

ANALISIS KESESUAIAN PEMANFAATAN RUANG KAWASAN SETU BABAKAN KECAMATAN JAGAKARSA KOTA JAKARTA

Fauziya Bagawat Sari¹, Sukma Widiutomo²
Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Krisnadwipayana
Email: fauziya67@gmail.com sukmawidiutomo@gmail.com

ABSTRAK

Tingginya angka pertumbuhan penduduk suatu kota dengan terbatasnya ruang menuntut untuk tersedianya lahan sebagai wadah aktivitas penduduk kota tersebut sehingga pemanfaatan ruang untuk pemenuhan kebutuhan penduduk pun menjadi tidak terkendali. Setu Babakan memiliki luas sekitar 20 hektar terletak di Kawasan perkampungan yang ditetapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai tempat pelestarian dan pengembangan budaya Betawi. Untuk melakukan perencanaan dengan memperhatikan pembangunan berkelanjutan maka diperlukan kesesuaian pemanfaatan ruang di Kawasan Setu Babakan. Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui tingkat kesesuaian dan peruntukan lahan terhadap perencanaan di wilayah Kawasan Setu Babakan, yang menggunakan analisis kebijakan tata ruang dengan metode Overlay dengan metode pendekatan SIG (Sistem Informasi Geografis) dari hasil penelitian yang dilakukan terdapat bangunan yang berdiri diatas zona Jalur Hijau serta permukiman yang berada di zona taman lingkungan, di wilayah ini juga hasil survei primer menunjukkan ada bangunan yang tidak memiliki KDB yang sesuai dengan peraturan zonasi RDTR Provinsi DKI Jakarta, Kesesuaian Pemanfaatan ruang di Kawasan setu babakan harus di revisi sebagai bentuk penindakan pelanggaran terhadap tata ruang agar dapat mencapai kesetaraan lingkungan alami dan buatan di wilayah kawasan Setu Babakan.

Kata Kunci : Kesesuaian lahan, Pemanfaatan Ruang, Setu Babakan.

Pendahuluan

Pengelolaan dan pengembangan Setu Babakan sangat diperlukan untuk menjaga kelestarian alamnya dalam memanfaatkan situ tersebut baik oleh pihak pengelola, masyarakat sekitar, maupun wisatawan. Upaya pengelolaan yang optimal suatu kawasan wisata memerlukan informasi mengenai karakteristik dan potensi dari perairan itu sendiri. Dengan adanya informasi tersebut dapat mencari alternatif pengelolaan yang akan dilakukan untuk dapat

mempertahankan kelestarian sumberdaya dan fungsi ekosistem perairan tersebut.

Tingginya angka pertumbuhan penduduk suatu kota dengan terbatasnya ruang menuntut untuk tersedianya lahan sebagai wadah aktivitas penduduk kota tersebut sehingga pemanfaatan ruang untuk pemenuhan kebutuhan penduduk pun menjadi tidak terkendali. Tingkat pendapatan masyarakat yang relatif rendah mengakibatkan masyarakat membangun secara illegal di Kawasan setu babakan.

Lingkungan yang baik dan sehat akan menciptakan energi yang positif bagi masyarakat sekitar Kawasan setu babakan. Berdasarkan isu yang diangkat pada latar belakang penulis mencoba membuat suatu kajian pemanfaatan lahan sekitar Kawasan setu babakan. Kajian tersebut akan memberikan konsep hunian di sekitar danau sejalan dengan tata ruang DKI Jakarta yang memberikan Kawasan setu babakan menjadi ruang publik berupa Ruang Terbuka Hijau (RTH) ataupun hutan Kota yang difungsikan sebagai Kawasan resapan air dan Kawasan hutan lindung, konsep penataan tersebut bertujuan agar dapat memenuhi kebutuhan manusia dengan mempertahankan dan meningkatkan kualitas lingkungan serta melestarikan Kawasan setu babakan.

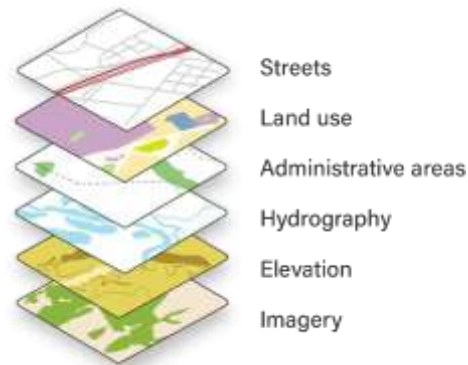
Metode Penelitian

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.

pada penelitian ini adalah metode kualitatif karena permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini bersifat sementara dan akan berkembang atau berubah setelah penulis berada di lapangan. Data yang digunakan yaitu data BPS yang menyangkut sosial masyarakat di kelurahan Srengseng Sawah.

Overlay adalah analisis spasial esensial yang mengombinasikan dua layer/tematik yang menjadi masukannya dan secara umum teknis mengenai analisis ini terbagi ke dalam format datanya, yaitu raster dan vektor. (Eddy Prahasta, 2009). Atau secara singkat overlay, yaitu proses menampalkan suatu peta digital pada peta digital yang lain beserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut pada kedua peta tersebut yaitu data penggunaan lahan dan data zonasi RDTR DKI Jakarta.

Gambar 1
Teknik Overlay dalam GIS



Sumber : ESRI Indonesia

Analisis overlay merupakan analisis data yang menggabungkan dua atau lebih data informasi yang dapat menghasilkan informasi baru, analisis overlay memiliki syarat yaitu terdapat pada lokasi yang sama dan koordinat yang sama.

Landasan Teori

1. Pengertian Ruang, Tata Ruang dan Pemanfaatan Ruang
Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Prinsip penataan ruang adalah pemanfaatan ruang bagi semua

kepentingan secara terpadu, efektif dan efisien, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum. Adapun penataan ruang bertujuan untuk terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan, terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan Kawasan budidaya, serta tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

2. Perubahan Pemanfaatan Lahan

Penggunaan lahan didefinisikan sebagai suatu aktivitas manusia yang memiliki hubungan langsung antara aktivitas manusia dengan lokasi dan kondisi lahan yang didiami (Soegino dalam Yusran, 2006). Penggunaan lahan merupakan proses berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan yang ditujukan agar pembangunan dapat dilangsungkan secara optimal dan efisien (Sugandhy dalam Yusran, 2006). Lahan memiliki kemampuan berkembang secara alami meskipun tanpa diintervensi melalui suatu penataan atau perencanaan. Namun dengan adanya perencanaan, lahan dapat berkembang sesuai dengan upaya perwujudan ruang pada jangka waktu yang ditetapkan (Baja, 2012).

Perubahan pemanfaatan lahan adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya (Drisasto, 2000). Perubahan pemanfaatan lahan dapat mengacu pada 2 hal, antara lain pemanfaatan lahan sebelumnya adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya, sedangkan perubahan yang mengacu pada tata ruang adalah pemanfaatan baru atas tanah

(lahan) yang tidak sesuai dengan RTRW yang telah disahkan (Zulkaidi, 2000)

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala normal, dimana sesuai dengan proses perkembangan kota. Terdapat 2 tipe perkembangan kota yaitu pertumbuhan dan transformasi (Doxiadis, 1968). Pertumbuhan mencakup semua jenis perumahan baru, termasuk didalamnya perumahan yang sama sekali baru dan perluasan perumahan yang ada (Doxiadis, 1968). Transformasi adalah perubahan menerus bagian-bagian perumahan perkotaan dan perdesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisiensinya bagi penghuninya (Doxiadis, 1968)

3. Kawasan Setu Babakan

Kawasan Perkampungan Budaya Betawi terletak di Kelurahan Srengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan seluas \pm 289 hektar termasuk Situ Babakan dan Situ Mangga Bolong. Melalui SK Gubernur No. 9 Tahun 2000 Perkampungan Setu Babakan ditetapkan sebagai kawasan Cagar Budaya Betawi. Setelah itu Kampung Setu Babakan diresmikan oleh Gubernur DKI Jakarta, Sutiyoso sebagai kawasan Cagar Budaya Betawi pada tahun 2004. Kawasan Perkampungan Budaya. Dapat dilihat pada gambar dibawah ini

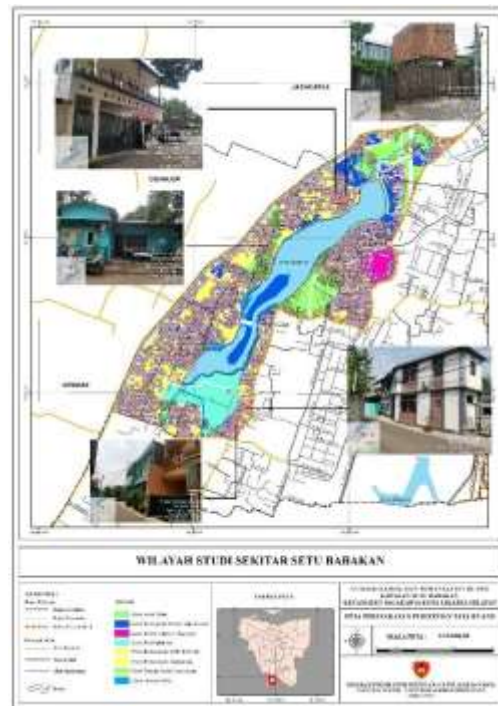
Gambar 2
Administrasi Setu Babakan



wilayah sekitar setu babakan dengan Peta Zonasi Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta Tahun 2014 di Kecamatan Jagakarsa dapat dilihat pada gambar 3

Gambar 3

Peta Hasil Analisa Overlay wilayah Setu Babakan



Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang

Metode pertampalan analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dilakukan dengan melakukan pertampalan terhadap penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang beserta dengan ketentuan pemanfaatannya. Ketentuan pemanfaatan berupa ketentuan kegiatan dan peruntukan ruang yang terdapat pada Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota yang dalam kasus ini digunakan Peraturan Zonasi pada Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta Tahun 2014.

Dalam analisis ini digunakan perangkat lunak sistem informasi geografis (SIG) yaitu aplikasi ArcGIS untuk membantu proses pengolahan data yang bersumber dari peta Zonasi RDTR DKI Jakarta 2014 dengan kondisi eksisting di wilayah sekitar setu babakan yang didapatkan dari citra peta rupa bumi dan dilakukan verifikasi pengamatan di lapangan. Peta pertampalan analisis kesesuaian pemanfaatan ruang di

Hasil Overlay antara kesesuaian penggunaan lahan terhadap peruntukan zonasi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Jagakarsa

Berdasarkan hasil analisis pertampalan, Sekitar wilayah setu babakan terindikasi melanggar ketentuan peraturan zonasi karena dari total luas 15,28 Ha terdapat 458 bangunan rumah berdiri di atas zona Jalur Hijau dan 35 Bangunan berada di Zona Pemakaman, 122 bangunan berada di Zona Taman Lingkungan yang berdasarkan ketentuan peraturan zonasi pada RDTR DKI Jakarta Tahun 2014 tidak diperbolehkan bangunan yang berfungsi sebagai permukiman.

Tabel 1

Hasil Overlay Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap peruntukan Zonasi RDTR

No	Luas Ha	Jumlah Bangunan	Penggunaan Lahan	Peruntukan Zonasi RDTR	PZ
1	42,95 Ha	2071	Permukiman	Zona Rumah KDB Rendah - Tinggi	Permukiman Diperbolehkan
2	15,28 Ha	458	Permukiman	Zona Jalur Hijau	Tidak Diperbolehkan Bangunan
3	3,69 Ha	25	Bangunan Pemerintahan	Zona Pemerintahan Nasional	Bangunan Pemerintahan
4	8,23 Ha	35	Permukiman dan tempat kegiatan	Zona Pemakaman	Fasum fasos Diperbolehkan
5	2,68	122	Permukiman	Zona Taman Lingkungan	Tidak Diperbolehkan Bangunan
6	26,89	120	Permukiman dan Fasilitas Umum	Zona Terbuka Biru	Ketentuan Rancang Kota Situ Babakan
7	13,41 Ha	295	Fasilitas Sosial dan Permukiman	Zona Pelayanan Umum dan Sosial	Ketentuan Rancang Kota Situ Babakan

Sumber : Hasil Analisis 2022

Analisis Kesesuaian Lahan dan bangunan GSB, KLB, KDH dan KDB

Berdasarkan hasil analisis overlay antara penggunaan lahan dan pola ruang diketahui zona Permukiman yang melanggar GSB, KLB, KDH dan KDB sebagai berikut

Ketentuan mengenai besar KLB, KDB, dan KDH tercantum dalam table intensitas pemanfaatan ruang Kecamatan Jagakarsa wilayah sekitar satu babakan dalam tabel di bawah ini.

Kesesuaian Pemanfaatan Tata Ruang di Wilayah Setu Babakan

Berdasarkan dari hasil temuan informasi di wilayah sekitar setu babakan perumahan yang berada di

wilayah tersebut dijadikan wilayah desa budaya Betawi yang ada di Jakarta Selatan, untuk menyimpulkan pihak yang bertanggung jawab atas indikasi pelanggaran yang terjadi di wilayah perumahan Setu Babakan pada table di bawah ini.

Tabel 3 Bentuk Pelanggaran dan Potensi Pengenaan Sanksi

Pihak yang Bertanggung Jawab	Bentuk Pelanggaran	Potensi Pengenaan Sanksi
Pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak melakukan pengawasan ketat dalam kegiatan pemanfaatan ruang di lapangan yang dilakukan oleh pihak tertentu, sehingga pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang terjadi. • Tidak melakukan penindakan secara tegas pada lokasi yang terindikasi melanggar rencana tata ruang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pejabat pemerintah penerbit izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang bisa dipidana paling lama 5 tahun dan denda paling banyak Rp. 500 juta dan dapat dikenakan pidana tambahan berupa Pemberhentian tidak hormat dari jabatan (Pasal 73 UU. No 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang)
Warga Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak mentaati rencana tata ruang sehingga mengakibatkan perubahan fungsi ruang • Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanksi administratif dan atau Pidana penjara paling lama 3 tahun dan denda paling banyak Rp. 500 juta (Pasal 69 ayat 1 UU. No 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang).

Sumber : Analisis 2022

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. hasil analisis pertampalan, Sekitar wilayah satu babakan terindikasi melanggar ketentuan peraturan zonasi karena dari total luas 15,28 Ha terdapat 458 bangunan rumah berdiri di atas zona Jalur Hijau dan 35 Bangunan berada di Zona Pemakaman, 122 bangunan berada di Zona Taman Lingkungan dan 120 Bangunan berada di atas Zona Terbuka Biru yang berdasarkan ketentuan peraturan zonasi pada RDTR DKI Jakarta Tahun 2014 tidak diperbolehkan bangunan yang berfungsi sebagai permukiman.
2. Tingkat ketentuan GSB, KDB, KDH mengikuti peraturan yang telah ditetapkan di rencana tata ruang, hendaknya pemerintah bisa lebih mensosialisasikan aturan tersebut agar masyarakat bisa mengikuti peraturan pemerintah dan menjaga kelestarian Kawasan satu babakan
3. Pihak Pemerintah dan Warga Masyarakat yang tinggal didaerah satu babakan hendaknya saling bekerja sama demi melestarikan konsep wilayah sekitar satu babakan sebagai wilayah cagar budaya Betawi.

Saran

Mengacu pada hasil penelitian dan Analisa yang telah dilakukan, beberapa permasalahan perlu dikemukakan sebagai saran dan masukan khususnya bagi masyarakat dan pemerintah yang mengolah Kawasan sekitar satu babakan :

1. Pemerintah Turut memberikan kesadaran masyarakat agar melestarikan cagar budaya satu babakan.

2. Perlu adanya pengkajian ulang Rencana Pola Ruang di wilayah sekitar satu babakan agar masyarakat bisa memanfaatkan ruang tempat tinggalnya.

Daftar Pustaka

- Akib, Muhammad, Charles Jackson dkk. 2013. *Hukum Penataan Ruang*. Bandarlampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Arief, Mukhammad dan Bitta Pigawati. 2015. *Kajian Kerentanan Di Kawasan Permukiman Rawan Bencana Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang*. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro.
- D.A Tisnaamidjaja, dalam Asep Warlan Yusuf. 1997. *Pranata Pembangunan*. Universitas Parahyangan, Bandung.
- Doxiadis, Constantinos A. 1968. *EKISTICS An Introduction To The Science Of Human Settlements*. London: Hutchinson Of London
- Herman Hermit. 2008. *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*. Bandung: Mandar Maju.
- Mulyadi. (2002). *Auditing*, Edisi Kelima, Cetakan Pertama. Jakarta: Salemba Empat.
- Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014, tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Zonasi DKI Jakarta.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan

