

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pembangunan di Indonesia, RTRW atau yang lebih dikenal sebagai Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan aturan pokok yang utama dalam pembangunan suatu daerah. Rencana tata ruang wilayah berperan penting dalam menentukan letak – letak dan pengaturan tata wilayah dalam suatu daerah. Akan tetapi, akhir – akhir ini hanya menggunakan RTRW hanya untuk pembangunan yang berskala besar saja, tetapi tidak digunakan pembangunan skala kecil. Pembangunan berskala besar memang penting adanya, akan tetapi pembangunan skala kecil sebenarnya yang paling berpengaruh di suatu wilayah karena mayoritas penduduk di suatu daerah banyak yang membangun berskala kecil. Pembangunan berskala kecil awalnya memang tidak terlalu berdampak, akan tetapi akan semakin terlihat dampaknya ketika pembangunan semakin banyak. Kurangnya kontrol dari pemerintah terhadap pembangunan skala kecil sekarang telah menjadi fenomena yang biasa di kalangan masyarakat.

Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan UU No. 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, yang bertujuan untuk mengatur penataan kawasan/kawasan/lahan/ruang agar serasi, seimbang, dan selaras. Dalam hal ini dimaksudkan agar suatu kota dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakatnya dengan tetap mempertimbangkan aspek-aspek lain yang menunjang kehidupan perkotaan.

Pengembangan atas masing-masing sektor memerlukan penunjang berupa pembangunan aspek fisik. Adapun yang dapat dikategorikan sebagai salahsatu aspek fisik adalah pembangunan kawasan perkantoran, pemukiman, jalan, dan pelayanan publik lain. Pengembangan yang dilaksanakan atas aspek tersebut pertama menurut Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm.23 kedua menurut Hasni, Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH, PT.Raja Grafindo Persada, Depok, 2008, hlm. 28. melalui tahapan-tahapan yaitu dalam pengembangan wilayah di Indonesia pemfokus dilakukan pada masing-masing wilayah melalui penataan ruang. Penataaan ruang itu sendiri adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Masing-

masing unsur yang terdapat dalam penataan ruang dimaksudkan agar tercapainya kejelasan dalam pemanfaatan tanah bagi kesejahteraan umum. Tahapan dalam penataan ruang awalnya berupa perencanaan tata ruang yang mana pada tahap ini akan menghasilkan suatu rencana tata ruang yang terbagi atas dua macam yaitu (1) Rencana Umum Tata Ruang, (2) Rencana Rinci Tata Ruang. Acuan secara nasional tata ruang di Indonesia dapat dilihat pada Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Adapun pembagian atas Rencana Umum Tata Ruang dapat dilihat dalam Pasal 14 ayat (2) menyatakan bahwa Rencana umum tata ruang sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf a secara hierarki terdiri atas :

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi; dan
- c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

Tahap berikutnya setelah perencanaan ruang berupa pemanfaatan ruang. Pada tahap pemanfaatan ruang yang mana merupakan pelaksanaan atas rencana tata ruang yang telah dibentuk dalam perencanaan tata ruang guna tercapainya struktur ruang dan pola ruang. Pelaksanaan atas rencana tata ruang tersebut dimaksudkan sesuai dengan tingkatan wilayah daerah dan fungsi ruang tersebut. Selanjutnya 15 tahapan akhir berupa pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya dalam pencapaian tertib tata ruang yang dilakukan dengan beberapa cara yaitu penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif, serta penerapan sanksi.

Pemanfaatan ruang berupa pelaksanaan rencana umum tata ruang dilaksanakan sesuai tingkat wilayah. Dimana bagi kabupaten/kota rencana tata ruang wilayah yang selanjutnya disebut RTRW dibagi lagi dalam Rencana Detail Tata Ruang selanjutnya disebut RDTR dan Peraturan Zonasi selanjutnya disebut Perzon. Hal tersebut dapat dilakukan secara jelas dalam Peraturan Menteri Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan, “Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang selanjutnya disingkat RTRW

kabupaten/kota adalah rencana tataruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota, rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.” Sedangkan RDTR sendiri adalah rencana terperinci atas kabupaten/kota yang terdapat peraturan zonasi didalamnya.

Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah Kota Lubuklinggau tahun 2012- 2032 (selanjutnya disebut Peraturan Daerah RTRW Kota Lubuklinggau) memuat bahwa Fungsi sebagai pusat pelayanan skala kota yang meliputi :

- Pusat perdagangan dan jasa skala regional
- Pusat pemerintah sebagai pusat pelayanan Pusat pelayanan perdagangan skala kota dilengkapi dengan :
 - Kawasan perbelanjaan modern skala kota
 - Hotel dan penginapan
 - Perkantoran swasta
 - Jasa akomodasi pariwisata lainnya.

Dimana pada pelaksanaan diatas yang selanjutnya disebut Peraturan Daerah di Kota Lubuklinggau atas Pusat pelayanan utama di dalam wilayah Kota Lubuklinggau berada di Pusat Kota Lubuklinggau yaitu pada Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan.

Oleh karna itu, sebagai upaya dalam mengarahkan kondisi yang lebih baik agar tidak terjadi kesalahan dalam pemanfaatan ruang. Maka, penulis tertarik untuk melakukan studi yang berjudul **“IDENTIFIKASI ZONASI PEMANFAATAN RUANG KAWASAN PUSAT KOTA LUBUKLINGGAU”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas maka dirumuskan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut Bagaimana zonasi pemanfaatan ruang pada Kawasan Pusat Kota Lubuklinggau pada Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan?

1.3 Tujuan Dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi zonasi pemanfaatan ruang yang ada di Kawasan Pusat Kota Lubuklinggau pada Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan sebagai upaya dalam mengarahkan kondisi yang lebih baik agar tidak terjadi kesalahan dalam pemanfaatan ruang.

1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini adalah teridentifikasinya zonasi pemanfaatan ruang di kawasan Pusat Kota Lubuklinggau Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan.

1.4 Ruang

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Kajian ini akan membahas mengenai bagaimana zonasi pemanfaatan ruang pada Kawasan Pusat Kota Lubuklinggau pada Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan yang akan dikaji sebagai berikut :

1. Kawasan perumahan
2. Kawasan perdagangan dan jasa
3. Kawasan perkantoran
4. Sarana pelayanan umum
5. Kawasan Industri
6. Kawasan Khusus
7. Kawasan lainnya.
8. Kawasan Campuran

Hasil Studi :

Setelah melakukan tahapan analisis dengan melakukan analisis kriteria dan kategori terhadap data-data yang digunakan dalam mengidentifikasi zonasi pemanfaatan ruang pada Kawasan Pusat Kota Lubuklinggau pada Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan dengan metode Sistem Informasi Geografis (SIG), maka dihasilkan sebagai berikut :

1. Peta Kriteria Zona
2. Peta Kategori Zona
3. Peta Zonasi
4. Peta Zonasi dan Kegiatan Perblok

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah Makro

Kota Lubuklinggau (Dahulu Daerah Tingkat II berstatus Kota Madya) adalah suatu kota setingkat Kabupaten paling barat wilayah Provinsi Sumatera Selatan yang terletak pada posisi antara $102^{\circ} 40' 0''$ - $103^{\circ} 0' 0''$ bujur timur dan $3^{\circ} 4' 10''$ – $3^{\circ} 22' 30''$ lintang selatan, dengan batas administrasi sebagai berikut:

Sebelah Utara	:Kecamatan BKL Ulu Terawas, Musi Rawas
Sebelah Selatan	:Kecamatan Muara Beliti, Musi Rawas dan Provinsi Bengkulu
Sebelah Timur	:Kecamatan Tugumulyo, Muara Beliti dan Musi Rawas
Sebelah Barat	:Provinsi Bengkulu

Kota Lubuklinggau berdasarkan Undang-Undang Nomor : 7 Tahun 2001 tentang pembentukan Kota Lubuklinggau mencakup 4 (empat) kecamatan, dengan luas wilayah 401,50 Km² atau 40.150 Ha, dan terletak pada ketinggian antara 129 meter di atas permukaan laut. Pada tahun 2004 Kota Lubuklinggau mengalami pemekaran kecamatan dari 4 (empat) kecamatan menjadi 8 (delapan) kecamatan dan dari 49 Kelurahan menjadi 72 Kelurahan.

Untuk luas Kecamatan Lubuklinggau Barat I adalah 54,81 Km², Kecamatan Lubuklinggau Barat II seluas 10,84 Km², Kecamatan Lubuklinggau Timur I seluas 13,90 Km², Kecamatan Lubuklinggau Timur II seluas 10,12 Km², Kecamatan Utara I seluas 152,40 Km², Kecamatan Utara II seluas 37,10 Km², Kecamatan Selatan I

seluas 85,15 Km² dan Kecamatan Selatan II seluas 37,16 Km². Letak wilayah Kota Lubuklinggau dan batasan administrasi dapat dilihat pada Gambar 1.1 Peta Administrasi Lubuklinggau sebagai berikut.

Gambar 1.1
Peta ADM LLG

1.4.3 Ruang Lingkup Wilayah Mikro

Kawasan Studi berada pada Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan merupakan salah satu Pusat pelayanan utama di dalam wilayah Kota Lubuklinggau berada di Pusat Kota Lubuklinggau. Yang mana meliputi 5 Kelurahan, Kelurahan Pasar Pemiri, Kelurahan Keputraan, Kelurahan Bandung Kanan, Kelurahan Sidorejo, dan Kelurahan Ulak Lebar dengan luas 291,5 ha dengan batas administrasi sebagai berikut :

Sebelah Utara Sungai dan Kecamatan Lubuklinggau Utara II

Sebelah Selatan Kecamatan Lubuklinggau Barat I

Sebelah Timur Kecamatan Lubuklinggau Timur II

Sebelah Barat Sungai dan Kecamatan Lubuklinggau Barat I

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 1.2 Peta Administrasi kawasan studi yang mana meliputi 5 Kelurahan sebagai berikut.

Gambar 1.2
Peta Kawasan Studi

1.5 Metodologi Penelitian

1.5.1 Metode Pendekatan

Jenis penelitian ini berdasarkan rumusan masalah serta tujuan penelitian yaitu sifatnya deskriptif kuantitatif dimana peneliti akan mendeskripsikan tentang mengidentifikasi zonasi pemanfaatan ruang yang ada pada Kecamatan Lubuklinggau Barat II yang mana meliputi 5 Kelurahan. Data yang bersifat deskriptif kuantitatif berupa angka-angka. Metode utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Survey dan Metode Analisis dengan analisis spasial (ruang).

1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara :

a) Survey Sekunder

Survey ini dilakukan dengan kegiatan pengumpulan data pada instansi-instansi terkait dalam penelitian ini diantaranya bappeda, Dinas pekerjaan umum bagian tata ruang, dan badan pusat statistik berupa data :

- RTRW Kota Lubuklinggau
- SHP Peta
- Perekonomian
- Fisik dasar

b) Survey Primer

Survey ini dilakukan dengan wawancara kepada dinas yang terkait dalam materi ini dan observasi lapangan untuk mengidentifikasi kegiatan dan blok kawasan.

1.5.3 Metode Analisis

➤ Analisis Deskriptif

Analisis ini akan mendeskripsikan hasil dari observasi lapangan dan digitasi kawasan pemanfaatan ruang yang dilakukan dengan aplikasi Arcgis Map 10.3.

Adapun langkah – langkah analisis sebagai berikut :

- A. Mengidentifikasi blok atau menentukan blok pada kawasan studi.
- B. Mengidentifikasi penggunaan lahan per-blok.
- C. Mengidentifikasi jenis kegiatan menurut kelompok zona (berdasarkan pedoman penyusunan RDTR).
- D. Analisis Kriteria zona
- E. Analisis Kategori zona
- F. Analisis Penetapan zona dan subzona berdasarkan pedoman penyusunan RDTR yang mana di uraikan sebagai berikut :

1. Zonasi perumahan

Akan dilakukan pembagian zonasi/blok berdasarkan pedoman penyusunan Rencana Detail tata Ruang (RDTR) yang membagi Perumahan perkepadatan tinggi, sedang, dan rendah :

- Tinggi > 100 unit/ha
- Sedang 80 – 100 unit/ha
- Rendah < 80 unit/ha

2. Zonasi perdagangan dan jasa

Pada zonasi perdagangan dan jasa akan di bagi perzona/blok berdasarkan pedoman penyusunan Rencana Detail tata Ruang (RDTR) yang mana pembagian tersebut sebagai berikut :

- a) perdagangan dan jasa skala kota
- b) perdagangan dan jasa skala BWP
- c) perdagangan dan jasa skala sub BWP

3. Zonasi perkantoran
4. Zonasi sarana pelayanan umum
 - a) sarana pelayanan umum skala kota
 - b) sarana pelayanan umum skala kecamatan
 - c) sarana pelayanan umum skala kelurahan
 - d) sarana pelayanan umum skala RW
5. Zona Industri.
 - a) kawasan industri
 - b) sentra industri kecil menengah (SIKM).
6. Zonasi Peruntukan lainnya.

Pada zonasi ini akan di tentukan

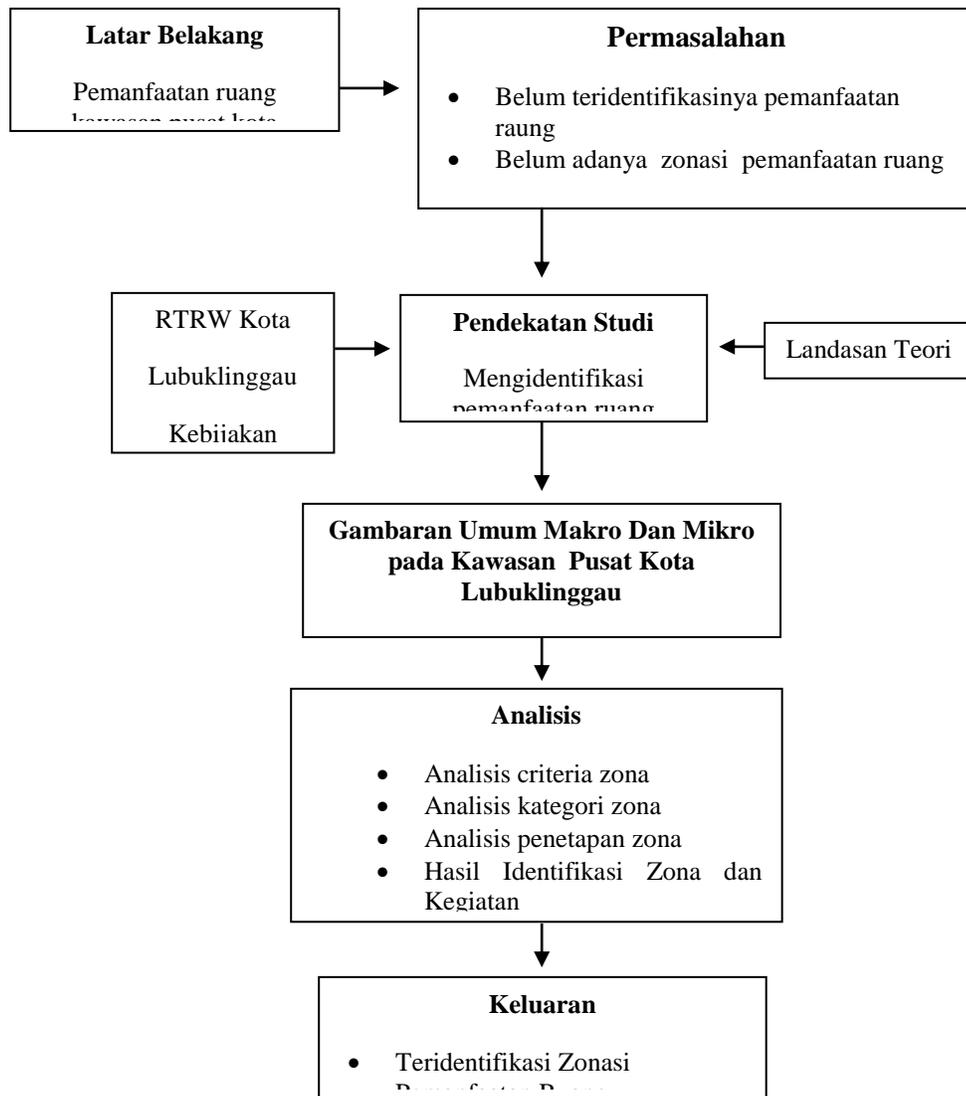
 - a) Pertanian
 - b) Pertambangan
 - c) Ruang terbuka non hijau
 - d) Tempa tevakuasi sementara
 - e) Tempat evakuasi akhir
 - f) Sektor informal
 - g) Pertahan dan keamanan
 - h) Instalasi pengolahan air limbah
 - i) Tempat pemerosesan akhir
 - j) Pengembangan nuklir
 - k) Pembangkit listrik
 - l) Pergudangan
7. Zonasi Campuran
 - a) Perumahan dan perdagangan
 - b) Perumahan dan perkantoran
 - c) Perkantoran dan perdagangan

➤ Analisis Kuantitatif

Analisi ini digunakan untuk menghitung kepadatan bangunan dengan cara sebagai berikut :

1.6 Kerangka Pemikiran

Gambar 1.3
Kerangka Berpikir



1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdapat beberapa bab, dalam bab tersebut terdapat lagi sub-bab dalam penulisannya yang mana diantaranya adalah sebagai berikut;

BAB 1 PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi, ruang lingkup materi, metodologi penelitian, kerangka pemikiran serta sistematika pembahasan.

BAB 2 TINJAUAN TEORI

Dalam bab ini berisikan uraian mengenai beberapa tinjauan teoritis yang dapat mendukung studi ini. Kajian ini meliputi pengertian dasar Identifikasi, Pemanfaatan ruang, dan juga meninjau pedoman penyusunan rencana.

BAB 3 GAMBARAN UMUM KAWASAN

Dalam bab ini berisi mengenai kebijakan Pemerintah Kota Lubuklinggau, karakteristik kawasan studi baik berupa peta, gambar dan angka-angka.

BAB 4 ANALISIS ZONASI PEMANFAATAN RUANG KAWASAN

PUSAT KOTA LUBUKLINGGAU

Pada bab ini akan di bahas mengenai analisis yang dilakukan dengan cara mengidentifikasi pemanfaatan ruang yang ada pada lokasi studi.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan membahas tentang kesimpulan dari kajian mengenai hasil analisis dan saran untuk penanganan studi lanjutan untuk mendukung kawasan studi.