

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap tahun terjadi perubahan penggunaan lahan disetiap wilayah. Seiring dengan bertambahnya kebutuhan manusia akan sarana dan prasarana menjadikan perubahan penggunaan lahan tidak dapat dihindari karena pelaksanaan pembangunan yang terus dilakukan. Perubahan lahan tersebut menjadikan fungsi lahan berubah seperti yang dapat dilihat dari perubahan lahan kosong menjadi lahan terbangun atau dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian.

Dampak adalah segala sesuatu yang timbul akibat adanya suatu kejadian atau pembangunan yang ada di dalam masyarakat dan menghasilkan perubahan yang berpengaruh negatif atau positif (Soekanto, 2007). Dampak bisa disebabkan oleh pembangunan yang dilakukan diatas lahan yang fungsi bangunan tidak sesuai dengan fungsi lahan yang telah di tetapkan pada peraturan daerah. Sesuai prosedur, pembangunan suatu kawasan memiliki peraturan yang mengikat, sehingga penggunaan lahan sesuai dengan peraturan yang telah dibuat. Kebijakan akan pembangunan dan penggunaan lahan dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

Springwood Residence/ Apartemen Springwood merupakan salah satu apartemen milik PT. Trinita yang di bangun di Jalan Raya Serpong RT.002/RW.001, Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten. Apartemen Springwood dibangun diatas lahan kosong milik warga Kelurahan Panunggangan dengan luas lahan 6.700 m². Pada sisi kiri dan kanan apartemen merupakan bangunan industri dan ruko, sedangkan sisi belakang merupakan permukiman warga. Apartemen ini memiliki ketinggian mencapai 30 lantai. Intensitas bangunan Apartemen Springwood yang memiliki tingkat yang berbeda dengan bangunan lain yang ada disekitarnya, sehingga perlu dilakukan perhitungan KDB, KLB, kesesuaian ketinggian bangunan dan lain sebagainya untuk mengetahui kesesuaian bangunan apartemen dengan RTRW Kota tangerang. Ketidakserasian antara bangunan apartemen dengan RTR dapat menyebabkan terjadinya perubahan fungsional di kawasan tersebut. Dampak dari perubahan penggunaan lahan dapat berupa dampak fisik yang terjadi pada masyarakat sekitar, misalnya kondisi transportasi.

Dalam penelitian ini peneliti ingin menganalisis kesesuaian bangunan Apartemen Springwood terhadap kondisi spasial yang dapat mempengaruhi kondisi lingkungan masyarakat disekitarnya. Adapun manfaat dari penelitian

ini yaitu sebagai bahan pengendali evaluasi bagi pemerintah dalam pembangunan berlantai tinggi, dengan memperhatikan RTRW, RTBL, RDTR dan *skyline* sebagai acuan dalam mengeluarkan Keterangan Rencana Kota untuk bangunan berlantai tinggi. Selain itu, diharapkan juga dapat memberikan masukan bagi pihak pengembang agar membangun apartemen dengan memperhatikan keterpaduan dan keberadaan kawasan di lingkungan sekitarnya.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dijabarkan, maka masalah penelitian yang akan menjadi fokus pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kesesuaian penggunaan lahan pada Apartemen Springwood?
2. Bagaimana kesesuaian intensitas bangunan Apartemen Springwood terhadap Rencana Tata Ruang Kota Tangerang ?
3. Bagaimana proximity kawasan sekitar Apartemen Springwood?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan hasil pembahasan pada latar belakang dan rumusan masalah, maka tujuan yang ingin di capai dalam penelitian ini adalah :

1. Menganalisis kesesuaian penggunaan lahan pada Apartemen Springwood
2. Mengidentifikasi kesesuaian intensitas bangunan Apartemen Springwood terhadap Rencana Tata Ruang Kota Tangerang
3. Menganalisis proximity kawasan sekitar Apartemen Springwood

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teori

Manfaat teoritis yang dapat diambil dari penelitian ini yaitu, dalam keilmuan Perencanaan Wilayah dan Kota, data dan informasi mengenai kesesuaian lahan, intensitas bangunan dan dampak yang ditimbulkan akibat pembangunan apartemen terhadap kondisi lalu lintas di sekitarnya yang telah diidentifikasi dan di analisis dalam penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bentuk antisipasi bagi pengembang, pemerintah Kota Tangerang dan masyarakat, sehingga kedepannya dapat di atasi dan terkendali.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian secara praktisi diharapkan dapat memberikan manfaat yang dibagi berdasarkan objek penelitian, yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk pemerintah
Gambaran mengenai kesesuaian lahan, intensitas bangunan dan dampak fisik pada kondisi lalu lintas dapat menjadi masukan dan bahan pertimbangan untuk pemerintah Kota Tangerang. Serta bahan pengambilan

keputusan untuk menentukan rencana pengembangan dan penataan wilayah Kota/kabupaten untuk jangka menengah maupun jangka panjang.

b. Untuk masyarakat

Manfaat penelitian ini untuk masyarakat, khususnya masyarakat Kelurahan Panunggangan, RT02/RW01 adalah dapat mengetahui perubahan yang terjadi akibat pembangunan Apartemen Springwood, baik dampak pada kondisi fisik bangunan, mengetahui kesesuaian lahan Apartemen Springwood yang dibangun di Kelurahan Panunggangan

c. Untuk peneliti

Manfaat untuk peneliti dari penelitian ini adalah dapat mengetahui teori-teori yang berkaitan dengan kesesuaian lahan dan daya tampung, intensitas bangunan dan pengaruh pembangunan apartemen terhadap kawasan di sekitarnya. Selain itu, ilmu dan keahlian peneliti yang diperoleh dan dipelajari selama perkuliahan diterapkan dan dipraktikkan dalam penelitian ini. Peneliti dapat menganalisis kesesuaian penggunaan lahan dan daya tampung lahan serta dampak yang terjadi akibat pembangunan gedung.

d. Untuk peneliti selanjutnya

Untuk peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dijadikan sebagai rekomendasi, referensi dan juga sebagai kajian awal dalam memulai penelitiannya.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Untuk batasan wilayah yang difokuskan pada penelitian ini mencakup wilayah keberadaan Apartemen Springwood dengan menggunakan batas-batas wilayah penelitian sebagai berikut :

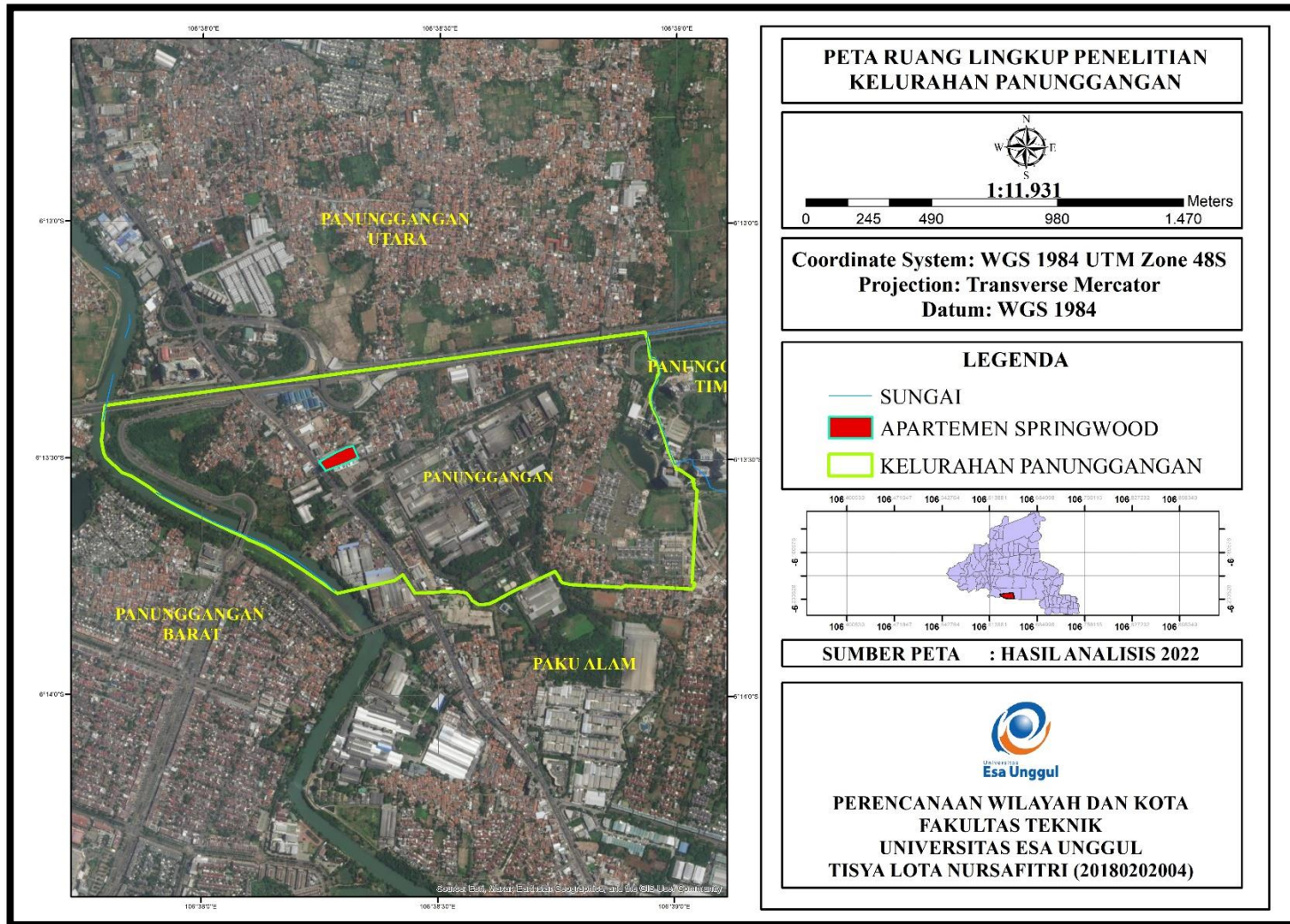
Sebelah Utara : Panunggangan Utara

Sebelah Timur : Panunggangan Timur

Sebelah Selatan : Paku Alam

Sebelah Barat : Panunggangan Barat

Gambar 1. 1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian



1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup Materi pada penelitian Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan, Intensitas Bangunan dan Proximity Terhadap Apartemen Springwood. Ini akan fokus pada masalah yang akan dibahas. Maka, ruang lingkup substansi yang akan di bahas dalam penelitian ini meliputi :

1. Menganalisis kesesuaian penggunaan lahan apartemen Springwood sesuai dengan peruntukan lahan pada Rencana Tata Ruang Kota Tangerang
2. Mengidentifikasi kesesuaian intensitas bangunan pada Apartemen Springwood terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang dengan menghitung kesesuaian KDB, KLB, Ketinggian Bangunan, dan Kepadatan Bangunan.
3. Menganalisis pemanfaatan ruang di sekitar Apartemen Springwood dengan menggunakan teknik proximity