



Pola Perkembangan Lahan Permukiman dan Kesesuaiannya Terhadap RDTR Perkotaan Pandan Jaya Kecamatan Geragai Kabupaten Tanjung Jabung Timur

Rifqi Khabibul Wafa[✉], Satya Budi Nugraha

Jurusan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Info Artikel

Sejarah Artikel:

Diterima 08-06-2023

Disetujui 01-08-2023

Dipublikasikan 25-08-2023

Keywords:

RDTR, Residential Land, Spatial Pattern, Suitability

Abstrak

Perkotaan Pandan Jaya merupakan suatu deliniasi kawasan yang disusun rencana detail tata ruangnya (RDTR) yang diharapkan menjadi pusat perekonomian, jasa, perdagangan komoditas pertanian dan perkebunan terpadu di Kecamatan Gearagai, Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Menganalisis Pola dan persebaran kawasan permukiman di Perkotaan Pandan Jaya, (2) Mengetahui tingkat kesesuaian pemanfaatan lahan permukiman terhadap RDTR Perkotaan Pandan Jaya. Metode yang digunakan yaitu dengan analisis spasial berupa interpretasi citra *Google Earth* dan teknik tumpang susun peta (*overlay*) antara peta penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya untuk mengetahui tingkat kesesuaian lahan permukiman eksisting terhadap rencana pola ruang yang ditetapkan. Hasil penelitian menunjukkan di Perkotaan Pandan Jaya lahan permukimannya seluas 553,74 Ha pada tahun 2017, terjadi penambahan seluas 24,23 Ha pada tahun 2020, dan 11,27 Ha pada tahun 2023, sehingga lahan permukiman keseluruhan seluas 588,95 Ha dengan pola perkembangan yang bersifat linear atau memanjang mengikuti ruas-ruas jaringan jalan. Berdasarkan hasil *overlay*, permukiman yang sesuai dengan RDTR Perkotaan Pandan Jaya yaitu seluas 539,29 Ha (91,6%). Sedangkan permukiman yang kurang sesuai yaitu seluas 49,47 Ha (8,4%).

Abstract

Urban area Pandan Jaya is a delineation of an area that has prepared a detailed spatial plan (RDTR) which is expected to become an integrated center for the economy, services, trade of agricultural and plantation commodities in Gearagai District, East Tanjung Jabung Regency. This study aims to: (1) Analyze the pattern and distribution of residential areas in Pandan Jaya Urban, (2) Determine the suitability of residential land use to the RDTR of Pandan Jaya Urban. The method used is spatial analysis in the form of interpretation of *Google Earth* imagery and map overlay techniques between the existing land use map and the Pandan Jaya Urban RDTR spatial pattern plan map to determine the suitability level of existing settlement land against the established spatial pattern plan. The results showed that in Pandan Jaya Urban settlement area of 553.74 Ha in 2017, there was an additional area of 24.23 Ha in 2020, and 11.27 Ha in 2023, so that the total residential area is 588.95 Ha with a development pattern linear or elongated to follow the road network segments. Based on the overlay results, settlements that are in accordance with the Pandan Jaya Urban RDTR are 539.29 Ha (91.6%). While settlements that are not suitable are 49.47 Ha (8.4%).

© 2023 Universitas Negeri Semarang

✉Alamat korespondensi:

Gedung C1 Lantai 1 FIS Unnes

Kampus Sekaran, Gunungpati, Semarang, 50229

E-mail: geografiunnes@gmail.com

ISSN 2252-6285

PENDAHULUAN

Paradigma pembangunan yang terjadi di suatu kawasan perkotaan dari waktu ke waktu akan dipengaruhi oleh berbagai aspek yaitu diantaranya aspek fisik, ekonomi, sosial, budaya dan teknologi. Adanya pertumbuhan yang terjadi pada aspek ekonomi juga banyak dianggap sebagai indikator utama keberhasilan suatu pembangunan (Sukwika, 2018). Namun seiring berjalannya waktu, pertumbuhan ekonomi tersebut akan membawa konsekuensi atau dampak terhadap lingkungan (Hysa dkk., 2020), mengingat tingkat pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat juga mengakibatkan tingginya kepadatan penduduk dan berpengaruh terhadap semakin banyaknya lahan terbangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehingga menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan serta akan menjadi permasalahan dalam penataan ruang (Haurissa dkk., 2019).

Tingginya jumlah penduduk di wilayah perkotaan terjadi karena pertumbuhan penduduk secara alami maupun migrasi, yang akan berdampak pada peningkatan tekanan penduduk terhadap lahan perkotaan, terutama lahan hunian dan fasilitas pendukung lainnya. (Wahyudi, 2019). Batudoka (2012) menyatakan bahwa dua pertiga bagian dari kota merupakan kawasan perumahan dan permukiman, oleh karena itu arah perkembangan permukiman kota perlu diperhatikan. Salah satu hal yang menjadi faktor pendorong utama perubahan penggunaan lahan perkotaan adalah pembangunan wilayah dan tingkat pertumbuhan penduduk (Okta Pribadi dkk., 2006). Adanya faktor pendorong tersebut menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan yang tidak dapat dihindari karena merupakan konsekuensi dari adanya pertumbuhan dan perkembangan di suatu wilayah (Fitriyanto dkk., 2013).

Pada dasarnya, pengendalian dalam pemanfaatan ruang kota umumnya harus dilaksanakan dengan berpedoman terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Tahun 2011-2030, namun meskipun

berada dalam tingkatan hierarki dan melibatkan berbagai aspek materi, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) pada kenyataannya hanya mengatur struktur dan pola penggunaan lahan dalam skala besar. RTRW kurang mendetail jika digunakan sebagai dasar operasional untuk mengendalikan penggunaan ruang dalam pembangunan infrastruktur di kawasan perkotaan (Ma'sura dkk., 2022).

Berdasarkan Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Tahun 2021, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota. RDTR kawasan perkotaan merupakan penjabaran yang lebih terperinci dari kebijakan makro yang tercantum dalam RTRW. Tujuannya adalah untuk memberikan panduan yang lebih operasional dalam mengendalikan dan mengawasi pembangunan kawasan perkotaan, baik oleh pemerintah, swasta, maupun masyarakat. Peraturan zonasi (PZ) yang terdapat dalam RDTR mengatur persyaratan dan pengendalian pemanfaatan ruang, dengan penetapan zonanya sesuai dengan rencana detail tata ruang. Salah satu zona yang terdapat dalam dokumen RDTR adalah zona perumahan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dengan berbagai fasilitas dan infrastruktur.

Kecamatan Geragai merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (2022), secara geografis Kecamatan Geragai terletak antara 103°35'32" BT sampai dengan 103°47'31" BT dan 01°01'40" LS sampai dengan 01°23'54" LS dan memiliki luas wilayah mencapai 285,35 km² dengan topografi yang relatif datar. Berdasarkan data kependudukan tahun 2021, jumlah penduduk di Kecamatan Geragai yaitu 26.470 jiwa dengan kepadatan penduduk 56,31 jiwa/km². Namun persebaran penduduk yang ada di Kecamatan Geragai tersebut tidak merata dikarenakan kondisi fisik wilayah ini sendiri merupakan daerah dengan tanah endapan sungai dan marin dengan atau tanpa endapan organik di atasnya, yang biasa disebut juga dengan tanah gambut.

Sehingga tidak semua wilayahnya dapat dimanfaatkan sebagai lahan permukiman dikarenakan juga memiliki potensi bencana banjir di musim hujan dan kebakaran di musim kemarau. Hal tersebutlah yang menyebabkan tidak meratanya persebaran penduduk, sehingga kawasan terbangun yang cukup padat hanya terdapat di wilayah perkotaan dan perkembangan permukimannya hanya terpusat di sekitar pusat keramaian dan ruas-ruas jalan utama. Mengingat lokasi penelitian ini yang berada di Kecamatan Geragai merupakan wilayah yang sebagian besar dimanfaatkan sebagai lahan perkebunan dan juga disertai adanya perusahaan Migas yang cukup besar, sehingga dalam menentukan zona perumahan harus benar-benar diperhitungkan secara matang.

Sementara itu, Kawasan Perkotaan Pandan Jaya Kecamatan Geragai merupakan salah satu kawasan strategis Kabupaten Tanjung Timur yang memenuhi kriteria dalam penyusunan RDTR dengan luas wilayah perencanaan 5.727,270 Ha yang meliputi wilayah Desa Pandan Jaya, Pandan Sejahtera, Pandan Makmur, Pandan Lagan, dan Lagan Ulu. Kawasan tersebut diharapkan menjadi pusat perekonomian, jasa, perdagangan komoditas pertanian dan perkebunan terpadu. Dengan adanya penyusunan RDTR diharapkan konsep pengembangan Kawasan Perkotaan Pandan Jaya mampu menciptakan tata ruang kota yang selaras, seimbang, efektif, efisien. Sehingga RDTR Kawasan Perkotaan Pandan Jaya menjadi pemodan untuk pemanfaatan dan pengendalian ruang di kawasan tersebut.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk (1) menganalisis pola dan persebaran kawasan permukiman di Perkotaan Pandan Jaya, (2) mengetahui tingkat kesesuaian pemanfaatan lahan permukiman terhadap rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya.

METODE PENELITIAN

Lokasi dan Waktu Penelitian

Secara administratif, lokasi penelitian ini berada di Kecamatan Geragai, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi.

Sementara itu, Kawasan Perkotaan Pandan Jaya merupakan suatu deliniasi wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat untuk disusun RDTR-nya dengan luas wilayah 5.727 ha yang meliputi 5 desa yaitu Desa Pandan Jaya (909,41 ha), Lagan Ulu (466,94 ha) Pandan Lagan (1743,15 ha), Pandan Makmur (1912,96 ha), dan Pandan Sejahtera 694,82 ha). Teknik pengambilan sampel yang digunakan pada penelitian ini yaitu area sampling dengan cara membagi populasi berdasarkan wilayah kelurahan atau desa yang masuk ke dalam deliniasi wilayah RDTR, kemudian memilih sampel dari setiap kelurahan dan desa tersebut yang diambil secara proposional.

Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data menggunakan metode observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan yaitu dengan melakukan interpretasi citra *Google Earth* tahun 2017, 2020, dan 2023 untuk mengetahui pola dan perkembangan permukiman di Perkotaan Pandan Jaya. Dalam melakukan identifikasi pemanfaatan lahan permukiman eksisting, diperlukannya kegiatan validasi lapangan untuk melihat tingkat akurasi dan kesalahan yang terjadi pada titik sampel sehingga dapat dilihat besarnya presentase ketelitian dari interpretasi citra. Untuk mengetahui tingkat akurasi ketelitian interpretasi citra ini, dilakukan dengan menghitung akurasi keseluruhan (*Overall accuracy*) yang merupakan rasio antara jumlah sampel benar dengan jumlah keseluruhan sampel (Adhiatma dkk., 2020), yaitu sebagai berikut:

$$\text{Overall accuracy} = \frac{34}{34} \times 100\% = 100\%$$

Berdasarkan 34 titik sampel yang diambil di lapangan, secara keseluruhan, semuanya memiliki tingkat akurasi yang tinggi atau sempurna yang menunjukkan bahwa 34 sampel yang diambil secara keseluruhan merupakan kawasan permukiman di Perkotaan Pandan Jaya. Akurasi keseluruhan sebesar 100% artinya memenuhi syarat dan diperbolehkan karena hasil akurasi interpretasi minimalnya adalah di atas 85% sesuai pendapat McCoy (Nugraha & Sidiq, 2019).

Metode Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan untuk mengetahui kesesuaian antara lahan permukiman terhadap pola ruang RDTR yaitu menggunakan teknik tumpang susun peta (*overlay*) (Reddy, 2018) antara peta penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya tahun 2021 - 2041.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pola Perkembangan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Kecamatan Geragai.

Dalam penelitian ini, data pemanfaatan lahan permukiman diperoleh dari hasil interpretasi citra satelit *Google Earth* multi-tahun yaitu tahun 2017, 2020, dan 2023. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui perkembangan permukiman yang ada di lokasi penelitian. Interpretasi citra dilakukan dengan cara melakukan digitasi dengan menerapkan unsur-unsur interpretasi citra untuk mengidentifikasi perubahan pemanfaatan lahan permukiman yang ada di kawasan Perkotaan Pandan Jaya.

Berdasarkan hasil pengolahan interpretasi citra satelit *Google Earth* tahun 2017 di Perkotaan Pandan Jaya, menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan permukimannya yaitu seluas 553,74 Ha (Gambar 1).

Tabel 1. Luas Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2017

Desa	Luas (Ha)
Pandan Jaya	183,98
Lagan Ulu	25,86
Pandan Lagan	177,99
Pandan Makmur	87,95
Pandan Sejahtera	77,67
Jumlah	553,74

Sumber: Hasil olah data, 2023

Pemanfaatan lahan permukiman paling besar berada di Desa Pandan Jaya dengan luas 183,98 Ha, hal ini disebabkan karena Desa Pandan Jaya merupakan pusat ataupun inti dari kawasan

Perkotaan Pandan Jaya ini sendiri karena di Desa ini terdapat banyak fasilitas dan pusat-pusat kegiatan, sehingga banyak masyarakat yang tinggal di daerah ini. Sedangkan pemanfaatan lahan permukiman paling kecil berada di Desa Lagan Ulu dengan luas 25,86 ha.

Kemudian, berdasarkan hasil pengolahan interpretasi citra satelit *Google Earth* tahun 2020 di Perkotaan Pandan Jaya, menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan permukimannya yaitu seluas 577,68 Ha (Gambar 2).

Tabel 2. Luas Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2020

Desa	Penambahan (Ha)	Luas (Ha)
Pandan Jaya	6,64	190,62
Lagan Ulu	1,51	27,37
Pandan Lagan	5,33	183,32
Pandan Makmur	8,85	96,8
Pandan Sejahtera	1,9	79,57
Jumlah	24,23	577,68

Sumber: Hasil olah data, 2023

Terjadi penambahan lahan permukiman seluas 24,23 Ha dari tahun 2017, penambahan lahan permukiman paling besar berada di Desa Pandan Makmur yaitu seluas 8,85 Ha, sedangkan yang paling kecil terdapat di Desa Lagan Ulu dengan luas 1,51 Ha. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat penambahan jumlah penduduk yang berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan akan lahan.

Sementara itu, untuk kondisi permukiman eksisting yang diperoleh berdasarkan hasil pengolahan interpretasi citra satelit *Google Earth* tahun 2023 di Perkotaan Pandan Jaya, menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan permukimannya yaitu seluas 588,95 Ha (Gambar 3).

Tabel 3. Luas Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2023

Desa	Penambahan (Ha)	Luas (Ha)
Pandan Jaya	4,97	195.59
Lagan Ulu	0,19	27.56
Pandan Lagan	3,14	186.46
Pandan Makmur	1,22	98.02

Pandan Sejahtera	1,75	81.32
Jumlah	11,27	588.95

Sumber: Hasil olah data, 2023

Terjadi penambahan lahan permukiman seluas 11,27 Ha dari tahun 2020. Berdasarkan tabel penambahan lahan permukiman paling besar berada di Desa Pandan Jaya yaitu seluas 4,97 Ha, sedangkan yang paling kecil terdapat di Desa Lagan Ulu dengan luas 0,19 Ha.

Pola Perkembangan Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya

Pemanfaatan lahan permukiman yang ada di Perkotaan Pandan Jaya mengalami penambahan dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Penambahan tersebut disebabkan karena semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dan tingkat kepadatan penduduk sehingga menjadikan adanya penambahan lahan terbangun (Khanifa & Nugraha, 2021). Perubahan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.



Gambar 4. Grafik Perubahan lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya

Berdasarkan grafik tersebut menunjukkan bahwa penambahan yang terjadi pada tahun 2023 ini tidak sebesar penambahan yang terjadi pada tahun 2020, terjadinya hal ini disebabkan oleh adanya pandemi Covid-19 yang terjadi pada kisaran tahun 2020-2021 yang menyebabkan melemahnya ekonomi di semua wilayah yang mengakibatkan banyak masyarakat yang kehilangan pekerjaan dan pendapatannya berkurang (Susilawati dkk., 2020). Sehingga masyarakat pada masa itu lebih memilih untuk fokus memenuhi kebutuhan hidup dimasa

pandemi dan melakukan pemulihan ekonomi secara perlahan.



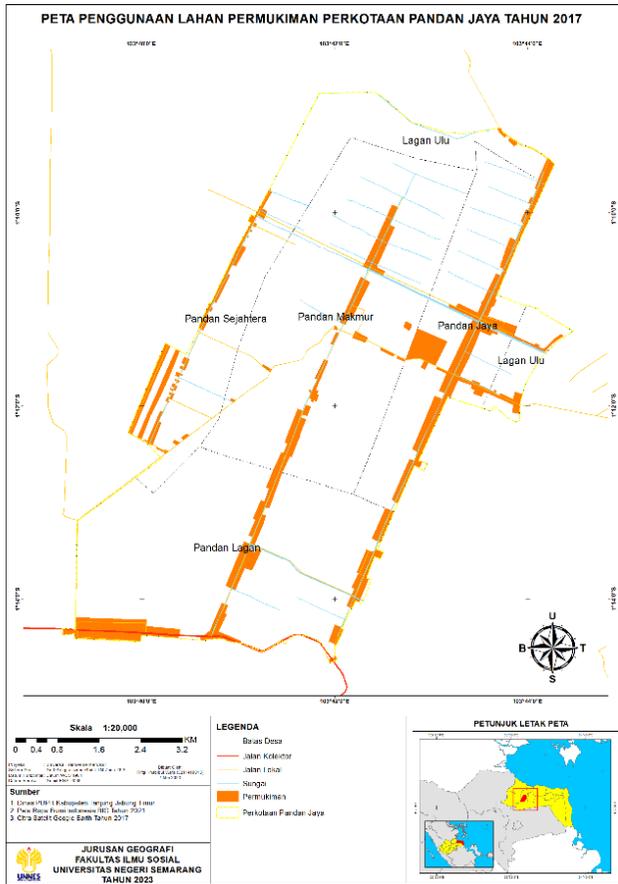
(a)



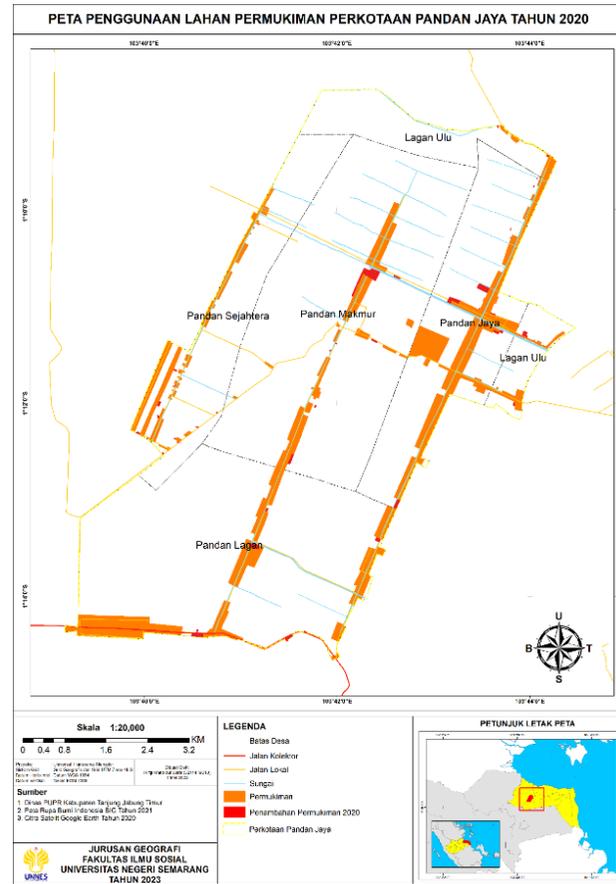
(b)

Gambar 5. Kawasan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya (a) rumah panggung, (b) rumah permanen

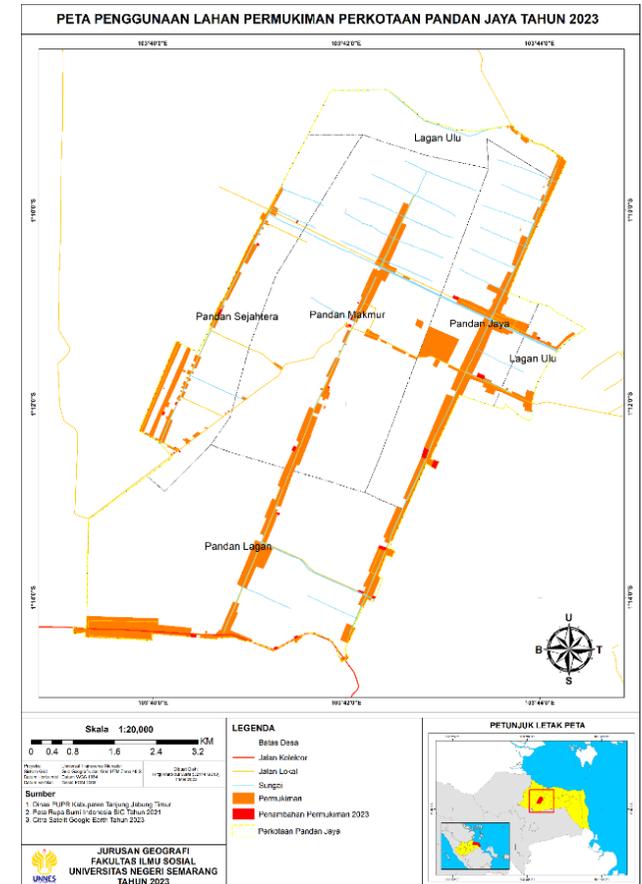
Kondisi kawasan permukiman yang ada di Perkotaan Pandan Jaya ini sendiri cukup beragam, ada yang bersifat rumah panggung dan banyak juga rumah yang bersifat permanen dengan pondasi yang kokoh mengingat di lokasi penelitian ini merupakan daerah dengan tanah gambut yang dapat mempengaruhi kualitas nilai lahan permukiman itu sendiri (Adegoke, 2014). Perkembangan pola dan persebaran permukiman yang ada di Perkotaan Pandan Jaya ini bersifat linear atau memanjang mengikuti ruas-ruas jaringan jalan.



Gambar 1. Peta Penggunaan Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2017



Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2020



Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2020

Terjadinya pola permukiman yang memanjang mengikuti jalan tersebut karena sebagian besar wilayah tersebut dimanfaatkan masyarakat sebagai kawasan perkebunan, sehingga masyarakat lebih memilih untuk tinggal di dekat jalan untuk memudahkan mereka dalam melakukan aksesibilitas guna aktivitas sehari-hari. Hal ini selaras dengan hasil penelitian Rahmawan dkk., (2019) yang menyatakan bahwa, penduduk pada dasarnya menyukai tempat tinggal yang dekat dengan akses jalan.

Kesesuaian Lahan Permukiman Perkotaan Pandan Jaya Terhadap RDTR

Penilaian kesesuaian lahan permukiman ini dilakukan untuk memberikan gambaran mengenai bagaimana pengaturan pemanfaatan lahan di lokasi tersebut berfungsi (Yumai dkk., 2019). Pada penelitian ini, pemanfaatan lahan permukiman eksisting dinilai kesesuaiannya terhadap rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2021-2041 (Gambar 6).

Berdasarkan hasil overlay antara peta penggunaan lahan permukiman eksisting dengan peta rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2021-2041 (Gambar 7), diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan permukiman yang sudah sesuai dengan rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya yaitu seluas 539,29 Ha (91,6%). Sedangkan pemanfaatan lahan permukiman yang kurang sesuai dengan rencana pola ruang Perkotaan Pandan Jaya yaitu seluas 49,47 Ha (8,4%).

Secara umum, pemanfaatan lahan permukiman di kawasan tersebut sudah sesuai dengan rencana pola ruang yang ditetapkan. Tetapi masih terdapat beberapa bagian yang kurang sesuai sehingga perlu adanya tindakan yang diambil oleh pemerintah daerah untuk mengatasi penyimpangan tersebut agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya tanpa merugikan berbagai pihak.

Tabel 4. Kesesuaian Lahan Permukiman Terhadap Rencana Pola Ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya

Desa	Sesuai (Ha)	Tidak Sesuai (Ha)
Pandan Sejahtera	80,00	1,08
Pandan Makmur	96,18	1,84
Pandan Lagan	154,18	32,29
Pandan Jaya	190,14	5,47
Lagan Ulu	18,79	8,79
Jumlah	539,29	49,47

Sumber: Hasil olah data, 2023

Berdasarkan tabel menunjukkan adanya ketidaksesuaian paling besar terdapat di Desa Pandan Lagan dengan luas 32,29 Ha. Ketidaksesuaian tersebut terjadi pada rencana pola ruang berupa perkebunan rakyat, tetapi oleh masyarakat setempat, lahan tersebut dimanfaatkan sebagai lahan permukiman. Hal serupa juga terjadi di Desa Lagan Ulu, Pandan Sejahtera, dan Pandan Makmur dimana beberapa kawasan dengan rencana pola ruang berupa perkebunan rakyat tetapi kondisi eksistingnya berupa lahan permukiman. Sedangkan di Desa Pandan Jaya ketidaksesuaian terjadi pada kawasan sempadan sungai yang seharusnya merupakan zona perlindungan setempat, justru dimanfaatkan menjadi kawasan permukiman kumuh oleh pihak yang kurang bertanggungjawab.



Gambar 8. Permukiman Kumuh Yang Menyimpang Dari Pola Ruang

Terjadinya penyimpangan pola ruang yang ada di Kawasan Perkotaan Pandan Jaya ini sendiri tidak lepas dari dua faktor utama, yaitu faktor alami dan faktor manusia. Faktor alami yaitu diantaranya iklim, kondisi fisik, banjir dan lainnya, Sedangkan faktor manusia berupa kegiatan manusia dalam memanfaatkan lahan yang mereka miliki. Tetapi, faktor manusia dirasakan memiliki pengaruh yang lebih dominan jika dibandingkan dengan faktor alami. Hal ini disebabkan karena sebagian besar perubahan penggunaan lahan ditentukan oleh aktivitas manusia dalam memenuhi kebutuhannya (Khaerani dkk., 2018), misalnya konversi lahan kawasan lindung menjadi areal perkebunan atau konversi lahan pertanian menjadi tempat permukiman.

Pemanfaatan lahan yang sudah terlanjur menyimpang dari pola ruang tersebut harus dikendalikan oleh pemerintah setempat dengan cara melakukan pendekatan secara langsung kepada masyarakat dalam rangka penegakan peraturan daerah yang telah ditetapkan. Pemerintah dan lembaga terkait dapat melakukan konsultasi dengan masyarakat setempat untuk mencari solusi terbaik dalam mengatasi pemanfaatan lahan permukiman yang menyimpang dari pola ruang. Selain itu, cara lainnya yang dapat dilakukan yaitu dengan cara melakukan revitalisasi dengan mengembalikan fungsi lahan sesuai dengan peruntukannya. Revitalisasi dapat dilakukan dengan cara rehabilitasi atau pengalihan fungsi lahan dengan memberikan kompensasi kepada pihak yang terdampak baik secara materi ataupun dengan cara mengalokasikan lahan alternatif yang memenuhi persyaratan pola ruang yang berlaku. Terjadinya penyimpangan pola ruang tersebut dapat dihindari dengan tujuan untuk memperkecil ketidaksesuaian pemanfaatan lahan untuk kedepannya. Maka dari itu, diperlukan kegiatan pembinaan ataupun sosialisasi tata ruang, pengawasan dan pengendalian sesuai prosedur yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengedukasi kepada masyarakat dan pihak pemangku kepentingan agar penyimpangan ruang dapat dihindari.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, pada tahun 2023 pemanfaatan lahan permukiman yang ada di perkotaan Pandan Jaya yaitu seluas 588,95 atau hanya seluas 10,28% dari total luas keseluruhan Perkotaan Pandan Jaya. Perkembangan pola dan persebaran permukiman yang ada di Perkotaan Pandan Jaya ini bersifat linear atau memanjang mengikuti ruas-ruas jaringan jalan karena sebagian besar wilayah tersebut dimanfaatkan masyarakat sebagai kawasan perkebunan, sehingga masyarakat lebih memilih untuk tinggal di dekat jalan untuk memudahkan mereka dalam melakukan aktivitas sehari-hari.

Pemanfaatan lahan permukiman eksisting yang dinilai kesesuaiannya terhadap pola ruang rencana detail tata ruang (RDTR) Perkotaan Pandan Jaya secara umum sudah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya, namun masih terdapat beberapa bagian harus diperhatikan karena terjadi penyimpangan pemanfaatan lahan. Berdasarkan hasil overlay antara peta penggunaan lahan permukiman eksisting dengan peta rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya Tahun 2021-2041, diperoleh hasil yang menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan permukiman yang sudah sesuai dengan rencana pola ruang RDTR Perkotaan Pandan Jaya yaitu seluas 539,29 Ha (91,6%). Sedangkan pemanfaatan lahan permukiman yang kurang sesuai dengan rencana pola ruang Perkotaan Pandan Jaya yaitu seluas 49,47 Ha (8,4%).

Dalam menghadapi perkembangan lahan permukiman yang ada di lokasi penelitian, perlu dilakukannya pemantauan dan pengawasan secara terus menerus terhadap pemanfaatan lahan permukiman agar tidak menyimpang dari pola ruang yang telah ditentukan dalam RDTR. Selain itu, pemerintah daerah harus melakukan pembinaan dan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya menjaga pola ruang dan tata ruang permukiman yang baik, karena masyarakat merupakan objek utama yang tidak bisa lepas dari pemanfaatan ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adegoke, O. J. (2014). Critical factors determining rental value of residential property in Ibadan metropolis, Nigeria. *Property Management*, 32(3), 224–240. <https://doi.org/10.1108/PM-05-2013-0033>
- Adhiatma, R., Widiatmaka, & Iskandar Lubis. (2020). Perubahan penggunaan/ tutupan lahan dan prediksi perubahan penggunaan/ tutupan lahan di Kabupaten Lampung Selatan. *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Journal of Natural Resources and Environmental Management)*, 10(2), 234–246. <https://doi.org/10.29244/jpsl.10.2.234-246>
- Badan Pusat Statistik. (2022). *Kecamatan Geragai Dalam Angka 2022*.
- Batudoka, Z. (2012). Kota Baru dan Aspek Permukiman Mendepan. *SMARTek*, 3(1). <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/SMARTEK/article/view/337>
- Fitriyanto, A. M., Tjahjono, H., & Suhandini, P. (2013). *Evaluasi Penggunaan Lahan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 -2031 (Untuk Kecamatan Genuk, Pedurungan, dan Gayamsari)*. <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/geoimage>
- Haurissa, D., Rondonuwu, D. M., & Tilaar, S. (2019). Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Merauke. *Spasial*, 6(3), 646–657.
- Hysa, E., Kruja, A., Rehman, N. U., & Laurenti, R. (2020). Circular economy innovation and environmental sustainability impact on economic growth: An integrated model for sustainable development. *Sustainability*, 12(12), 4831.
- Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten. 2*, 2015–2016.
- Khaerani, R., Sitorus, S. R. P., & Rusdiana, O. (2018). Analisis Penyimpangan Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang. *TATALOKA*, 20(4), 399. <https://doi.org/10.14710/tataloka.20.4.399-409>
- Khanifa, M., & Nugraha, S. B. (2021). Dampak Perkembangan Permukiman Terhadap Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau di Kecamatan Gunungpati dan Dampaknya Pada Aspek Lingkungan, Sosial dan Ekonomi Masyarakat. *Geo-Image*, 10(1), 7–15. <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/geoimage>
- Ma'sura, A., Suparji, & Sadino. (2022). Kepastian Hukum Pemanfaatan Ruang Pasca Adanya Putusan Mahkamah Agung yang Menyatakan Tidak Sah dan Tidak Berlaku Umumnya Pasal yang Mengatur Peruntukan Ruang Dalam Peraturan Daerah. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(1), 52–70.
- Nugraha, S. B., & Sidiq, W. A. B. N. (2019). *Built Area Change in Rural-Urban Fringe of Semarang. 313(ICoRSIA 2018)*, 306–310. <https://doi.org/10.2991/icorsia-18.2019.73>
- Okta Pribadi, D., Shiddiq, D., & Ermyanila, M. (2006). Model Perubahan Tutupan Lahan dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya. *Jurnal Teknologi Lingkungan*, 7(1). <https://doi.org/10.29122/JTL.V7I1.364>
- Peraturan Daerah Kabupaten Tanjung Jabung Timur Nomor: 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
- Rahmawan, S., Juhadi, J., & Santoso, A. B. (2019). Perkembangan Permukiman dan Pengaruhnya Terhadap Daya Dukung Lahan Kota Salatiga. *Geo-Image*, 8(2), 134–140.
- Reddy, G. P. O. (2018). Spatial data management, analysis, and modeling in GIS: principles and applications. *Geospatial Technologies in Land Resources Mapping, Monitoring and Management*, 127–142.
- Sukwika, T. (2018). Peran Pembangunan Infrastruktur terhadap Ketimpangan Ekonomi Antarwilayah di Indonesia. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 6(2), 115. <https://doi.org/10.14710/jwl.6.2.115-130>
- Susilawati, S., Falefi, R., & Purwoko, A. (2020). Impact of COVID-19's Pandemic on the Economy of Indonesia. *Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences*, 3(2), 1147–1156. <https://doi.org/10.33258/birci.v3i2.954>

- Wahyudi, M. E. K. M. W. (2019, Mei). *Perubahan Penggunaan Lahan Dan kebutuhan Lahan Permukiman di Kota Bontang, Kalimantan Timur*.
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/tat aloka/article/view/2203/pdf>
- Yumai, Y., Tilaar, S., & Makarau, H. V. (2019). Kajian Pemanfaatan Lahan Permukiman Di Kawasan Perbukitan Kota Manado. *Spasial*, 6(3), 862–871.