

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara fisik perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat, bangunan-bangunannya yang semakin rapat dan wilayah terbangun yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota (Branch, 1995). Perkembangan dan pertumbuhan penduduk kota akan berdampak besar bagi ruang suatu kota. Perkembangan infrastruktur dan ekonomi kota Jakarta mempengaruhi ruang kota yang memiliki tingkat kestrategisan yang baik. Suatu kota berkembang dipengaruhi oleh perkembangan kegiatan ekonomi. Masyarakat perkotaan melakukan kegiatan ekonomi guna untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Meningkatnya kualitas hidup di kota berdampak pada pertambahan jumlah penduduk yang akan mengakibatkan semakin meningkatnya permintaan akan ketersediaan lahan. Ketersediaan lahan di perkotaan yang sangat terbatas akan menimbulkan persaingan diantara pengguna lahan di perkotaan. Di sisi lain, kota tumbuh besar dan tak terkendali Cahya dkk, 2018).

Dalam perkembangannya, gejala perubahan penggunaan lahan justru menjadi gejala alamiah dalam suatu evolusi kota. Bentuk perubahan ini tidak terjadi di setiap lokasi secara seragam, karena setiap lahan memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang berbeda (Legawa dalam Wijayanti, 1998). Pengalokasian guna lahan di perkotaan akan mengarah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi, sehingga lahan-lahan yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan. Pada umumnya gejala ini terjadi di jalan-jalan utama atau kawasan-kawasan tertentu yang memiliki keunikan dan karakteristik tersendiri.

Lahan merupakan unsur yang penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai ruang maupun sebagai sumber daya karena terdapat sebagian kehidupan manusia bergantung pada lahan. Pertumbuhan penduduk diperkotaan mengakibatkan pertumbuhan kebutuhan akan sarana-sarana penunjang kehidupan manusia seperti sekolah, toko, restoran, dan sebagainya. Mengingat lahan diperkotaan khususnya DKI Jakarta sangatlah terbatas maka hal tersebut yang mendorong pertumbuhan lahan terbangun di DKI Jakarta.

Permasalahan perubahan guna lahan banyak terjadi di DKI Jakarta, terutama di tempat-tempat yang lokasinya memiliki tingkat kestrategisan yang tinggi, terlebih lokasi-lokasi yang dekat dengan pusat-pusat kegiatan ekonomi di DKI Jakarta seperti Sudirman. Salah satunya adalah Kecamatan Tebet, yang merupakan salah satu kecamatan yang terdapat di Kota Administrasi Jakarta Selatan. Dari segi lokasi Kecamatan Tebet terbilang cukup strategis karena dekat dengan pusat-pusat

kegiatan, yaitu Sudirman, Kuningan, Kasablanka. Untuk aksesibilitas Kecamatan Tebet mempunyai 3 stasiun kereta listrik, yaitu stasiun tebet, stasiun cawang, dan stasiun manggarai. Kecamatan Tebet mempunyai luasan wilayah yaitu 903,5 Ha atau 6,39% dari luas wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan. Secara astronomis Kecamatan Tebet terletak antara -6.2316 Lintang Selatan dan 106.8459 Bujur Timur.

Penduduk di Kecamatan Tebet berjumlah lebih dari 233 ribu jiwa, jika dibandingkan dengan kecamatan lain di Jakarta Selatan Kecamatan Tebet merupakan kecamatan terpadat. *Kota Administrasi Jakarta Selatan Dalam Angka Tahun 2018 dan Kecamatan Tebet Dalam Angka Tahun 2018*.

Kacamatan Tebet dahulu tidak terlepas dari fungsinya sebagai permukiman. Sejak Jakarta diresmikan sebagai ibu kota Indonesia, terdapat perencanaan area hunian salah satunya di Tebet. Hunian di Tebet dirancangbersamaan dengan perancangan jalur utama kota Jakarta yaitu jalan Gatot Subroto (Majalah Komunitas Tebet, 2005). Kemudian atas dasar keputusan pemerintah untuk membangun kawasan pusat olahraga Senayan, guna pelaksanaan pesta olahraga terbesar se-Asia. Pada saat itu penduduk di kawasan senayan dipindahkan ke tempat yang disediakan pemerintah yaitu kawasan Tebet. Jika dibandingkan dengan kondisi kawasan Tebet saat ini khususnya Kelurahan Tebet Timur, saat ini banyak bangunan yang berubah fungsinya dari permukiman menjadi non permukiman. Hal tersebut didorong oleh faktor lokasi yang dinilai cukup strategis karena kemudahan aksesibilitas dan dekat dengan pusat kota seperti Gatot Subroto, Kuningan, Sudirman dan Casablanca.

Saat ini jika dilihat langsung, perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tebet Timur lebih kearah perdagangan dan jasa, selain dikarenakan lokasi yang strategis, hal tersebut juga dikarenakan adanya sekolah-sekolah di wilayah Kelurahan Tebet Timur. Salah satunya adalah SMPN 115 yang dimulai sejak tahun 1975, yang terkenal dengan berbagai prestasi-prestasi muridnya. Seiring dengan perkembangan zaman dan gaya hidup, maka banyak murid-murid di berbagai sekolah termasuk SMPN 115 mulai mempunyai kecenderungan menongkrong. Sehingga di koridor Tebet Timur Dalam, perubahan penggunaan lahan mulai terjadi dari hunian menjadi non-hunian yaitu perdagangan. Mengikuti kecenderungan menongkrong remaja itu, kemudian munculah satu toko baju anak muda yang biasa disebut distro dan kemudian pemiliknya membuka toko lainnya di daerah yang sama sehingga melihat nilai jual yang tepat sasaran kepada anak muda maka mulai munculah toko-toko lainnya. Sehingga saat ini jika orang menyebut kata Tebet kepada anak muda, maka citra yang tergambar adalah distro dan kuliner.

Perkembangan kota diikuti oleh permasalahan perkotaan yang semakin kompleks, oleh sebab itu diperlukan data dan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan permasalahan yang terjadi. Peta merupakan salah satu sarana yang

baik dalam menyajikan data dan informasi, melalui peta dapat diperoleh informasi yang berkaitan dengan ruang yang dapat digunakan sebagai dasar untuk perencanaan penggunaan lahan.

Rencana penggunaan lahan sudah tertuang di dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dibuat untuk dijadikan pedoman pembangunan suatu daerah. Adanya perubahan penggunaan lahan yang terjadi, dapat diketahui kesesuaian fakta di lapangan dengan apa yang sudah direncanakan oleh pemerintah setempat. Oleh karena itu, perlu diketahui tingkat kesesuaian antara penggunaan lahan saat ini dengan yang sudah direncanakan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Kesesuaian tersebut dapat dilihat melalui perubahan penggunaan lahan yang terjadi apakah sesuai dengan yang sudah direncanakan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

Berdasarkan pada uraian tersebut, maka peneliti melakukan penelitian yang menitik beratkan pada pemberian informasi tentang perubahan penggunaan lahan dan kesesuaiannya dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta. Berdasarkan kesesuaian perubahan penggunaan lahan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta tersebut selanjutnya dapat diberikan rekomendasi untuk mendukung terciptanya perencanaan yang berkelanjutan.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat disimpulkan pertanyaan penelitiannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perubahan penggunaan lahan Kelurahan Tebet Timur dalam kurun waktu 2010-2019 ?
2. Bagaimana kesesuaian penggunaan lahan Kelurahan Tebet Timur tahun 2019 dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis perubahan penggunaan lahan Kelurahan Tebet Timur dalam kurun waktu 2010 - 2019.
2. Menganalisis kesesuaian penggunaan lahan di Kelurahan Tebet Timur tahun 2019 terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta.

1.4 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deksriptif kuantitatif yang memiliki tujuan untuk menjelaskan fenomena berdasarkan data dengan menggunakan angka-angka untuk menggambarkan karakteristik dan kondisi-kondisi sebagaimana adanya dilokasi penelitian.

Dalam pendekatan deskriptif, penelitian ini membandingkan fenomena-fenomena serupa dengan topik penelitian yang merupakan studi komparatif atau membandingkan.

Pendekatan kuantitatif merupakan pendekatan numerik, karena pada penelitian ini data yang didapatkan berupa numerik luasan dan jumlah penggunaan lahan, perubahan penggunaan lahan, beserta kesesuaian perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kelurahan Tebet Timur sehingga pada hasil analisis dapat digambarkan melalui diagram yang berisikan persenan-persenan.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan manfaat bagi pihak yang terkait masalah perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tebet Timur dari tahun 2010 hingga tahun 2019 dan kesesuaiannya dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta. Beberapa manfaat penelitian ini antara lain sebagai berikut ini :

- **Manfaat Teoritis**
Menambah pengetahuan, pengalaman, dan wawasan serta dapat dijadikan bahan dalam penerapan ilmu metode penelitian, khususnya mengenai gambaran tentang perubahan penggunaan lahan dan kesesuaiannya dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
Penelitian ini dapat dijadikan acuan untuk melakukan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan masalah perubahan penggunaan lahan maupun kesesuaian perubahan penggunaan lahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah ditetapkan.
- **Manfaat Praktis**
Penelitian ini dapat dijadikan bahan untuk meningkatkan kualitas pembangunan perkotaan melalui hasil yang diperoleh seperti tingkat konsistensi penggunaan lahan saat ini terhadap Rencana Detail Tata Ruang.
Bagi pemerintah daerah DKI Jakarta khususnya yang memiliki wewenang terkait penggunaan lahan dan rencana pembangunan DKI Jakarta, penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah daerah untuk melakukan perencanaan dan pembangunan serta pengendalian pemanfaatan ruang di DKI Jakarta, serta sebagai masukan untuk di kaji lebih lanjut mengenai perubahan penggunaan lahan dan kesesuaiannya dengan Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta.

1.6 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Tebet Timur yang merupakan bagian dari Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan. Dalam penelitian ini ruang lingkup yang digunakan meliputi ruang lingkup wilayah penelitian dan ruang lingkup substansi penelitian. Dimana ruang lingkup substansi bertujuan untuk membatasi materi yang dibahas didalam penelitian ini, sedangkan ruang lingkup wilayah bertujuan untuk membatasi lingkup wilayah yang akan diteliti dan dianalisis. Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini bertempat di Kelurahan Tebet Timur, yang dimana Kelurahan Tebet Timur ini terlihat perubahan penggunaan lahannya dikarenakan merupakan jalur menuju stasiun Tebet, dan

dilewati oleh jalur angkutan umum, sehingga saat ini banyak sekali penggunaan lahan yang beralih dari hunian menjadi non-hunian.

1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini berada pada Kelurahan Tebet Timur, yang merupakan bagian dari Kecamatan Tebet Kota Administrasi Jakarta Selatan. Kelurahan Tebet Timur memiliki luasan wilayah sebesar 138,9 Ha yang terdiri atas 11 Rukun Warga (RW). Adapun batas-batas wilayah Kelurahan Tebet Timur adalah :

- Utara : Jalan KH. Abdullah Syafe'i, Kelurahan Bukit Duri
- Timur : Rel Kereta Listrik Jakarta Bogor, Kelurahan Kebon Baru
- Barat : Saluran Air (Kali Jalur Hijau), Kelurahan Tebet Barat
- Selatan: Jalan MT Haryono, Kelurahan Cikoko

Untuk lebih jelasnya mengenai batasan ruang lingkup wilayah penelitian ini dapat di lihat pada **Gambar 1.1**.

1.6.2 Lingkup Materi

Ruang lingkup materi penelitian ini adalah aspek spasial/keruangan seperti :

- Penggunaan lahan di Kelurahan Tebet Timur pada tahun 2010-2019
- Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kelurahan Tebet Timur tahun 2010 - 2019
- Kesesuaian perubahan penggunaan lahan terhadap Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta

1.7 Sistematika Penulisan

Sesuai dengan maksud dan tujuan yang diinginkan dalam penelitian ini maka sistematika pembahasan dalam penelitian ini disusun sebagai berikut :

- **BAB I Pendahuluan**
Merupakan uraian dari latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat studi penelitian, ruang lingkup studi, kerangka berpikir dan sistematika pembahasan.
- **BAB II Tinjauan Pustaka**
Berisi teori yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari kutipan buku atau literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Dan juga berisikan hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian ini.
- **BAB III Metode**
Berisi mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yang menjelaskan metode pendekatan dan metode pengambilan data yang dilakukan dalam penelitian ini. Juga memuat rencana penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

- **BAB IV Hasil**

Berisi gambaran umum yang menjelaskan data yang telah diperoleh baik data primer yaitu survey lapangan dan data sekunder yaitu data dari instansi terkait penelitian ini dalam bentuk tulisan, tabel, atau gambar.

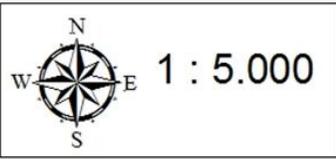
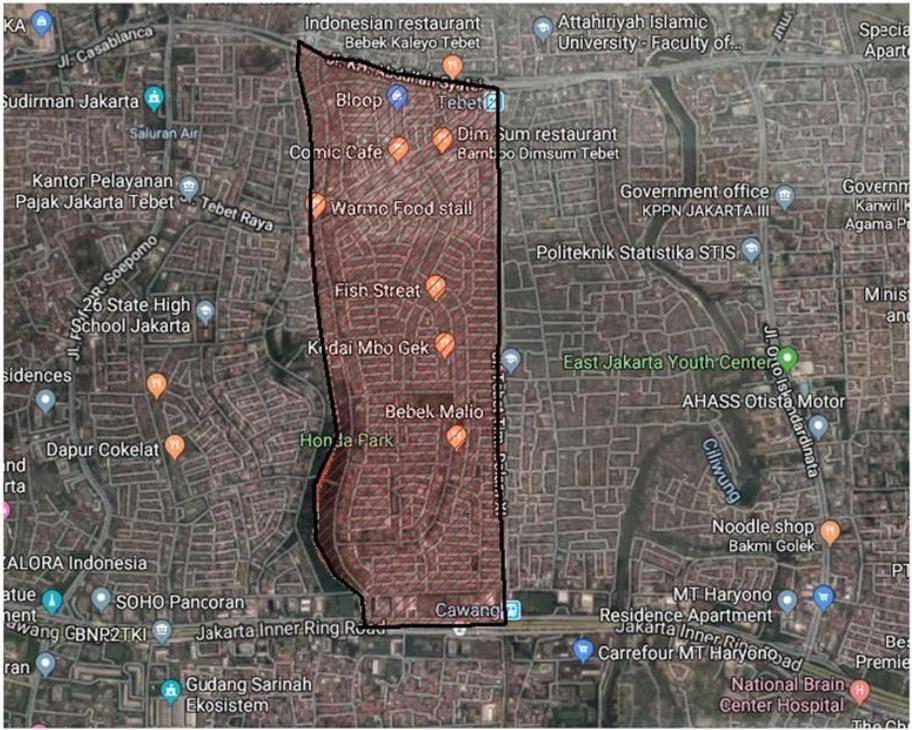
- **BAB V Pembahasan**

Berisi penjelasan atau penafsiran dari hasil data yang telah didapat pada bab sebelumnya dan diolah menggunakan metode-metode yang telah di tentukan dalam penelitian ini. Sehingga dalam bab ini akan diperoleh informasi hasil pengolahan data yang telah didapatkan yaitu mengenai perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tebet Timur dan kesesuaiannya terhadap Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta.

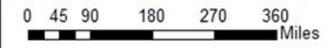
- **BAB VI Penutup**

Bab ini berisikan kesimpulan dan rekomendasi yang berkaitan dengan hasil analisa mengenai perubahan penggunaan lahan dan kesesuaiannya terhadap Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta.

Gambar 1.1
PETA BATAS WILAYAH STUDI



1 : 5.000



Legenda

 Deliniasi Lokasi Penelitian

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Nama : Anniza Putri
NIM : 2015-22-026

Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Esa Unggul
2019

