

IMPLEMENTASI RTRW KOTA TANGERANG SELATAN DAN TANTANGAN MASA DEPAN

Achmad Sjafrudin

Lab. Geomorfologi dan Penginderaan Jauh, Fakultas Teknik Geologi, Universitas Padjadjaran

ABSTRACT

To develop region could be give positif and negatif impact to the environment. Case studies give example could be impact to the soil, land and space in this area. In the implementation regulation of the Perda No. 15, Year 2011-2031 should be followed by all stakeholder on the development planing in those area. The regulation guide the fuction in the pasal 2, as operational tool development in South Tangerang. The other words we call instrument guide sustainable development.

Keywords: Regional development, impact, spatial, development control instruments

ABSTRAK

Adanya pembangunan selalu menimbulkan perubahan yang dapat menimbulkan dampak (impact), baik negatif maupun positif terhadap lingkungan. Studi kasus menunjukkan dengan pembangunan akan menimbulkan dampak terhadap tanah, lahan dan ruang di daerah tersebut. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031. Perda ini digunakan sebagai pedoman bagi semua pemangku kepentingan di dalam pelaksanaan pembangunan. Hal ini sesuai isi Perda pada Pasal 2 yaitu mempunyai peran dan fungsi sebagai alat operasionalisasi pembangunan di wilayah Kota Tangerang Selatan. Dengan kata lain sebagai instrumen pengendali pembangunan.

Kata kunci: Pengembangan wilayah, dampak, tata ruang, instrumen pengendali pembangunan.

PENDAHULUAN

Tujuan pembangunan adalah untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata secara materiil dan spiritual. Pada hakekatnya pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.

Dalam implementasi pengembangan wilayah adanya pembangunan berarti selalu menimbulkan perubahan yang dapat menimbulkan dampak (*impact*), baik negatif maupun positif. Demikian pula halnya dengan pembangunan di suatu daerah misalnya akan menimbulkan dampak terhadap tanah, lahan dan ruang di daerah tersebut. Hal ini akan terjadi pula pada pengembangan Kota Tangerang Selatan, untuk itu Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031 harus diacu sebagai Pedoman bagi semua pemangku kepentingan di dalam pelaksanaan pembangunan. Hal ini sesuai isi Perda

pad-a Pasal 2 yaitu mempunyai peran dan fungsi sebagai alat operasionalisasi pembangunan di wilayah Kota Tangerang Selatan. Dengan kata lain sebagai instrumen pengendali pembangunan.

Sejak berdiri Kota Tangerang pada tanggal 26 Nopember Tahun 2008 terjadi adanya peningkatan yang sangat signifikan, meskipun baru berdiri sekitar 4(empat) tahun yang lalu. Kota Tangerang Selatan dengan luas 147.19 KM², dengan jumlah penduduk sekitar 1.290.322 jiwa (Tahun 2010), dengan kepadatan 8.766,4 per-KM², jumlah Kecamatan 7 dengan jumlah kelurahan 49 dan 5 desa, mempunyai posisi strategis dimana berbatasan; Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Tangerang dan Propinsi DKI Jakarta; Sebelah Timur berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta dan Depok; Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Bogor dan Kota Depok; dan Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Tangerang.

Penataan Ruang Kota Tangerang Selatan bertujuan untuk mewujudkan Kota Tangerang Selatan sebagai pusat pelayanan pendidikan, perumahan, perdagangan dan jasa, berskala regional dan nasional yang mandiri, aman, nyaman asri, produktif, berdaya saing, dan berkelanjutan serta berkeadilan dalam mendukung kota Tangerang Selatan sebagai bagian dari Kawasan Strategis Nasional Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak dan Cianjur (Jabodetabekpuncur). Lokasi kota Tangerang Selatan seperti disajikan Gambar 1.

BAHAN & METODE PENELITIAN

Tanah, Lahan dan Ruang

Tanah sebagai sumberdaya alam yang dapat dimanfaatkan oleh manusia untuk berbagai macam aktivitas guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Tanah yang penggunaannya tidak hanya terbatas pada bidang pertanian tetapi juga di hampir setiap bidang kegiatan dalam kehidupan selalu ada berkaitan dengan tanah, lahan dan ruang. Seperti pembangunan gedung, pabrik, jalan, kota, perindustrian dan sebagainya, baik tanah sebagai sumberdaya maupun sebagai ruang. Sehingga banyaknya jenis penggunaan tanah meningkat sejalan dengan kebutuhan hidup manusia sesuai dengan tingkat teknologinya. Pada waktu manusia masih hidup dalam tingkat teknologi yang rendah dan tingkat kebutuhan yang belum banyak, pola penggunaan lahan pun masih sederhana. Dengan bertambahnya kebutuhan hidup manusia dan berubahnya kebudayaan manusia maka semakin banyak pola penggunaan lahan. Semakin berkembangnya tingkat teknologi untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia terjadi pula perubahan dalam penggunaan lahan. Menurut I Made Sandy di dalam Rusydi (1982) bahwa pola penggunaan lahan dipengaruhi oleh tingkat kegiatan, teknologi dan jumlah manusia.

Penggunaan lahan sebagai sumberdaya non-pertanian antara lain adalah untuk keperluan industri dan pemanfaatan ruang. Di dalam tanah terkandung bermacam-macam unsur kimia yang sangat berguna untuk bahan industri yang menghasilkan barang kebutuhan manusia. Peningkatan penggunaan lahan sebagai sumberdaya untuk keperluan industri ini tergantung dari kemajuan tingkat teknologi dan pengetahuan manusia. Makin tinggi tingkat pengetahuan manusia semakin banyak jenis industri yang dapat diusahakan. Ditinjau dari penggunaan lahan sebagai sumberdaya dipergunakan untuk keperluan industri adalah merupakan sumberdaya yang dapat habis dan tidak dapat pulih kembali maka sumberdaya ini perlu diusahakan perlindungan.

Menurut Undang-Undang Tata Ruang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan beberapa definisi yang penting dalam hubungannya dengan tataruang seperti berikut:

- a. Wilayah adalah luasan geografis beserta segenap unsur yang terkait di dalamnya, menurut batasan ruang lingkup pengamatan tertentu.
- b. Daerah adalah wilayah menurut batasan ruang lingkup administrasi pemerintahan daerah.
- c. Kawasan adalah wujud wilayah dalam dimensi geometri yang meliputi satu atau lebih unsur permukaan dan atas permukaan bumi.
- d. Tata ruang adalah wujud struktural manfaat ruang yang mengandung rumusan pilihan sasaran beserta kriteria batasannya bagi setiap usaha pembinaan kehidupan.
- e. Tata ruang disini mengandung unsur normatif, dan merupakan suatu struktur yang sengaja direncanakan, yang merupakan bagian dari konsep wilayah sebagai satuan fungsional.

Menurut penjelasan Undang-Undang tentang tata guna tanah, tata guna tanah didefinisikan sebagai rangkaian kegiatan penyediaan, penataan peruntukan dan penataan penggunaan tanah secara berencana, terarah dan teratur dalam rangka pembangunan nasional. Istilah tata ruang dan tataguna lahan mempunyai pengertian bahwa kedua hal tersebut ada unsur keinginan untuk melakukan penataan atau merubah keadaan secara teratur untuk mencapai tujuan tertentu. Selanjutnya tata ruang seperti didefinisikan dalam Undang-undang tentang Tata Ruang dapat diartikan sebagai suatu rencana dalam bentuk dokumen atau dalam bentuk abstrak, atau sebagai kenyataan obyektif dari suatu keadaan terstruktur dalam ruang yang terencana. Sedangkan tataguna tanah merupakan pengertian mengenai proses pengelolaan tanah, mulai dari penyediaan sampai kepada penggunaannya secara terencana. Karena tanah berada di atas permukaan bumi, maka menurut Undang Undang Tata Ruang, Tata guna Tanah merupakan proses penataan ruang. Sedangkan menurut Hasan Poerbo, 1982, tata ruang didefinisikan sebagai: suatu wujud struktural manfaat dan fungsi ruang yang terjadi karena proses-proses sosial, ekonomi, teknologi, politis, administratif (termasuk pengubahan secara berencana) dan alamiah. Jadi disini tata ruang merupakan suatu ungkapan kenyataan objektif. Struktur manfaat dan fungsi ruang dapat tidak teratur, teratur atau serasi.

Dalam batas tata ruang sebagai hasil proses-proses sosial, ekonomi, teknologi, politis, dan administratif, merupakan lingkungan buatan (*build environment*) bagi kehidupan manusia. Tata ruang sebagai hasil proses alamiah yang belum tersentuh oleh tangan manusia seperti bentang alam, merupakan lingkungan alam bagi kehidupan manusia selama belum diubahnya.

Interaksi pembangunan dan tata ruang menjadi perhatian para pemikir pembangunan, karena pembangunan dapat merusak atau memperbaiki tata ruang, di lain pihak tata ruang dapat pula menjadi penghambat atau pendorong pembangunan.

Perencanaan tata ruang atau *spatial planning* dalam berbagai bentuknya telah berkembang selama ini di berbagai negara. Dalam bentuk formal yang ditunjang oleh sistem perundang-undangan dan peraturan serta administrasi pembangunannya, perencanaan tata ruang bermula dari keprihatinan mengenai keadaan kota-kota pada zaman revolusi industri yang semrawut di Inggris dan lain-lain negara Barat, yang akhirnya berkembang menjadi konsep *landuse planning* (Hasan Poerbo, 1982).

Landuse planning (perencanaan penggunaan tanah) merupakan konsep yang bertolak dari kenyataan, bahwa kegiatan masyarakat yang bersifat tetap terjadi atas tanah, dan merupakan penggunaan tanah untuk maksud tertentu (*land utilization for certain purposes*). Dari sinilah timbul gagasan, bahwa penerapan penggunaan tanah di masa mendatang yang dilakukan atas dasar perkiraan kebutuhan masyarakat untuk segala kegiatannya, dan dirumuskan atas dasar hubungan-hubungan fungsi dalam ruang yang teratur dan harmonis dan saling menunjang. Hal ini tentunya akan menciptakan lingkungan hidup yang teratur dan harmonis pula, sehingga dapat mengikuti perkembangan masyarakat (yang sudah diperkirakan) termasuk tuntutan-tuntutan kebutuhan di masa mendatang yang dinamis.

Di negara-negara yang sedang berkembang tingkat efektivitas penggunaan konsep perencanaan tata ruang seperti yang digunakan di negara barat, pada umumnya masih rendah. Tidak hanya kepentingan kelompok ekonomi kuat (dan biasanya juga kelompok ekonomi politis kuat) lebih

menentukan lagi dalam realisasi penggunaan tanah menurut keinginannya, melalui pemilikan tanah negara secara besar-besaran. Mereka ini melakukan pembangunan menurut cara-cara informal, seperti terdapat di daerah-daerah perkampungan di kota-kota Indonesia. Sehingga tidak heran apabila di kota-kota yang sudah mempunyai rencana kota, perubahan penggunaan tanah sulit untuk dikendalikan menurut rencana, sedangkan kegiatan yang lainnya berjalan sendiri di luar rencana yang ada.

Kegagalan-kegagalan inilah yang mendorong adanya perubahan perencanaan tata ruang. Perencanaan strategis (*strategic planning*) sebagai usaha untuk menghubungkan perencanaan ruang dengan pengambil keputusan pada berbagai tingkat (*nasional, regional, lokal*). Kemudian diperkenalkan rencana struktur (*structure plan*) yang merupakan kerangka umum yang menjabarkan tujuan-tujuan pada berbagai tingkat keputusan dalam dimensi ruang. Pengendalian perkembangan penggunaan tanah tidak lagi dilakukan melalui mekanisme rencana penggunaan tanah yang ditetapkan. Kini intervensi juga dilakukan di dalam berbagai tingkat pengambilan keputusan dalam pemerintahan untuk memberi arah kepada penggunaan sumberdaya pada pemerintah maupun swasta, yang dijabarkan ke dalam penyebarannya dalam ruang. Di Indonesia teknik-teknik ini sudah diperkenalkan di dalam beberapa proyek perencanaan pembangunan wilayah, namun keadaannya masih jauh dilihat dari segi operasional.

Kemudian berbagai konsep dikembangkan untuk mengatasi hal ini di atas, dengan berbagai tingkat keberhasilan. Salah satu diantaranya ialah konsep pembangunan wilayah terpadu. Konsep ini dilatar belakangi oleh keinginan untuk mengembangkan suatu sistem pengelolaan pembangunan yang dapat memadukan program-program dan proyek-proyek pemerintah dengan aspirasi-aspirasi dari

masyarakat (*integrasi vertikal*), memadukan program-program dan proyek-proyek sektoral antar dinas-dinas sektoral, dan memadukan aspirasi dan kepentingan antar kelompok masyarakat, dalam wilayah yang bersangkutan (*integrasi horizontal*). Pada dasarnya perpaduan ini dimaksudkan untuk menyerasikan tujuan dari berbagai macam kegiatan dan cara kerja dalam waktu dan ruang, yang akan dilakukan oleh berbagai pihak atau pemangku kepentingan (*pemerintah, masyarakat, swasta dan sebagainya*). Sedang ruang disini sering hanya diartikan sebagai ruang fisik dan hanya secara implisit memasukkan ruang ekonomi melalui interpretasinya dalam penggunaan tanah. Idealnya ruang disini perlu diartikan sebagai ruang sosial, ruang ekonomi maupun ruang fisik, seperti halnya dalam konsep *environmental design* (*perencanaan lingkungan*).

Perencanaan lingkungan dapat diartikan sebagai suatu bidang studi atau tindak, yang memusatkan perhatiannya kepada keadaan yang dibutuhkan untuk memprakarsai, menunjang dan membina kegiatan manusia, disamping juga mengembangkan sarana-sarana untuk melakukan campur tangan ke dalam keadaan tersebut untuk menciptakan perubahan yang diinginkan. Adalah penting disini untuk menjelaskan, bahwa lingkungan harus diartikan sebagai keadaan, baik fisik maupun sosial, di mana manusia bertingkah laku dan menghubungkan dirinya, dan bahwa perancangan diartikan sebagai suatu proses pemecahan masalah, pengambilan keputusan, dan penerapan untuk menciptakan perubahan yang diinginkan dalam keadaan yang ada pada waktu ini (*Anonim, 1980*).

Secara teoritis, pembangunan wilayah terpadu dapat mencakup pengertian perencanaan lingkungan seperti tersebut di atas, dimana sebagian daripada program dan proyek ditujukan kepada campur tangan ke dalam lingkungan, untuk menciptakan

keadaan yang menunjang prakarsa, kreativitas dan produktivitas masyarakat dalam wilayah yang bersangkutan. Lingkungan sosial dan lingkungan fisik dapat diartikan sebagai tata ruang, dalam arti struktur fungsional yang terjadi sebagai akibat proses-proses sosial, ekonomi, politis, administratif dan alamiah yang dijabarkan dalam ruang.

Interaksi Pembangunan dan Tata Ruang

Pembangunan merupakan upaya secara sadar untuk merubah sesuatu keadaan secara berencana, dengan maksud untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Dalam arti yang lebih sempit merupakan proses pelaksanaan pekerjaan-pekerjaan konstruksi, yang berhubungan dengan perubahan penggunaan tanah atau dengan tanah dan bangunan di atasnya (Hasan Poerbo, 1982).

Pembangunan dalam arti yang luas maupun arti yang sempit dilakukan, baik oleh pemerintah, maupun swasta, dalam bentuk terorganisasi maupun tidak. Secara teoritis, pada umumnya pembangunan oleh pemerintah telah dikonsepsikan berdasarkan atas rencana tata ruang yang berlaku, dalam bentuk suatu master plan atau dokumen lain yang digunakan sebagai dokumen untuk membina perubahan-perubahan tata ruang. Dalam bentuk diagram, model pembangunan (Gambar 2), secara sederhana dapat digambarkan

Model tersebut di atas dapat diartikan bahwa pembangunan dalam arti luas didefinisikan sebagai perubahan dalam manfaat/fungsi dalam ruang serta hubungannya untuk mencapai kemampuan sistem (*system performance*) yang lebih tinggi. Pembangunan dalam arti sempit dipandang sebagai *strategic intervention* dalam keseluruhan sistem, yang mendorong adanya perubahan-perubahan dalam manfaat/fungsi dalam ruang

serta hubungannya, sehingga menciptakan kemampuan sistem yang lebih tinggi. *Strategic environment* disini dapat diartikan sebagai campur tangan pemerintah melalui investasi langsung atau tidak langsung dalam bentuk proyek pembangunan.

Sedangkan intervensi-intervensi penunjang adalah campur tangan ke dalam manfaat/fungsi dalam ruang menjadi pelengkap atau penunjang agar pembangunan (dalam arti sempit) dapat bermanfaat sebesar mungkin.

Kecenderungan Perkembangan Tata Ruang

Tata ruang yang berkembang disebabkan oleh berbagai kekuatan dan kendala yang menghasilkan pola-pola yang unik dalam kurun waktu tertentu, mengikuti kebudayaan, sistem-sistem sosial, politik, tingkat perkembangan teknologi dan keadaan alam pada waktu tertentu. Hal ini menumbuhkan konsep *trend planning* yaitu mengikuti kecenderungan perkembangan tata ruang sebagai hasil proses-proses tersebut di atas.

Di Indonesia kecenderungan perkembangan tata ruang menghasilkan pola-pola yang khas. Pada waktu ini Indonesia sedang mengalami perubahan-perubahan yang fundamental dalam jaringan komunikasinya, yang disesuaikan dengan kebijaksanaan pembangunan nasional. Adanya gejala invasi dari jaringan baru ke jaringan yang lama, dimana jaringan jalan raya yang baru akan tumbuh untuk melayani kebutuhan pembangunan ekonomi khususnya industri, terutama didasarkan kepada pemanfaatan sumberdaya alam berdasarkan falsafah pembangunan dengan azas pemerataan. Di samping itu, jaringan perhubungan udara berkembang dengan sangat pesat, dimana kemampuan pengendalian perkembangan (*development control*) masih lemah, semuanya akan menghasilkan pola tertentu dimana jalur-jalur kemudahan pencapaian (*corridor of high accesibility*)

berkembang dengan cepat dengan pusat-pusat perkembangan yang terkonsentrasi pada kota-kota sebagai simbol jaringan ekonomi ke daerah *hinterland* (daerah belakang) dan ke luar pulau. Jalur-jalur kemudahan pencapaian tersebut merupakan saluran yang didominasi oleh kekuatan-kekuatan ekonomi yang berpangkal pada pusat-pusat urban, sehingga terjadi hubungan dengan daerah *hinterland* yang umumnya bersifat eksploitatif.

Perencanaan tata ruang di kota bertujuan untuk memberi arahan perkembangan tata ruang agar terdapat keseimbangan yang dinamis dan serasi antara berbagai manfaat/ fungsi dalam ruang. Perencanaan penggunaan tanah (*landuse planning*) merupakan kerangka untuk mengakomodasi proses perkembangan yang dinamis, yang ditetapkan penggunaannya dalam suatu rencana pembangunan (*development plan*). Pengendalian dilakukan melalui pemberian izin pada dua tingkat yaitu izin perencanaan (*planning permit*) dan izin bangunan (*building permit*). Konsep pengendalian secara pasif ini sudah terbukti tidak dapat menghadapi tekanan-tekanan pembangunan pada umumnya tidak cocok dengan rencana .

Perkembangan selanjutnya ialah dengan memperkenalkan suatu sistem, dimana pemerintah diberi kewenangan yang lebih besar untuk melakukan intervensi. Pertama, melalui hak untuk membangun (*development rights*). Dalam teorinya semua nilai pembangunan (*development value*) sudah di tangan pemerintah, maka dianggap bahwa tanah hanya mempunyai nilai penggunaan yang ada (*existing use value*). Dengan demikian, apapun yang ingin dibangun harus memberi hak untuk membangun kembali dari pemerintah melalui mekanisme ini, penetapan-penetapan nilai pembangunan tidak lagi didasarkan kepada kekuatan-kekuatan pasar, melainkan oleh rencana pembangunan. Hal ini dapat men-

orong jenis penggunaan tanah apa yang boleh tumbuh di suatu tempat pada saat tertentu melalui rencana pembangunan.

Kedua pemerintah daerah diberi kewenangan jika diperlukan untuk menguasai dan membebaskan tanah di daerah-daerah yang sifatnya strategis untuk mempengaruhi perkembangan penggunaan tanah di masa mendatang. Kedua tindakan intervensi tersebut dapat diinterpretasikan dalam bentuk model seperti disajikan pada Gambar 3.

Sistem tersebut di atas sudah pernah dikembangkan di Inggris, tetapi tidak dapat diterapkan karena mendapat tantangan politis dan terlalu mahal, karena pembebasan tanah harus dilakukan atas dasar nilai pasar.

Perencanaan tata ruang yang mengakui adanya kekuatan-kekuatan dalam masyarakat dan berusaha adaptif terhadap perencanaan struktur (*structure planning*). Idealnya merupakan kerangka struktur manfaat/fungsi dalam ruang yang dikembangkan atas dasar perkiraan perkembangan masa depan (*trend forecasting*), didampingi oleh perangkat-perangkat intervensi terhadap penggunaan sumberdaya untuk investasi dalam pembangunan pada tingkat nasional, regional dan lokal yang akan mempengaruhi perubahan struktur tersebut. Intervensi-intervensi tersebut diarahkan untuk mempengaruhi pengambil keputusan agar melakukan pembangunan yang menghasilkan struktur-struktur baru yang lebih serasi. Pada dasarnya apa yang dikemukakan di atas adalah konsep *management of systems*, dimana sub-sistem-subsistemnya ialah lembaga-lembaga dan perorangan yang mempunyai niat untuk membangun. Mereka dipengaruhi oleh pengambil keputusannya melalui pembuatan seperangkat peraturan yang mendorong atau menghambat arah pengambilan keputusan mengenai investasi dalam arti jenis, volume, waktu dan ruang.

Hal ini merupakan mekanisme kontrol eksternal melalui penciptaan lingkungan untuk pengambilan keputusan yang mendorong ke arah pertumbuhan struktur-struktur yang diinginkan, salah satu contoh adalah konsep pembangunan wilayah tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dampak Pembangunan

Dilihat dari tata ruang pembangunan telah mengakibatkan terjadinya perubahan pola tata ruang sehingga terjadinya perubahan keseimbangan ekologi (Soemarwoto Otto, 1989). Demikian pula halnya penggunaan tanah untuk pembangunan pabrik, jalan, perumahan, lapangan dan lain-lain menyebabkan terjadinya perubahan tata ruang di daerah tersebut.

Adanya suatu pembangunan akan mempengaruhi dan dipengaruhi oleh lingkungan. Lingkungan yang dipengaruhi dan mempengaruhi pembangunan. Misalnya pembangunan bendungan yang terdapat di suatu daerah aliran sungai (DAS). Daerah penelitian pembangunan bendungan tersebut dapat dibatasi dalam daerah aliran sungai. Daerah penelitian Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL) misalnya dapat dibatasi menjadi daerah genangan, daerah tampung waduk, daerah hulu sungai dan daerah hilir sungai.

Dalam kaitannya dengan tata ruang, deliniasi daerah penelitian secara rinci dapat dilakukan dengan menggunakan peta topografi yang telah disiapkan. Pada peta tersebut dilakukan deliniasi daerah tampung lokal dan deliniasi daerah yang akan tergenang pada ketinggian berapa. Dengan cara membaca garis kontur, pekerjaan deliniasi di atas dapat dilakukan. Secara umum pada peta tersebut sudah dapat diprakirakan dampak yang akan terjadi terhadap tata ruang maupun tataguna tanah yang ada di daerah tersebut. Selain itu

dapat dilihat pula apakah ada lokasi-lokasi penting seperti: pasar, pusat administrasi pemerintahan, peninggalan sejarah dan lain-lain yang akan tergenang.

Dengan melihat aktivitas pembangunan sektoral dapat dilihat dampaknya terhadap tata ruang, misalnya:

1. Pengadaan energi listrik. PLTA menghendaki pembangunan dam dan reservoir sehingga jumlah lahan dengan berbagai tataguna lahan harus tergenang dan berubah menjadi ekosistem akuatik. PLTA sebagian besar dilakukan di daerah pegunungan yang kadang-kadang harus mengorbankan areal hutan lindung.
2. Penambangan, khususnya penggalian tidak hanya merubah permukaan lahan tetapi juga per lapisan lahan dan batuan.
3. Perhubungan, penambahan jalan baru yang kadang-kadang terpaksa menerjang pemukiman, disamping mempercepat dan memperlancar arus angkutan.
4. Pengairan, pembangunan jaringan irigasi memerlukan lahan, beberapa areal yang semula digunakan untuk pertanian kering menjadi pertanian basah.
5. Pembangunan industri yang kadang-kadang karena alasan aksesibilitas terpaksa menempati areal pertanian subur maupun pemukiman.
6. Pembangunan regional lainnya, misalnya pemukiman baru, pembangunan pusat-pusat aktivitas ekonomi dan pelayanan dan sebagainya.

Dengan adanya pembangunan atau aktivitas sektoral tersebut seringkali terjadi tumpang tindih penggunaan lahan yang dapat menimbulkan konflik kepentingan. Apabila penggunaan lahan tersebut masih dalam batas-batas fungsi hidro-orologis, dapatlah kiranya ditolerir, tetapi jika sebaliknya yang terjadi

perlu dilakukan penataan. Sebagai contoh misalnya areal perkebunan yang telah banyak mengalami penyusutan. Menyusutnya areal tersebut terjadi pada waktu yang lalu, yaitu ketika hasil yang diperoleh tidak seimbang lagi dengan modal yang ditanam yang mengakibatkan perkebunan tidak terpelihara. Banyaknya lahan kering yang diusahakan tanpa penerapan sistem konservasi tanah yang baik, mengakibatkan semakin bertambahnya kawasan lahan-lahan kritis. Adanya urbanisasi secara besar-besaran yang disertai pertambahan penduduk yang tinggi mengakibatkan perluasan areal fisik kota, akibatnya diperlukan perubahan ruang lahan di sekitar kota.

Disamping untuk memenuhi kebutuhan pembangunan sektor lain, gangguan perambahan hutan oleh adanya pencurian kayu dan pengembalaan ternak, pendudukan hutan secara liar, belum atau sulit terselesaikannya proses tukar-menukar tanah hutan, mengakibatkan perubahan tata ruang hutan.

Adanya keengganan penduduk yang terkena pembangunan untuk pindah ke lahan yang telah direncanakan (misalnya lahan bekas perkebunan) mengakibatkan tumbuhnya pemukiman dan penggunaan lahan yang tidak terkontrol dan tidak rasional.

Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL) selain ditujukan untuk mengidentifikasi dampak, memprakirakan besar dampak, juga ditujukan untuk menekan dampak negatif yang terjadi atau kalau mungkin menghilangkannya (Soemarwoto Otto, 1991) dan (Soeratno F.G,1990). Dampak terhadap tanah, lahan dan ruang seperti dijelaskan di atas dapat dilakukan apabila masing-masing sektor di dalam melakukan kegiatannya selalu berazaskan wawasan lingkungan (*environmental concern*). Untuk itu diperlukan pengikat (*binding element*). Sejauh pembangunan tersebut me-

nyangkut tanah, lahan dan ruang, maka unsur pengikat yang paling penting adalah fungsi hidro-orologis. Dengan kata lain setiap pembangunan hendaknya disertai langkah-langkah pengendalian untuk meningkatkan kembali fungsi tersebut dengan tujuan untuk mempertahankan daya peresapan air, mencegah erosi dan mengatur air larian (runoff) dan pencegahan pencemaran sumberdaya air. Di dalam dokumen Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) merupakan dokumen penting (Fandeli Chafid,1992) yang perlu diimplementasikan oleh pemrakarsa kegiatan pembangunan dan pemangku kepentingan yang lain sebagai komitmen mereka terhadap keberlanjutannya pembangunan, bukan hanya persyaratan administrasi. Hal ini bisa terjadi pada implementasi ANDAL sesuai yang tercantum di dalam RTRW Kota Tangerang. Yang penting mendapat perhatian utama perlu diikuti keseriusan semua sektor yang terkait dengan pembangunan.

Untuk menghindari atau memperkecil atau kalau mungkin menghilangkan dampak negatif terhadap tanah, lahan dan ruang diperlukan informasi atau data dasar (base line). Data tersebut haruslah mempunyai dimensi spasial dan waktu, baik yang menyangkut sumberdaya alam (fisik maupun sosial ekonomi (Supriyo Ambar, 1982).

Seperti telah diuraikan di atas kegiatan-kegiatan pembangunan selalu menimbulkan dampak, baik berupa dampak positif maupun dampak negatif. Di dalam pembahasan dampak penting harus selalu berdasarkan pada data dan informasi yang diperoleh dari lapangan baik itu berupa data primer maupun data sekunder. Dampak yang mungkin akan timbul harus diperhitungkan baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang.

Kategorisasi dampak penting yang disebabkan oleh adanya rencana ke-

giatan pembangunan dibedakan antara dampak langsung dan tidak langsung. Dampak langsung adalah dampak yang ditimbulkan secara langsung oleh kegiatan. Sedangkan dampak tidak langsung adalah dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan sekunder yang terinduksi oleh adanya kegiatan.

Dalam tata ruang topik penilaian dampak penting ini meliputi:

1. Adanya perubahan, pembatasan, persengketaan dalam pemanfaatan ruang dan pendayagunaan lahan, air dan sumberdaya alam lainnya.
2. Pengaruh kegiatan pembangunan terhadap keindahan alam, unsur estetis dan daerah rekreasi.
3. Gangguan/perusakan terhadap peninggalan sejarah, ekosistem yang unik.
4. Mempengaruhi perencanaan pengembangan wilayah, tata ruang dan tataguna lahan, air dan sumberdaya alam lainnya yang sudah disahkan oleh pemerintah setempat.

Penilaian terhadap terhadap lahan dan hubungannya dengan kegiatan pembangunan dapat dinilai antara lain:

1. Hubungan antara lahan dengan kondisi letak ditunjang dari lokasinya.
2. Penggunaan lahan sesuai dengan aktivitas yang ada.
3. Kualitas lahan alami, dalam hal ini termasuk sifat-sifat pada bagian permukaan dan lapisan bawah tanah.
4. Adanya perlakuan perubahan lahan misalnya perataan, penimbunan, pembuatan saluran drainase.
5. Intensitas penggunaan lahan.
6. Pola pemilikan lahan, cara penggarapan, hubungan penggarap dan pemilik.
7. Nilai ekonomis lahan.
8. Hubungan antara berbagai penggunaan lahan di sekitarnya.
9. Hubungan lahan dengan masalah sosial ekonomi di sekitarnya.

KESIMPULAN

Di dalam pembangunan pada tahap awal diperlukan perencanaan. Berbi-cara perencanaan akan selalu terkandung pengertian adanya suatu rangkaian yang terus-menerus secara berkesinambungan atau berkelanjutan (sustainable development). Ini tidak lain karena perencanaan merupakan suatu upaya untuk merumuskan cita-cita atau dengan rencana kegiatan pembangunan di masa datang bagi manusia yang mempunyai ciri dinamis

Perencanaan merupakan suatu hasil rangkaian kerja untuk merumuskan sesuatu yang didasari oleh suatu pola tindakan yang definitif, menurut pertimbangan yang sistematis akan dapat membawa keuntungan tetapi dengan anggapan bahwa akan ada tindakan-tindakan selanjutnya merupakan rangkaian kegiatan sistematis lainnya. Dengan kata lain tindakan yang dirumuskan semula masih bersifat terbuka bagi kemungkinan adanya pilihan cara tindakan dan bahkan tindakan yang telah dirumuskan semula itu masih mungkin disesuaikan apabila dianggap kurang menguntungkan pada saat itu. Dalam aspek ruang dikenal sebagai perencanaan ruang (Spatial Planning) seperti disajikan pada Gambar 5.

Oleh karena itu perlu perencanaan ruang yang meliputi aspek ekonomi, sosial budaya, perencanaan fisik (Djoko Sujarto, 1985) dan tata ruang (Anonim, 1977), sehingga memenuhi lingkungan yang ideal menyeluruh dan terpadu.

Tata Ruang merupakan instrumen pengendali pembangunan, yang menjadi pertanyaan pertama setiap rencana pembangunan, apakah rencana pembangunan sesuai atau tidak dengan rencana Tata Ruang? Hal inilah yang perlu dijawab oleh para pengambil kebijakan pembangunan. Kalau daerah rencana kegiatan pembangunan tidak sesuai dengan tata ruang yang ada di daerah tersebut para pengambil kebijakan harus berani menolak rencana pembangunan tersebut

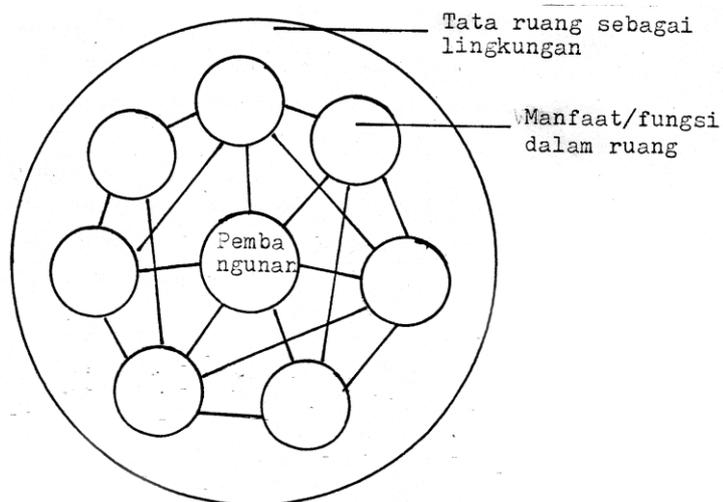
karena melanggar tata ruang ada atau melanggar Perda atau Peraturan Perundangan yang ada bisa dikenakan sanksi pidana. Di dalam PERDA RTRW Kota Tangerang sudah tersirat secara jelas, setiap orang yang melanggar bisa dikenakan sanksi pidana, lihat BAB X Ketentuan Pidana pada Pasal 114 dan Pasal 115 dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam implementasi para pengambil kebijakan harus berani melakukan sanksi hukum bagi yang melanggar Tata Ruang.

DAFTAR PUSTAKA

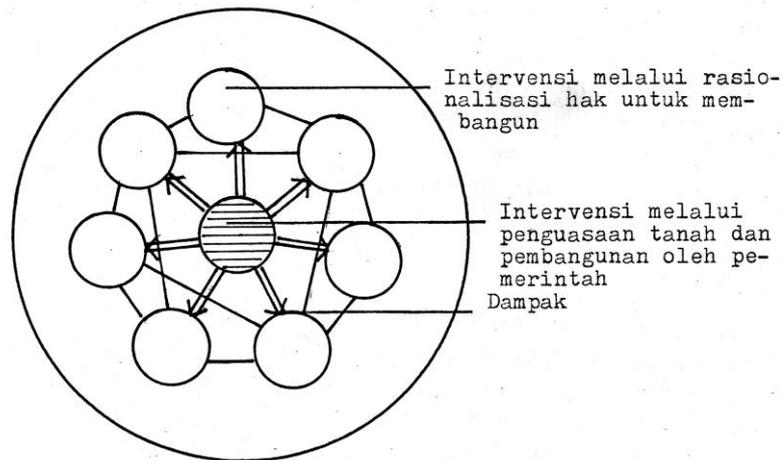
- Anonim, 1977. *Perencanaan Fisik*. Jurusan Teknik Planologi ITB.
- Anonim, 1980, *Bulletin School of Architecture and Environmental Design, NYSU, 1978/1980. Page 48.*
- Djoko Sujarto, 1985. *Beberapa Pengertian Perencanaan Fisik*. Batara Karya Aksara. Jakarta.
- Fandeli, Chafid, 1992. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Prinsip Dasar & Pemaparannya Dalam Pembangunan*. Liberty. Yogyakarta.
- Hasan Poerbo, 1982. *Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Suatu Pengantar Kepada Konsep Interaksi Antara Pembangunan dan Tata Ruang Yang Melandasi Konsep Perencanaan dan Pengembangan Tata Ruang*. Makalah Kursus Dasar-dasar Analisis Dampak Lingkungan, PPSDAL-UNPAD, Bandung.
- Soemarwoto, Otto., 1989. *Analisis Dampak Lingkungan*, Gajah Mada Press, Yogyakarta.
- Soemarwoto, Otto, 1991. *Ecology In Environmentally Sound & Sustainable Development*.
- Soemarwoto Otto, 2006. *Ekologi dan Pembangunan*.
- Suratno, F.G., 1990, *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Rusydi Kotanegara, 1982. *Dampak Pembangunan Terhadap Tanah dan Tataguna Tanah*, Makalah Kursus Dasar-dasar Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, PPSDAL-UNPAD, Bandung.
- Supriyo Ambar, 1982. *Dampak Pembangunan Terhadap Tanah, Tataguna Lahan dan Ruang*, Makalah Kursus Dasar-dasar Analisis Dampak Lingkungan, PPSDAL-UNPAD.



Gambar 1. Lokasi Kota Tangerang Selatan



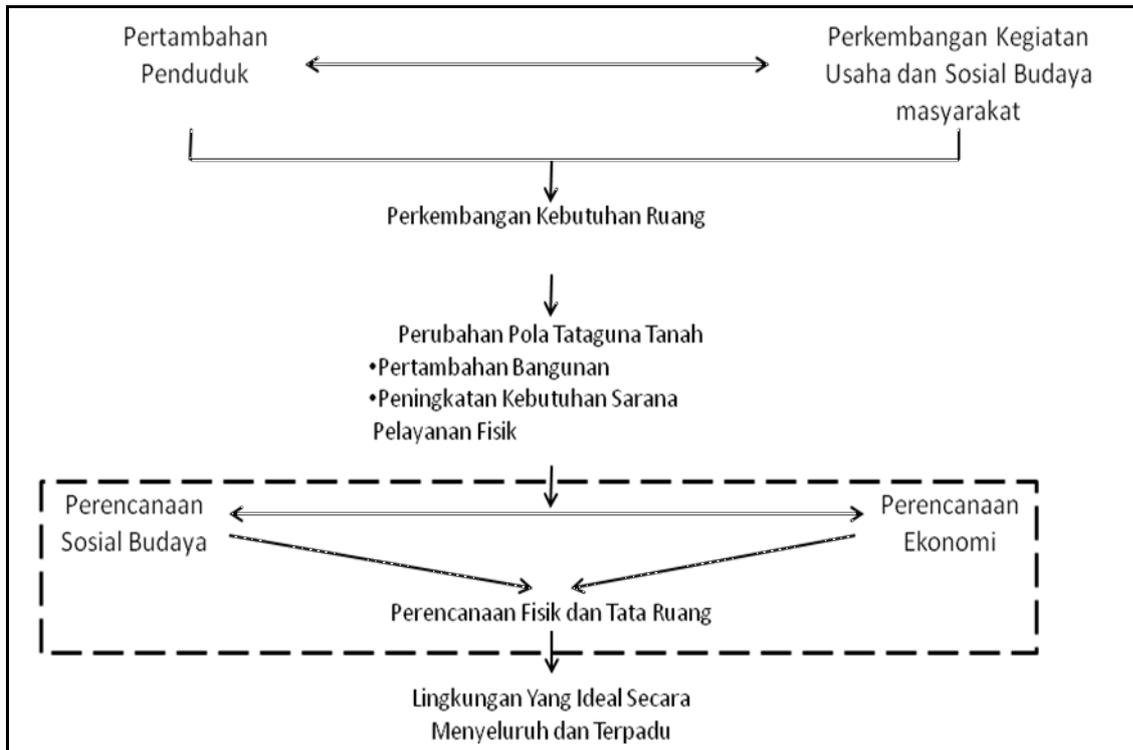
Gambar 2. Diagram model sederhana dalam pembangunan



Gambar 3. Model Intervensi Pembangunan



Gambar 4 . Permasalahan lingkungan karena tekanan penduduk terhadap lahan



Gambar 5. *Spatial Planning*