

IDENTIFIKASI PEMANFAATAN RUANG PADA KORIDOR JL. LANGKO – PEJANGGIK – SELAPARANG DITINJAU TERHADAP RTRW KOTA MATARAM

Oleh :

Eliza Ruwaidah

Dosen tetap Fakultas Teknik UNTB

Abstrak: Peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan yang cukup pesat merupakan penyebab utama meningkatnya kebutuhan akan ruang di Kota Mataram, terutama di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang. Hal ini tercermin dari terkonversinya lahan pertanian produktif di sepanjang jalur transportasi menjadi lahan terbangun, yang pada akhirnya mengakibatkan perubahan dalam segi kualitas, kuantitas serta *pattern* atau pola fisik penggunaan lahan secara keruangan. Terlihat dari pola penggunaan lahan dari luas Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang yang terdistribusi ke dalam ruang terbangun (*built up area*) lebih mendominasi daripada penggunaan lahan lainnya seperti pertanian/kebun campuran dan ruang terbuka hijau (RTH). Peningkatan kebutuhan akan ruang di sepanjang jalur utama juga dapat menyebabkan terjadinya berbagai konversi lahan, inkonsistensi pemanfaatan ruang, serta ketidakteraturan intensitas pemanfaatan ruang. Pembangunan yang cukup pesat telah menyebabkan terjadinya perubahan, dinamika pola penggunaan lahan dan inkonsistensi tata ruang yang merupakan ketidaksesuaian antara rencana arahan penataan pemanfaatan ruang menurut RTRW dengan pemanfaatan ruang saat ini. Inkonsistensi dapat terlihat dari ketidakkonsistenan antara pemanfaatan ruang eksisting dengan RTRW. Jenis penggunaan lahan yang terdapat di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang terdiri dari 4 (empat) peruntukan yaitu: peruntukan perumahan/ permukiman; peruntukan komersial (perdagangan dan jasa); peruntukan perkantoran dan pelayanan utama; peruntukan ruang terbuka non hijau; dan peruntukan pertanian. Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran pembangunan yang diperbolehkan berdasarkan batasan kepadatan bangunan atau kepadatan penduduk. Aturan intensitas pemanfaatan ruang minimum terdiri dari: Koefisien Dasar Bangunan (KDB); Koefisien Lantai Bangunan (KLB); dan Koefisien Dasar Hijau (KDH). Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang secara umum memiliki fungsi yang nyaris sama sebagai kawasan perkantoran dan pelayanan sosial, jasa komersial, serta pelayanan umum dengan karakter wilayah yang heterogen. Penggunaan lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang sebagian besar sudah sangat padat, sehingga pengembangan area terbangun di dalamnya perlu dibatasi sesuai dengan komposisi ideal suatu kawasan. Pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang dilaksanakan secara ketat dengan menerapkan insentif dan disinsentif, pengenaan sanksi, dan peraturan zonasi. Rata-rata penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram mencapai 20%, Luas lahan terbangun di Kecamatan Mataram adalah 584,56 ha (54,33%). Kelonggaran untuk pengembangan lahan terbangun maksimal adalah mencapai 753,20 ha (70%). Rata-rata penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Selaparang mencapai 30%, Luas lahan terbangun di Kecamatan Selaparang adalah 555,71 ha (51,60%). Kelonggaran untuk pengembangan lahan terbangun maksimal adalah mencapai 753,90 ha (70%).

Kata kunci : Identifikasi, Pemanfaatan Ruang, Koridor Jl. Langko – Pejanggik – Selaparang

PENDAHULUAN

Peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan yang cukup pesat merupakan penyebab utama meningkatnya kebutuhan akan ruang di Kota Mataram, terutama di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang. Selama beberapa periode terakhir ini, peningkatan kebutuhan ruang tersebut berdampak pada keragaman aktivitas dan penggunaan lahan terutama untuk ruang terbangun yang meliputi perumahan/permukiman, industri, pusat pemerintahan, serta perdagangan dan jasa komersial di masa depan. Dampak lain dari pesatnya aktivitas pembangunan di Kota Mataram

di antaranya tercermin dari terkonversinya lahan pertanian produktif di sepanjang jalur transportasi menjadi lahan terbangun, yang pada akhirnya mengakibatkan perubahan dalam segi kualitas, kuantitas serta *pattern* atau pola fisik penggunaan lahan secara keruangan. Pada dasarnya, perubahan yang terjadi ini secara tidak langsung memberikan argumen bahwa salah satu faktor utama yang mempengaruhi terjadinya perubahan pola penggunaan lahan adalah adanya sistem transportasi yang berkembang di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang.

Dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, Kecamatan Mataram dan Selaparang menunjukkan pertumbuhan dan perkembangan wilayah yang sangat progresif. Hal ini terlihat dari pola penggunaan lahan dari luas Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang yang terdistribusi ke dalam ruang terbangun (*built up area*) lebih mendominasi daripada penggunaan lahan lainnya seperti pertanian/kebun campuran dan ruang terbuka hijau (RTH). Pada umumnya wilayah ruang terbangun ini berkembang secara linier mengikuti pola jaringan jalan utama yang merupakan simpul prasarana transportasi, sehingga pada akhirnya dapat mempengaruhi perkembangan tata guna lahan dan berpotensi dalam menambah laju tingkat perkembangan Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang. Peningkatan kebutuhan akan ruang di sepanjang jalur utama juga dapat menyebabkan terjadinya berbagai konversi lahan, inkonsistensi pemanfaatan ruang, serta ketidakteraturan intensitas pemanfaatan ruang. Pembangunan yang cukup pesat di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang telah menyebabkan terjadinya perubahan, dinamika pola penggunaan lahan dan inkonsistensi tata ruang yang merupakan ketidaksesuaian antara rencana arahan penataan pemanfaatan ruang menurut RTRW dengan pemanfaatan ruang saat ini. Inkonsistensi RTRW dari perspektif output dapat terlihat dari ketidakkonsistenan antara pemanfaatan ruang eksisting (penggunaan lahan saat ini) dengan RTRW. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi luas dan jenis penggunaan dan pemanfaatan ruang pada jalur-jalur utama di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang, mengkomparasikan intensitas pemanfaatan ruang eksisting dengan arahan intensitas pemanfaatan lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang; dan mengevaluasi persentase penyimpangan dan ketersediaan ruang/lahan yang dapat dimanfaatkan sesuai dengan arahan RTRW.

METODOLOGI PENELITIAN

a. Pengumpulan Data dan Informasi

1. Pengumpulan data primer, berupa peninjauan/observasi lapangan untuk menemukannya jenis dan intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang.
2. Pengumpulan data sekunder (studi literatur), berupa:
 - Arahan pengembangan Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang sesuai RTRW Kota Mataram Tahun 2011 - 2031;
 - Peta-peta tematik (peta rencana tata ruang, peta jaringan jalan, dan peta pemanfaatan ruang eksisting);

- Standar dan pedoman terkait intensitas pemanfaatan ruang; dan
- Dokumen-dokumen penataan ruang dengan kegiatan sejenis.

b. Kajian dan Analisis (Identifikasi dan Evaluasi)

1. Menentukan luas dan jenis pemanfaatan ruang eksisting di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang;
2. Mengkomparasikan pemanfaatan lahan eksisting di wilayah kajian dengan arahan rencana pemanfaatan lahan yang tertuang dalam RTRW Kota Mataram Tahun 2011 – 2031 dengan metode tabulasi dan interpretasi peta penggunaan lahan;
3. Menghitung persentase besar penyimpangan pemanfaatan lahan di Kecamatan Mataram; dan
Menghitung persentase luas lahan yang masih dapat dikembangkan di Kecamatan Mataram

PEMBAHASAN PENELITIAN

Penggunaan lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang sebagian besar diarahkan untuk budidaya terbangun, hal ini merupakan konsekuensi dari fungsi komersial, pemerintahan, pelayanan sosial, sekaligus fungsi pelayanan umum yang ditetapkan di kedua wilayah tersebut.

Kecamatan Mataram yang memiliki peran sebagai PPK berfungsi sebagai pusat pelayanan bagi kegiatan perkantoran pemerintahan dan fasilitas sosial (pendidikan, kesehatan, dan peribadatan). Sedangkan Kecamatan Selaparang yang memiliki peran sebagai SPPK dikembangkan untuk mendukung kegiatan perdagangan-jasa dan pariwisata.

Jenis penggunaan lahan yang terdapat di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang terdiri dari 4 (empat) peruntukan utama yang dapat menjadi peruntukan dominan maupun hanya sebagai aksesoris atau pelengkap kawasan, yaitu:

1. peruntukan perumahan/ permukiman;
2. peruntukan komersial (perdagangan dan jasa);
3. peruntukan perkantoran dan pelayanan utama;
4. peruntukan ruang terbuka non hijau; dan
5. peruntukan pertanian.

Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran pembangunan yang diperbolehkan berdasarkan batasan kepadatan bangunan atau kepadatan penduduk. Aturan intensitas pemanfaatan ruang minimum terdiri dari:

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB); dan
3. Koefisien Dasar Hijau (KDH).

Penjelasan mengenai ketiga *item* intensitas bangunan di atas akan dijelaskan pada poin-poin berikut ini. Sedangkan hasil identifikasi intensitas pada masing-masing blok dapat dilihat lebih jelas

pada tabel di halaman akhir bab ini. Identifikasi intensitas bangunan difokuskan pada ruas jalan utama dan mengambil sampel peruntukan lahan yang dominan

a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau *Building Coverage Ratio* (BCR) merupakan perbandingan antara luas lahan yang tertutup bangunan dengan luas kapling atau angka perbandingan luas lantai dasar bangunan dan luas persil lahannya. Rumusnya adalah:

$$KDB = \frac{\text{Luas Lantai Dasar Bangunan}}{\text{Luas Perpetakan (Luas Keseluruhan)}} \times 100\%$$

Catatan:

- KDB maksimum = luas persil – % KDH – % luas prasarana yang diperkeras
- Luas prasarana yang diperkeras berkisar antara 20-50% dari KDB yang ditetapkan (bukan dari luas persil)

KDB difungsikan sebagai alat untuk mengendalikan dan mencegah terjadinya kerapatan bangunan, terutama kawasan hunian yang berkarakter perkotaan karena kecenderungannya yang mengarah pada pola perkampungan yang relatif padat, di mana kerapatan bangunan merupakan suatu kondisi yang mengurangi keberadaan ruang terbuka seperti ruang terbuka hijau dan akses gerak bebas. Penetapan KDB diarahkan berbeda setiap peruntukan dan luas lahan. KDB akan menyediakan ruang antara antarbangunan, sehingga ruang-ruang luar bangunan bisa terbentuk. Ruang luar yang dibentuk dengan mengendalikan KDB menjamin ketersediaan ruang terbuka dan penghawaan untuk membentuk kawasan hunian yang lebih sehat dan nyaman.

b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dihubungkan dengan selubung bangunan dan luas petak lahan untuk menentukan skala sebuah tempat. KLB adalah jumlah luas lantai bangunan dibagi luas persil suatu bangunan untuk setiap blok peruntukan dan dinyatakan dalam satuan angka sampai satu desimal. Nilai KLB diperoleh dari:

- untuk 1 lantai = (luas bangunan x 1) / luas x 100 %
- untuk 2 lantai = (luas bangunan x 2) / luas x 100 %
- dan seterusnya.

c. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah persentase perbandingan luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung dengan luas lahan/daerah perencanaan yang dikuasai, dan KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah; Keterbatasan lahan atau keinginan membangun penuh lahan membuat lahan hijau semakin sulit diwujudkan. K DH untuk zona perumahan dihitung dengan presentase minimum 10 % dari luas kapling yang ada. Luas lahan tak terbangun yang dibutuhkan untuk keseimbangan terhadap lahan terbangun minimum 20% dimana luasan sebesar 10% tersebut dapat diperuntukkan untuk area berpaving dan sisanya untuk penyediaan KDH. Untuk bangunan non perumahan seperti zona perdagangan dimana kondisi KDB lebih rendah dibandingkan zona perumahan berdasarkan penyediaan lahan parkir yang lebih besar maka KDH juga diarahkan minimum 10 % dari luas kapling kawasan.

Evaluasi intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang dilaksanakan dengan cara membandingkan ketiga *item* intensitas ruang eksisting dan rencana intensitas ruang yang tercantum dalam RTRW, yang kemudian diberi justifikasi dan penilaian, sehingga diketahui penyimpangan yang terjadi di dalamnya. Penilaian terhadap intensitas pemanfaatan ruang yang akhirnya mengeluarkan penyimpangan intensitas bangunan adalah sebagai berikut:

1. Bobot untuk masing-masing intensitas bangunan adalah sebagai berikut:

- KDB Bobot 40
- KLB Bobot 20
- KDH Bobot 40

KDB dan KDH memiliki nilai sama, sebab keduanya saling mempengaruhi satu sama lain dan *item* yang paling mempengaruhi kepadatan bangunan. Sedangkan KLB memiliki nilai lebih rendah karena tidak secara langsung mempengaruhi kepadatan penduduk.

2. Kesesuaian KDB, KLB, dan KDH adalah sebagai berikut:

- **Sesuai** apabila intensitas ruang telah sesuai dengan RTRW dan standar yang berlaku, maka nilainya adalah **bobot masing-masing dibagi 1** kemudian dijumlahkan;
- **Tidak sesuai** apabila intensitas ruang tidak sesuai atau berada dibawah satu tingkat dari rencana intensitas ruang yang sesuai dengan RTRW dan standar yang berlaku, maka nilainya adalah **bobot masing-masing dibagi 2** kemudian dijumlahkan.

Tabel 7. Tingkat Penyimpangan KDB, KLB, KDH

Tingkat Penyimpangan	Kondisi	Nilai x Bobot	Persentase Penyimpangan
Rendah (tidak ada)	KDB, KLB, KDH sesuai	100	0%
Sedang	- KDB sesuai, KLB tidak sesuai, KDH sesuai	90	10%
	- KDB sesuai, KLB sesuai, KDH tidak sesuai	80	20%
Berat	- KDB, KLB, KDH tidak sesuai	50	50%
	- KDB sesuai, KLB tidak sesuai, KDH tidak sesuai	70	30%
	- KDB tidak sesuai, KLB sesuai, KDH tidak sesuai	60	40%
	- KDB tidak sesuai, KLB tidak sesuai, KDH sesuai	70	30%

Sumber: Analisa Peneliti

Dialogue box di atas menunjukkan hasil penilaian dari uraian di atas yang nantinya akan digunakan sebagai dasar dalam menjustifikasi penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang.

Dalam evaluasi ini juga terdapat luas lahan yang masih memungkinkan untuk pengembangan lahan terbangun beserta lahan-lahan mana saja yang perlu dikembangkan dan mana yang sudah tidak perlu dibangun karena ruang non terbangunnya sudah terbatas. Justifikasi dan penilaiannya adalah sebagai berikut:

1. Luas area pengembangan, diperoleh melalui selisih penggunaan lahan terbangun rencana dengan lahan terbangun eksisting. Evaluasi luas area pengembangan ini juga mempertimbangkan komposisi ideal lahan terbangun dan non terbangun.
2. Kelonggaran untuk pengembangan lahan terbangun adalah persentasi maksimal yang diberikan di luar rencana RTRW, biasanya karena luas lahan non terbangun masih banyak. Evaluasi ini juga tetap mempertimbangkan komposisi ideal lahan terbangun dan non terbangun.
3. Batas minimal untuk ruang non terbangun adalah persentasi minimal yang diberikan dalam satu blok di luar rencana RTRW, biasanya karena lahan terbangun sudah sedikit dan lahan terbangun sudah sangat padat.

Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang secara umum memiliki fungsi yang nyaris sama sebagai kawasan perkantoran dan pelayanan sosial, jasa komersial, serta pelayanan umum dengan karakter wilayah yang heterogen. Penggunaan lahan di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang sebagian besar sudah sangat padat, sehingga pengembangan area terbangun di dalamnya perlu dibatasi sesuai dengan komposisi ideal suatu kawasan. Pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang dilaksanakan secara ketat dengan menerapkan insentif dan disinsentif, peneanan sanksi, dan peraturan zonasi.

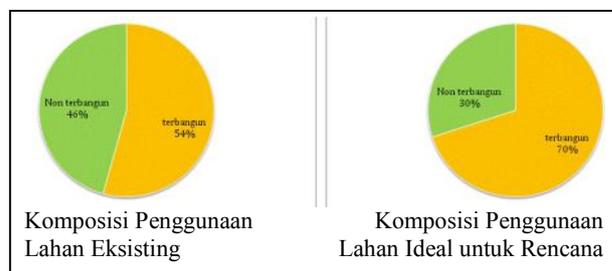
PENUTUP

Berdasarkan hasil identifikasi dan evaluasi yang telah dilakukan terhadap intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram dan Kecamatan Selaparang, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan pada masing-masing kecamatan, yaitu:

a. Kecamatan Mataram

1. Rata-rata penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Mataram mencapai 20%,
2. Luas lahan terbangun di Kecamatan Mataram adalah 584,56 ha (54,33%). Kelonggaran untuk pengembangan lahan terbangun maksimal adalah mencapai 753,20 ha (70%).

Diagram 1. Perbandingan komposisi penggunaan lahan ideal dan eksisting di Kecamatan Mataram



b. Kecamatan Selaparang

1. Rata-rata penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang di Kecamatan Selaparang mencapai 30%,
2. Luas lahan terbangun di Kecamatan Selaparang adalah 555,71 ha (51,60%). Kelonggaran untuk pengembangan lahan terbangun maksimal adalah mencapai 753,90 ha (70%).

Diagram 1. Perbandingan komposisi penggunaan lahan ideal dan eksisting di Kecamatan Selaparang



DAFTAR PUSTAKA

- Cooper-Hewitt Museum (1979) The Smithsonian Institution's National Museum of Design: Urban Open Space. Rizolli. New York

-
- Danisworo, M. Arch., MUP., Dr. Ir. M. (1991) *Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTNH Teori Perancangan Urban*. Bandung, Penerbit ITB (Permen Pu No. 12 Tahun 2009)
- Dokumen Teknis Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Mataram, Tahun 2011-2031 (SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Perkotaan)
- Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH (Permen Pu No. 5 Tahun 2008)

