

ANALISIS KESESUAIAN PEMANFAATAN RUANG DI SEKITAR STASIUN KLENDER BARU KELURAHAN PONDOK KOPI KECAMATAN DUREN SAWIT KOTA JAKARTA TIMUR

Fauziyah Begawatsari¹, Kiki Oktafia¹

¹ Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas Teknik, Universitas Krisnadwipayana

Jl. Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede, Jakarta Timur, 13077.

Abstrak

Albert Guttenberg (1959) mengatakan bahwa penggunaan lahan adalah istilah kunci dalam bahasa perencanaan kota. Umumnya, politik yurisdiksi akan melakukan perencanaan penggunaan lahan dan mengatur penggunaan lahan dalam upaya untuk menghindari konflik penggunaan lahan. Tanah rencana penggunaan diimplementasikan melalui divisi tanah dan tata cara penggunaan dan regulasi, seperti peraturan zonasi. Konsultasi manajemen perusahaan dan organisasi non-pemerintah sering akan berusaha untuk mempengaruhi peraturan ini sebelum dikodifikasikan. Dalam pelaksanaannya terdapat isu-isu terkait dengan penggunaan lahan. Isu-isu tersebut dapat berasal dari berbagai aspek. Aspek tersebut adalah aspek perilaku masyarakat dan pihak-pihak pengawas kebijakan yang berlaku. Yang dimaksud aspek perilaku masyarakat disini adalah bagaimana masyarakat menggunakan infrastruktur. Sedangkan dari aspek pihak pemerintah yaitu kurangnya pengawasan atau kurang tegasnya sanksi yang diberikan sehingga tidak menimbulkan efek jera kepada masyarakat yang melanggar aturan penggunaan infrastruktur maupun fasilitas sebuah kawasan atau lahan.

Kata kunci: Penggunaan Lahan, Zonasi, Infrastruktur

PENDAHULUAN

Penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah yang memenuhi kebutuhan pembangunan dengan senantiasa berwawasan lingkungan, efisien dalam pola alokasi investasi yang bersinergi dan dapat dijadikan acuan dalam penyusunan program pembangunan untuk tercapainya kesejahteraan masyarakat. Selain itu penataan ruang juga bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Dengan kata lain, penataan ruang diharapkan dapat mengefisienkan pembangunan dan meminimalisasi konflik kepentingan dalam pemanfaatan ruang (Savitri, Muroffa'ah, 2016).

Isu penataan ruang salah satunya adalah penyimpangan pemanfaatan lahan (Sukmarini, Akbar, 2018). Peran pemerintah dalam hal penertiban dinilai kurang bertindak cepat. Perilaku masyarakat yang kurang berwawasan juga merupakan

masalah terbesar yang harus segera dibenahkan.

Penyimpangan-penyimpangan tersebut berdampak pada tingkat keamanan, kenyamanan, estetika, efisiensi dan sebagainya (Zefri, Joseptian, 2018). Di jurnal ini kita akan membahas tentang bagaimana kesesuaian pemanfaatan lahan yang isinya juga terdapat penyimpangan yang dilihat dari berbagai aspek dan dampak yang ditimbulkan dari ketidaksesuaian pemanfaatan lahan.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini di bagi menjadi beberapa tahapan. Di tahap persiapan ini memuat pendahuluan seperti menentukan rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, metode analisis, dan kerangka berpikir. Hasil dari tahap ini dijadikan pedoman untuk proses di tahap selanjutnya. Tahap kedua proses pengumpulan data dan informasi untuk keperluan menganalisis kesesuaian pemanfaatan lahan perlu

dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data sekunder dapat dilakukan melalui media internet, data sekunder yang dibutuhkan di jurnal ini antara lain, peta RDTR Jakarta Timur, tinjauan literatur, peta citra. Dan data primer yang dibutuhkan dapat dilihat menggunakan pengamatan langsung lapangan. Aspek yang dilihat ketika pengamatan langsung adalah tidaknya permasalahan mengenai kesesuaian pemanfaatan lahan, apa saja dampaknya terhadap aktifitas di sekitar area, bagaimana perilaku masyarakat disekitar lokasi, dan sebagainya. Dan tahap terakhir yaitu pengolahan dan analisis data. Setelah data primer dan sekunder terkumpul, selanjutnya masuk ke tahap pengolahan dan analisis data. Di tahap ini kita akan membandingkan kesesuaian pemanfaatan lahan di dokumen perencanaan dengan kenyataannya dan apa saja permasalahannya dalam implementasi kesesuaian tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Permasalahan-permasalahan yang terdapat di kawasan sekitar stasiun klender baru antara lain:

1. Penggunaan badan jalan sebagai terminal bayangan

Di jalan ini melintas empat rute angkutan umum yaitu angkutan umum 03, 26, 25 dan 20. Perilaku para supir angkutan umum yang kerap menurunkan dan menaikkan penumpang tepat di depan pintu stasiun, maupun di jalan sebrang stasiun dan bahkan menunggu penumpang menjadi salah satu penyebab kemacetan di daerah tersebut. Belum lagi para pembawa angkutan umum motor atau mobil baik online maupun offline yang kerap menunggu penumpang di kawasan tersebut. Hal ini tentu saja merupakan penyimpangan terhadap kesesuaian penggunaan lahan yang seharusnya dipergunakan sebagai badan jalan sebaliknya dipergunakan untuk kegiatan komersial. Penyebab dari

permasalahan diatas adalah kurangnya lahan untuk pemberhentian angkutan umum di sekitar Stasiun Klender Baru.



Gambar 1 Posisi Letak Gambar 2 dan Gambar 3



Gambar 2 Angkutan Umum yang Menunggu Penumpang di Pintu Masuk Stasiun



Gambar 3 Angkutan umum yang menunggu penumpang di persimpangan Jalan Pondok Kopi dan I Gusti Ngurah Rai

2. Pedagang Kaki Lima yang Berjualan di Badan Jalan dan Trotoar

Terdapat pedagang kaki lima yang kesehariannya berjualan di kawasan tersebut. Penertiban hanya dilakukan sesekali dan perilaku masyarakat yang kurang disiplin menjadi penyebab pedagang kaki lima di area ini tidak jera. Hal ini membuat kesulitan para pejalan kaki yang melewati area tersebut.



Gambar 6 Pedagang Kaki Lima yang Berjualan di Trotoar Jalan Pondok Kopi Raya



Gambar 4 Posisi Letak Gambar 5 dan Gambar 6



Gambar 5 Pedagang Kaki Lima yang Berjualan di Trotoar Depan Stasiun

3. Perilaku Masyarakat yang Menurunkan Penumpang di Depan Pintu Masuk Stasiun
Tidak hanya angkutan umum, angkutan pribadi pun terkadang menyebabkan kemacetan di Jalan I Gusti Ngurah Rai dan Jalan Pondok Kopi Raya karena menurunkan dan menaikkan penumpang tepat di depan pintu stasiun yang letaknya di sisi jalan I Gusti Ngurah Rai dan di Jalan Pondok Kopi Raya yang lebar badan jalan hanya sebesar $\pm 6-8$ m.
4. Kemacetan dari Palang Perlintasan Stasiun Cakung
Pada tahun 2017 terdapat palang perlintasan kereta api di sebelah stasiun klender baru tetapi palang perlintasan ini sudah ditutup karena menyebabkan kemacetan hingga ke cakung, dan sampai pintu keluar tol bintang. Dengan ditutupnya palang perlintasan kereta api di sebelah stasiun klender baru, para pengendara cenderung beralih melewati palang perlintasan kereta di stasiun cakung, pada jam-jam sibuk dimana volume kendaraan tinggi, antrian kendaraan di palang perlintasan kereta stasiun cakung terkadang sampai ke jalan I gusti ngurah rai yang di sekitar stasiun klender baru.

5. Kurangnya Lahan Parkir
Terdapat area pertokoan di sepanjang jalan pondok kopi raya tepatnya disebelah stasiun yang menggunakan trotoar sebagai tempat parkir kendaraan, akibatnya para pejalan kaki merasakan ketidaknyamanan dan sulitnya berjalan di kawasan tersebut.



Gambar 7 Posisi Letak Gambar 8



Gambar 8 Kendaraan Parkir di Trotoar

6. Lamanya proses pengerjaan perbaikan infrastruktur
Pada gambar dibawah ini adalah gambar disebelah stasiun klender baru tepatnya di jalan pondok kopi raya, terdapat pekerjaan galian yang belum rampung dan memakan waktu lama. Lamanya proses pengerjaan infrastruktur ini tentunya menyumbang kemacetan di daerah tersebut.



Gambar 9 Posisi Letak Gambar 10



Gambar 10 Lamanya proses pengerjaan perbaikan infrastruktur menjadi salah satu penyebab kemacetan

7. Pangkalan Angkutan Umum Ojek yang Berada di Trotoar
Angkutan umum ojek memanfaatkan trotoar di jalan pondok kopi raya yang menyebabkan sulitnya pejalan kaki dari stasiun menuju ke jalan pondok kopi raya untuk menunggu jemputan.



Gambar 11 Posisi Letak Gambar 12



Gambar 12 Pangkalan Angkutan Umum Ojek yang Berada di Trotoar dan Badan Jalan

Analisis Pemanfaatan Ruang Disekitar Stasiun Klender Baru STRENGTHS

Lokasi di jalan I Guesti Ngurah Rai merupakan lokasi yang strategis, dekat dengan rumah sakit islam Jakarta, Stasiun Kereta Klender Baru, Pasar Perumnas, dan berada di jalan penghubung Jakarta-Bekasi. Dengan lokasi yang strategis, kegiatan perekonomian di kawasan sekitar berkembang.

WEAKNESS

Karena lokasinya yang strategis justru menimbulkan pedagang kaki lima sangat marak di jalan ini, begitu juga dengan angkutan umum yang menunggu penumpang karena kawasan tersebut

sangat ramai di jam-jam tertentu. Kenyamanan yang kurang untuk pengguna jalan dan pejalan kaki di kawasan tersebut juga menjadi kelemahan di tempat ini karena keberadaan pedagang kaki lima yang memakan badan jalan dan trotoar.

Lahan parkir di kawasan ini juga sangat kurang sehingga banyak yang parkir di trotoar dan mengambil badan jalan. Kurangnya lahan yang disediakan untuk angkutan umum sehingga angkutan umum berhenti di sembarang tempat.

OPPORTUNITIES

Dapat dikembangkan lagi kegiatan ekonominya dengan mengkaji peluang di daerah ini. Masih banyak toko-toko dipinggir jalan yang kurang perhatian pemerintah. Apabila toko-toko ini dikembangkan menjadi super blok tentunya akan sangat membantu perekonomian sekitar karena tempatnya yang sangat strategis.

THREATS

Ancaman di sekitar wilayah ini adalah kemacetan yang dapat berkembang seiring waktu. Apabila kegiatan perekonomian di kembangkan, tentunya akan sangat menarik kegiatan masyarakat di sekitar kawasan tersebut sehingga kemacetan dapat diperparah.

Tabel 1 Analisis SWOT

Study Kasus : Kesesuaian pemanfaatan lahan	STRENGTHS *merupakan lokasi yang strategis, dekat dengan rumah sakit islam Jakarta, Stasiun Kereta Klender Baru, Pasar Perumnas, dll *berada di jalan penghubung Jakarta - Bekasi	WEAKNESS *pedagang kaki lima yang berada di trotoar *angkutan umum tidak tertib menyebabkan kemacetan *kenyamanan pejalan kaki yang pengguna jalan kurang *lahan parkir dan berhenti kurang
	OPPORTUNITIES *Dapat dikembangkan lagi kegiatan ekonominya dengan bantuan pemerintah menata ulang daerah ini karena lokasinya yang strategis dapat menjadi pusat perekonomian daerah sekitar	STRATEGI S-O *kerjasama pemerintah dan masyarakat dalam menata ulang kawasan tersebut agar kegiatan perekonomian dapat dikembangkan

THREATS

*kemacetan yang berkembang seiring waktu, kegiatan perekonomian yang dikembangkan, akan menarik kegiatan masyarakat di sekitar kawasan tersebut

STRATEGI S-T

*membuat underpass atau fly over karena keterbatasan lahan

STRATEGI W-T

*membuat tempat khusus pedagang kaki lima berjualan
*bekerjasama dengan pemerintah membuat terminal dan mencari lahan parkir

Sumber : Peneliti

KESIMPULAN

Pengaturan penggunaan lahan adalah upaya untuk menghindari konflik penggunaan lahan. Permasalahan-permasalahan yang terdapat di kawasan sekitar Stasiun Klender Baru antara lain penggunaan badan jalan sebagai terminal bayangan, isu ini selain karena aspek perilaku juga karena aspek kurangnya lahan untuk angkutan umum; pedagang kaki lima yang berjualan di badan jalan dan trotoar, karena aktifnya lalu lintas pengguna jalan di sekitar kawasan stasiun klender baru banyak yang mencari keuntungan di kawasan tersebut; perilaku masyarakat yang menurunkan penumpang di depan pintu masuk stasiun. Budaya masyarakat yang malas berjalan kaki merupakan latar belakang isu ini masih berlangsung; kemacetan dari palang perlintasan stasiun cakung. Kemacetan ini merupakan kemacetan yang disebabkan oleh tingginya volume kendaraan di Jalan I Gusti Ngurah Rai yang ingin melewati palang perlintasan kereta di Stasiun Cakung, kurangnya lahan parkir. Banyaknya toko di sepanjang jalan pondok kopi raya yang tidak memiliki lahan parkir menyebabkan banyak kendaraan pengunjung toko yang parkir di trotoar dan parkir di badan jalan; lamanya proses pengerjaan perbaikan infrastruktur. Komunikasi yang tidak berjalan searah antara pihak-pihak penyedia infrastruktur seperti PLN, Bina Marga, dan sebagainya membuat pekerjaan renovasi infrastruktur sering dilakukan dan membuat kemacetan; serta pangkalan angkutan umum ojek yang berada di trotoar. Sama halnya dengan angkutan umum yang memakai badan jalan untuk menunggu penumpang, isu ini juga terjadi karena kurangnya lahan untuk para pengemudi

angkutan umum memarkirkan kendaraannya.

Strategi yang dapat dilakukan antara lain dengan bekerjasama pemerintah dan masyarakat dalam menata ulang kawasan tersebut agar kegiatan perekonomian dapat dikembangkan, menertibkan pedagang kaki lima, mensosialisasikan bahwa pertokoan harus memiliki lahan parkir, membuat underpass atau fly over karena keterbatasan lahan, membuat tempat khusus pedagang kaki lima berjualan, dan bekerjasama dengan pemerintah membuat terminal dan mencari lahan parkir

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

- Juniarso Ridwan, *Hukum Tata Ruang, Nuansa*, Bandung, 2008. Hlm. 23.
- Herman Hermit, *Pembahasan Undang-undang Penataan Ruang, Mandar Maju*, Bandung, 2008, hlm. 68
- Savitri, Muroffa'ah, 2016. *Analisis Terhadap Kesesuaian Pemanfaatan Pola Ruang Melalui Sistem Informasi Geografi Di Kota Depok*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.
- Sukmarini, Akbar, 2018. *Analisis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Perizinan Di Kelurahan Kembangan Utara*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.
- Zefri, Joseptian, 2018. *Analisis Pemanfaatan Ruang Di Dalam Kawasan Risiko Bencana Banjir Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Available at <https://journal.teknikunkris.ac.id/index.php/pwk>
p-ISSN : 2032-9307 ; e-ISSN : 2622-6189

Buku Informasi Direktorat Jenderal Perkeretaapian 2014. Jakarta: Direktorat Jenderal Perkeretaapian, Kementerian Perhubungan Indonesia.

Naskah Online

"Rute Metro Mini dan Kopaja di Jakarta". e-transportasi. Diakses tanggal 2018-11-14.

"Analisis SWOT". Wikipedia.org. Diakses tanggal 2018-11-17