 5
Penilaian presentase Tingkat Kesesuaian Penggunaan Lahan

No.	Indikator	Kesesuaian (√)		Presentase (%)
		Sesuai	Tidak Sesuai	
1	Kawasan Terbuka Hijau Lindung		√	54,6 %
2	Kawasan Terbuka Hijau Budidaya		√	92,8 %
3	Kawasan Perumahan	√		52,6 %
4	Kawasan Pelayanan umum dan sosial	√		92,1 %
5	Kawasan Perkantoran dan jasa	√		64,1 %

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dari pemberian nilai di atas, dapat diketahui persentase tingkat kesesuaian untuk pola ruang. Tingkat kesesuaian tertinggi pada pola ruang yaitu pada kawasan perumahan dengan nilai persentase yang didapatkan 88,2% sedangkan untuk tingkat kesesuaian paling rendah yaitu pada Kawasan Terbuka Hijau Budidaya dengan nilai persentase yang didapatkan 93,2%.

Penilaian Total Presentase Tingkat Kesesuaian Penggunaan Lahan

Penilaian tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang wilayah kota dilakukan dengan menggunakan panduan yaitu peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 tahun 2017 tentang Pedoman Pemantauan dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang Dalam pedoman tersebut dijelaskan cara penilaian untuk mendapatkan tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang kawasan setu babakan, caranya adalah Pada indikator, jumlahkan keseluruhan nilai yang ada dan dibagi dengan jumlah indikator kemudian dikali 100 %.

Tabel 6
Penilaian total presentase Tingkat Kesesuaian

No.	Indikator	Kesesuaian (√)		Presentase (%)
		Sesuai	Tidak Sesuai	
1	Kawasan Terbuka Hijau Lindung		√	54,6 %
2	Kawasan Terbuka Hijau Budidaya		√	92,8 %
3	Kawasan Perumahan	√		52,6 %
4	Kawasan Pelayanan umum dan sosial	√		92,1 %

5	Kawasan Perkantoran Perdagangan dan jasa	√	64,1 %
Nilai Kesesuaian			356,2/5x100% =71,24%

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dari hasil perhitungan di atas, diketahui bahwa tingkat kesesuaian

pada pemanfaatan ruang kawasan setu babakan masuk dalam kategori kurang berkualitas dengan hasil yang didapatkan yaitu 71,24%.

Dalam perumusan rekomendasi yang akan diberikan, pemberian rekomendasi berbeda sesuai dengan nilai tingkat kesesuaian yang didapatkan, berikut adalah tabel rekomendasi:

Tabel 7
Perumusan Rekomendasi

No	Nilai	Klasifikasi	Rekomendasi
1	80% - 100%	Tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang berkualitas, artinya pelaksanaan pemanfaatan ruang sudah sesuai dengan rencana struktur ruang dan pola ruang dalam RTR	Rekomendasi berupa saran kebijakan dan strategi mempertahankan dan/atau meningkatkan kesesuaian program dan lokasi program pemanfaatan ruang dan / atau saran revisi sebagian RTR melalui peninjauan kembali rencana struktur ruang dan pola ruang.
2	50% - <80%	Tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang kurang berkualitas, artinya pelaksanaan pemanfaatan ruang belum sesuai dengan rencana struktur dan pola ruang dalam RTR.	Rekomendasi berupa saran kebijakan dan strategi meningkatkan kesesuaian pemanfaatan ruang dan/atau merumuskan kebijakan dan strategi baru sehingga secara bertahap terwujud perbaikan perwujudan rencana struktur dan pola ruang dan/atau saran untuk revisi total RTR melalui peninjauan kembali rencana struktur dan pola ruang.
3	0% - < 50%	Tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang tidak berkualitas, artinya pelaksanaan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana struktur dan pola ruang dalam RTR.	Rekomendasi berupa saran kebijakan dan strategi baru dan/atau saran untuk revisi total RTR melalui upaya peninjauan kembali rencana struktur dan pola ruang.

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dilihat pada tabel diatas, rekomendasi yang dapat diberikan pada rencana tata ruang wilayah kawasan setu babakan berada pada tingkatan kedua yaitu 50 % - < 80 % dengan hasil yang didapatkan yaitu 71,24 %. Rekomendasi yang dapat diberikan adalah :

1. Meningkatkan kembali kesesuaian pemanfaatan ruang kawasan Setu Babakan
2. Merumuskan kembali kebijakan dan strategi baru sehingga secara bertahap terwujud perbaikan perwujudan pola ruang
3. Perlu dilakukan revisi / peninjauan kembali sebagian rencana detail tata ruang khususnya kawasan Setu Babakan.

Analisis Faktor-Faktor Penyebab ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan pengamatan dan informasi dilapangan terdapat dua aspek yang digolongkan dalam faktor yang menyebabkan ketidak sesuaian terhadap penggunaan. Antara lain adalah :

1. Pihak Pemerintah :
 - 1) Penyebab ketidak sesuaian pemanfaatan lahan dan

pemanfaatan ruang di kawasan Setu Babakan adalah belum optimalnya koordinasi ataupun informasi antar pihak kelembagaan pemerintah sampai ketingkat terendah , yaitu tingkat kelurahan beserta RW dan RT. Pada dasarnya pemanfaatan ruang tersebut akan terasa lebih terstruktur jika adanya koordinasi yang jelas antara pemerintah dengan masyarakat itu sendiri.

- 2) Kurangnya pengendalian dan pengawasan terhadap bangunan dan lingkungan. Setelah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimiliki oleh pemilik bangunan jarang sekali dilakukan pengecekan ulang pada saat bangunan sudah selesai dibangun. Sehingga banyak pemilik bangunan memanfaatkan semaksimal mungkin lahan yang ada. Selain itu lemahnya ketegasan hukum akan penataan ruang.
- 3) Kesulitan pemerintah dalam meningkatkan status lahan. Karena pemanfaatan lahan sudah lama ditempati oleh masyarakat.
2. Pihak Swasta/Pemilik Bangunan
 - 1) Ketidaktahuan masyarakat bahwa lahan yang ditempati tidak sesuai

dengan peruntukan kawasan sebagaimana telah ditetapkan dalam dokumen rencana detail tata ruang dan peta rencana pola ruang. Bangunan yang ditempati oleh masyarakat sudah lama didirikan, sehingga pada umumnya masyarakat tidak mengetahui bahwa bangunan yang ditempati tersebut ada yang sudah melanggar aturan.

Pola Kegiatan pemanfaatan ruang kawasan setu babakan pada tahun 2015 dan 2020

Berdasarkan pengamatan pada kawasan setu babakan di tahun 2010 dan 2020 telah terjadi kegiatan pemanfaatan ruang yang menyebabkan ketidak sesuaian terhadap penggunaan lahan Antara lain adalah :

1. Pada kawasan terbuka lindung tahun 2015 contoh kasus yang terjadi di Gg. Kramat Bambu No.7a RT.12/RW.8, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa. Kota Jakarta Selatan. adalah berupa tanah kosong dan di sekitarnya sudah terbangun beberapa permukiman yang mendorong kegiatan di lahan kosong tersebut untuk dibangun

permukiman Dapat di lihat pada gambar di bawah ini melalui citra google.

Gambar 9 Kegiatan penggunaan lahan tahun 2015 dan 2021



Sumber : Hasil Analisis 2021

2. Pada kawasan terbuka budidaya tahun 2015 contoh kasus yang terjadi di Jl. Moch. Kahfi II, RT.11/RW.8, Lenteng Agung, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan. adalah sudah terbangun sebagai toko bangunan/besi Dapat di lihat pada gambar di bawah ini melalui citra google.

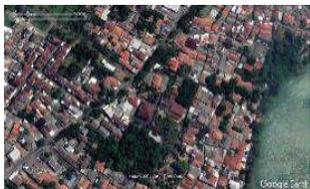
Gambar 10 Kegiatan penggunaan lahan tahun 2015 dan 2021



Sumber : Hasil Analisis 2021

3. Pada kawasan perumahan tahun 2015 contoh kasus yang terjadi di pada Jl. Moch. Kahfi II No.42, RT.8/RW.8, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan. Adalah sudah terbangun sebagai kantor swasta sampai dengan sekarang Dapat di lihat pada gambar di bawah ini melalui citra google.

Gambar 11
Kegiatan penggunaan lahan tahun 2015 dan 2021



Sumber : Hasil Analisis 2021

4. Pada kawasan pelayanan umum dan sosial tahun 2015 contoh kasus yang terjadi di Jl. Boncel 6, RT.1/RW.6, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan. Adalah sudah terbangun perumahan sampai dengan sekarang Dapat di lihat pada gambar di bawah ini melalui citra google.

Gambar 12
Kegiatan penggunaan lahan tahun 2015 dan 2021



Sumber : Hasil Analisis 2021

5. Pada kawasan perkantoran perdagangan dan jasa tahun 2015 contoh kasus yang terjadi di Jalan Batu, RT.13/RW.9, Kel, RT.13/RW.9, Srengseng Sawah, Jakarta selatan. Adalah sudah terbangun sebagai perumahan dan sampai dengan sekarang Dapat di lihat pada gambar di bawah ini melalui citra google.

Gambar 13
Kegiatan penggunaan lahan tahun 2015 dan 2021



Sumber : Hasil Analisis 2021

IV.KESIMPULAN

Berdasarkan tujuan dan hasil penelitian berikut adalah beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Evaluasi kesesuaian pemanfaatan ruang kawasan budaya Setu Babakan aktual terhadap rencana detail tata ruang kota Jakarta Selatan. Berdasarkan dari hasil penelitian didapati bahwa kesesuaian untuk pemanfaatan ruang aktual terhadap rencana detail tata ruang kota Jakarta selatan masuk dalam kategori Tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang kurang berkualitas, artinya pelaksanaan pemanfaatan ruang belum sesuai dengan rencana tata ruang. dimana hasil yang didapatkan yaitu sebesar 71.24 %. sehingga berdasarkan pedoman yang ada, rekomendasi yang dapat diberikan adalah perlu dilakukan revisi total Rencana Tata Ruang melalui peninjauan kembali. sehingga dapat terwujud pemanfaatan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
2. Keterbatasan lahan di kota, tidak boleh dijadikan alasan untuk mengintervensi kawasan lain. Hal ini terjadi akibat dari kebijakan

yang belum berjalan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, dan desakan kebutuhan ekonomi masyarakat dan kebutuhan tempat tinggal meningkat. Dari hasil penelitian ini dampak yang ditimbulkan cukup besar terutama terjadinya ketidak sesuaian pemanfaatan ruang yang kedepan akan berakibat mempersulit pengembangan kawasan dan berdampak kepada lingkungan sekitarnya, selain bertujuan untuk mewujudkan tujuan tata ruang yang berkualitas juga memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan kualitas lingkungan dan nilai estetika atau keindahan.

3. Dari hasil penelitian ini Konsep pertanian kota adalah salah satu alternatif yang bisa dilakukan untuk mengoptimalkan kawasan yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang. konsep pertanian kota merupakan aktivitas yang berorientasi pada terwujudnya kemudahan pemenuhan kebutuhan pangan sehari-hari bagi masyarakat kota. Hal ini dapat dimanfaatkan dan menjadi alternatif sebagai contoh Allotment sebagai suatu konsep pertanian perkotaan (urban

farming) di berbagai negara-negara Eropa termasuk Negara Inggris. Keberadaan Allotment di Inggris telah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memiliki hak kelola lahan yang dapat dioptimalkan untuk kegiatan pertanian perkotaan

Strategi pengelolaan juga ditujukan untuk mendukung keberlanjutan fungsi kawasan sebagai kawasan perlindungan budaya Betawi, penyangga sistem ekologis dan sebagai kawasan wisata. Untuk melaksanakan strategi tersebut perlu dilakukan restrukturisasi organisasi pengelolaan agar program/ tindakan pengelolaan berjalan efisien dan efektif.

V.SARAN

Ditinjau dari hasil kesimpulan analisis, maka saran terhadap penelitian analisis pelanggaran intensitas pemanfaatan adalah sebagai berikut :

1. Hasil penelitian tentang evaluasi pemanfaatan ruang kawasan budaya Setu Babakan yaitu pemerintah perlu mengkaji kembali rencana – rencana yang

telah terealisasi & tidak terealisasi dengan meninjau kembali kondisi aktual yang ada

2. Evaluasi kondisi terbaru terhadap rencana tata ruang perlu dilakukan secara periodik agar perencanaan dimasa yang akan memperhatikan kondisi di lapangan sehingga dapat menghasilkan kebijakan pemerintah yang baik dalam penataan ruang kota.
3. Perlu tindakan yang tegas dan disiplin terhadap penyimpangan yang terjadi seperti pemberian ijin mendirikan bangunan dengan mempertimbangkan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
4. Menerapkan konsep pertanian kota terutama pada kawasan permukiman yang sudah terbangun untuk memiliki hak kelola lahan yang dapat dioptimalkan untuk kegiatan pertanian perkotaan contoh sederhananya mengembangkan metode hidroponik adalah teknik bercocok tanam dengan menekankan pada pemenuhan kebutuhan nutrisi bagi tanaman, atau dalam pengertian sehari-hari bercocok tanam tanpa tanah. Hal

ini cocok dilakukan di kawasan permukiman yang cukup padat.

VI. Daftar Pustaka

- Aprilia, Hera. 2009. *Evaluasi Pelaksanaan Program Transmigrasi Lokal Model Ring I Pola Tani Nelayan di Bugel, Kec. Panjatan, Kab. Kulon Progo dan Gesing, Kec. Panggang Kab. Gunung Kidul. (Tesis). Yogyakarta: MPKD Universitas Gadjah Mada.*
- Badan Pusat Statistik Kota Jakarta selatan Tahun 2020. *Kecamatan jagakarsa dalam angka tahun 2020*
- Cronbach, L. J. (1982). "Designing evaluations of educational and social programs". San Francisco: Jossey-Bass
- Hanna. 1986. *Kedudukan dan Peran "Bek Betawi" dalam Pemerintahan pada Masyarakat Betawi di Jakarta. Tesis. Pasca Sarjana Universitas Indonesia. Jakarta.*
- Moleong, j, Lexy. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.*
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Ibukota Jakarta no.1 Tahun 2014 *tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi*
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2017 *Tentang Pedoman Pemantauan Dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang*
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 17 tahun 2009 *tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota*
- Rizal S S, Ridwan S, Maman S M, Yahya A. S. 2002. *Ragam Budaya Betawi. Dinas Kebudayaan DKI Jakarta.*
- Rohaya Putri Mokodongan, Dwight M. Rondonuwu & Ingerid L. Moniaga. 2019 *Evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mobagu tahun 2014-2034*
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta*
- Sutopo, H. B., 2002. *Metode Penelitian Kualitatif. Surakarta: Sebelas Maret University Press.*
- Undang – Undang Nomor 26 tahun 2007 *tentang Penataan Ruang*
- <http://www.setubabakanbetawi.com>