

# Implementasi Kebijakan Pengembangan Kawasan Sesuai Dengan Undang-undang RTRW dan Undang-undang Lingkungan Hidup

Nur Aida SH., MH., MSi.

Fakultas Hukum, Universitas Islam Jakarta, Indonesia. E-mail: nuraidah.dpb@gmail.com

---

## ABSTRAK

*Di suatu kawasan di wilayah kabupaten sering terlihat adalah Pengembangan Wilayah yang tidak tumbuh seperti yang diharapkan, contoh misal: pasar yang dibangun ternyata sepi aktivitas baik pembeli maupun pedagang, atau contoh lain kawasan persawahan yang memiliki sarana irigasi teknis mulai dipenuhi oleh banyaknya bangunan rumah yang secara berangsur-angsur menumbuhkan bangunan pasar yang menjadi pusat perdagangan.*

*Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah suatu hal baku yang menjadi acuan arah pembangunan dalam memanfaatkan wilayah sebagaimana perintah UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan PP Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.*

*Zona-zona wilayah di daerah ditetapkan oleh Peraturan Daerah adalah merupakan hasil olahan pemikiran dan kajian oleh Pemerintah daerah dan DPRD. Akan tetapi pada implementasinya seringkali terjadi perubahan pemanfaatan fungsi lahan yang telah yang tidak sesuai dengan zona peruntukannya.*

*Penelitian ini akan mencoba mengkaji dan mengikuti alur proses pengambilan kebijakan pemanfaatan zona di Kabupaten Tangerang, yang dirasakan tumbuh pesat, serta mencoba mengkaji tentang sinkronisasi penerapan peraturan perundang-undangan yang mendasari perubahan peruntukan pada zona tersebut.*

**Kata kunci:** perubahan peruntukan dan pembangunan kawasan

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan sistem pembangunan nasional pasca amandemen UUD 1945 merubah peran MPR dan Presiden, MPR tidak lagi menetapkan GBHN sebagai haluan negara didalam penyelenggaraannya. Sebagai gantinya, diatur tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN)<sup>1</sup> yang tertuang didalam UU No. 25 tahun 2004.

Berdasarkan SPPN tercipta Rencana Pembangunan jangka Panjang Nasional (RPJPN) yang merupakan menjabaran dari tujuan dibentuknya Pemerintahan Republik Indonesia, sebagaimana tercantum di dalam Pembukaan UUD 1945, dan pasal 3 butir (3) UU No. 25 tahun 2004, menyatakan bahwa perencanaan pembangunan nasional menghasilkan:

- a. Rencana Pembangunan Jangka Panjang,
- b. Rencana Pembangunan Jangka Menengah,
- c. Rencana Pembangunan Tahunan.

Jangka waktu Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) adalah 20 tahun yang dijabarkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) yaitu perencanaan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun. RPJM memuat visi misi dan program Pembangunan dari Presiden terpilih yang berpedoman pada RPJP. Visi-Misi dan program Presiden Terpilih disusun dengan mengacu pada RPJP nasional yang memuat:

- a. Strategi pembangunan nasional.
- b. Kebijakan umum.
- c. Program K/L dan lintas K/L
- d. Kewilayahan dan lintas kewilayahan, serta
- e. Gambaran perekonomian secara menyeluruh;
- f. Arah kebijakan fiskal dalam rencana kerja berupa kerangka regulasi dan kerangka

---

1 UU Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional  
Pasal 1 ayat 3. Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional adalah satu kesatuan tata cara perencanaan pembangunan untuk menghasilkan rencana-rencana pembangunan dalam jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan yang dilaksanakan oleh unsur penyelenggara negara dan masyarakat di tingkat Pusat dan Daerah.

pendanaan yang bersifat indikatif.

Posisi Presiden yang dipilih secara langsung dalam pembangunan nasional saat ini adalah sebagai Chief Executive dalam rangka menjalankan:

- a. UU No. 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
- b. UU No. 17 tahun 2007 tentang Rencana pembangunan jangka panjang (RPJP) nasional tahun 2005-2025.
- c. Perpres No. 2 tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2015-2019 yang merupakan visi misi Presiden Terpilih.

Di tingkat daerah, Pemerintah Daerah harus menyusun sendiri RPJP dan RPJM daerah dengan merujuk kepada RPJP Nasional (Pasal 6 UU No.7/2007). Perubahan paradigma pembangunan tentunya berdampak pada perspektif pembangunan di pusat kota. Daerah-daerah yang menjadi pusat dari berbagai pelayanan, dimana kebutuhan masing-masing daerah memerlukan sentuhan yang berbeda. Berbagai permasalahan, baik dalam tataran struktural maupun individu, muncul dan mempengaruhi proses pembangunan yang bernilai bagi masyarakat.

Beberapa faktor mempengaruhi gagalnya pembangunan diantaranya adalah pembangunan yang sentralistis, kurang siapnya infrastruktur yang memadai, sumber daya manusia, gagal fungsi karena tidak sesuai dengan harapan pemerintah dan kebijakan politik yang dominan.

Sistem pembangunan yang sentralistis menurut Suparjan<sup>2</sup> (2003) menyebabkan setidaknya 3 (tiga) hal terjadi:

Pertama, terjadinya unifomitas dalam setiap aspek kehidupan. Hal ini mengakibatkan termarginalisasikannya kearifan dan pengetahuan lokal dalam wacana pembangunan.

---

<sup>2</sup> Suparjan, Suyatno dan Hempri, 2003, *Pengembangan masyarakat: dari pembangunan sampai pemberdayaan*, Penerbit Aditya Media, Yogyakarta.

Kedua, campur tangan pemerintah yang terlalu besar mengakibatkan ketergantungan masyarakat kepada pemerintah.

Ketiga, ketimpangan dalam masyarakat akibat ketidak merataan pembangunan yang memang jangkauannya terbatas.

*Infrastruktur* merupakan suatu kebutuhan dasar fisik pengorganisasian sistem struktur yang diperlukan untuk jaminan ekonomi, sektor publik dan sektor privat sebagai layanan dan fasilitas yang diperlukan agar perekonomian dapat berfungsi dengan baik.

Kegagalan fungsi infrastruktur merupakan salah satu bentuk pembangunan tidak berhasil, kegagalan terjadi kemungkinan tidak sesuai dengan kondisi dan karakteristik masyarakat, atau desain prosedur program yang justru membebani masyarakat atau tataran implementasi program karena kurangnya proses komunikasi yang terjadi dengan masyarakat.

*Sumber daya manusia* merupakan salah satu faktor yang sangat penting dan merupakan kunci yang menentukan bagi perkembangan pembangunan. Menurut Menteri Bappenas Bambang Brodjonegoro<sup>3</sup> "...jika dibandingkan dengan beberapa negara tetangga, kualitas sumber daya Indonesia menurut data Human Development Index (HDI) masih berada di peringkat menengah...".

*Faktor kebijakan politik*, juga menjadi dominan gagalnya pembangunan yang direncanakan, hal ini bisa terjadi karena adanya kepentingan dari masing-masing individu atau kelompok yang mementingkan dirinya mengubah kebijakan yang sudah direncanakan, lebih-lebih *terkait dengan pemilihan kepala daerah* secara langsung, dimana masa kampanye Calon Kepala Daerah menawarkan programnya, maka ketika terpilih tentunya kepala daerah tersebut wajib merealisasikan janji pembangunan yang dikampanyekannya, terkadang bertentangan dengan rencana pemerintahan daerah sebelumnya. Pesan dari kampanye adalah penonjolan ide bahwa sang kandidat atau calon

---

3 <https://money.kompas.com/read/2019/07/22/111200026/bappenas--kualitas-sumber-daya-manusia-indonesia-masih-menengah->

ingin berbagi dengan pemilih. Pesan sering terdiri dari beberapa poin berbicara tentang isu-isu kebijakan. Poin-Poin ini akan dirangkum dari ide utama dari kampanye dan sering diulang untuk menciptakan kesan abadi kepada pemilih.

Hal ini sangat berkaitan dengan biaya politik yang tidak murah bagi Kepala Daerah untuk menarik perhatian konstituen pada daerah pemilihannya (memelihara konstituen bagi incumbent), seperti menyampaikan gagasan dan menampung aspirasi, khususnya di wilayah pemilihannya.

Dalam rangka pemenangan seorang calon kepala daerah membutuhkan logistik atau yang biasa disebut sebagai biaya politik yang tidak sedikit. Dan di sinilah ruang bagi para investor untuk masuk dalam pusaran kekuasaan yang pada saatnya nanti akan inti terlibat secara terselubung mempengaruhi kebijakan Pemerintah melalui UU atau peraturan<sup>2</sup> yang dapat melindungi kepentingan usahanya.

Dan para pembuat kebijakan publik (policy makers) seringkali lupa bahwa kebijakan publik adalah untuk kebaikan bersama, bukan kebaikan diri dan kelompoknya atau kebijakan- kebijakan yang ditarik dan dipengaruhi oleh pusat-pusat keuntungan ekonomi para pemodal.

Di Kabupaten Tangerang, sebagai contohnya Kecamatan Sepatan sudah berkembang sangat pesat dengan infrastruktur jalan yang sudah beton dan akses Jembatan baru Kedaung Barat, Pemerintah sudah menargetkan Sepatan sebagai daerah Perumahan Kelas menengah dengan Konsep Kota Mandiri. Masyarakat Sepatan berasal dari penduduk asli dan penduduk pendatang dengan keanekaragaman profesi, tinggal di lokasi perumahan dan pedesaan. Namun masyarakat yang ekonominya relatif rendah tinggal di perkampungan dengan sebagian besar mata pencahariannya adalah buruh, petani dan pedagang.

Ada wacana pembentukan dua wilayah baru di Kabupaten Tangerang yaitu Kabupaten Tangerang Utara dan Kabupaten Tangerang Tengah. Di dalam berkas yang diajukan itu, rencananya Kabupaten Tangerang Utara terdiri dari 11 (sebelas) kecamatan,

masing-masing Kosambi, Pakuhaji, Sukadiri, Sepatan, Kemiri, GunungKaler, Sepatan Timur, Rajeg, Teluknaga, Kronjo, dan Mauk. Sedangkan di Kabupaten Tangerang Tengah terdiri dari enam kecamatan, masing-masing Kelapa Dua, Pagedangan, Cikupa, Panongan, Curug, Legok, dan Cisauk.

Jadi nantinya setelah dimekarkan kembali, Kabupaten Tangerang (daerah induk) hanya tersisa yaitu Kecamatan Tigaraksa, Jambe, Solear, Jayanti, Balaraja dan Cisoka. Akibat pencanangan Tangerang Utara, kini di Sepatan banyak terdapat banyak perumahan kelas menengah ke atas dengan konsep cluster dan kota mandiri.

Mengutip Balai Penyuluh Pertanian (BPP)<sup>4</sup> Kabupaten Tangerang, Banten mengakui sejumlah saluran irigasi mengalami kerusakan di kawasan pesisir terutama di Kecamatan Sepatan Timur sehingga dapat mengurangi terhadap panen petani setempat. "Kami mengusulkan kepada instansi terkait supaya irigasi diperbaiki agar pendapatan petani meningkat," kata petugas BPP Sepatan Muslim Ansori di Tangerang.

Muslim mengatakan pada sisi saluran irigasi itu juga terdapat bangunan tanpa izin menyebabkan aliran air tersedat. Bahkan ada beberapa lokasi bahwa saluran menjadi retak karena ada bangunan semi permanen yang dibangun dekat saluran irigasi. "Akibatnya air merembes ke tempat lain dan tidak sampai menuju petak sawah milik para petani lainnya," ujar Muslim.

Pihaknya sudah melaporkan kepada aparat Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air untuk menangani kerusakan irigasi tersebut. Akibat kerusakan irigasi tersebut menyebabkan sekitar 30 hektare lahan pertanian produktif terancam kekeringan. Sedangkan lahan pertanian itu berada di Desa Gempol Sari dan Desa Pondok Kelor karena ada sebagian irigasi yang juga mengalami pendangkalan. Demikian pula laporan juga telah disampaikan kepada Satpol PP Pemkab Tangerang untuk penertiban bangunan liar sepanjang irigasi.

Dia mengatakan menyangkut masalah itu sudah disampaikan juga ke Dinas Pertanian dan Ketahanan Pangan Pemkab Tangerang. Menurut dia, bila irigasi tidak diperbaiki, sangat berpengaruh terhadap ketahanan pangan lokal terutama ketersediaan beras.

---

4 <http://www.neraca.co.id/article/100222/bpp-tangerang-akui-irigasi-rusak-kurangi-panen>

## 1.2 Perumusan Masalah

Amanat UU dan PP yang tertuang yang menyangkut wilayah atau zona kawasan peruntukan antara lain adalah mengendalikan keseimbangan daya dukung dan daya tampung lingkungan di kota sedang sebagai kawasan perkotaan penyangga arus urbanisasi desa ke kota, mengendalikan perubahan peruntukan kawasan hutan untuk alokasi lahan pembangunan bagi sektor non kehutanan dengan memperlimbangkan kuatitas lingkungan, karakter sumber daya alam, fungsi ekologi, dan kebutuhan lahan untuk pembangunan secara berkelanjutan, mendorong pembangunan hutan rakyat untuk mendukung kecukupan tutupan hutan khususnya bagi wilayah daerah aliran sungai, dan mengembangkan kegiatan budidaya dengan memperhatikan *bioekoregion* yang merupakan bentang alam yang berada di dalam satu atau lebih daerah aliran sungai.

Kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh pengembang yang membangun kawasan perumahan, secara kasat mata menarik untuk dikaji lebih dalam mengapa kawasan yang tadinya persawahan teknis lalu berubah menjadi kawasan pemukiman? Bagaimana pertanggungjawaban terhadap instalasi teknis irigasi yang diubah menjadi saluran yang melewati perumahan?



Maka permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Proses pengambilan kebijakan mengubah zona peruntukkan.
2. Faktor yang mempengaruhi kegagalan dalam pembangunan di zona peruntukan.

3. Sinkronisasi dalam implementasi rencana tata ruang dengan realita dinamika masyarakat.

### **1.3 Tujuan Riset**

Riset ini bertujuan untuk mengetahui konsistensi kebijakan pengelolaan kawasan dalam menghadapi tuntutan perubahan karena untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan sarana perumahan, mulai dari menetapkan zona kawasan sampai memonitor implementasinya berdasarkan dokumen-dokumen kebijakan yang dikeluarkan pemerintah kabupaten Tangerang.

### **1.4 Urgensi Riset**

*Pertama* melihat secara kasat mata pengusuran lahan pertanian yang berubah menjadi infrastruktur dan fasilitas kota, serta tumbuhnya kawasan pemukiman baru. Upaya Pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta mengembangkan kawasan agar lebih produktif, menyimpan tanda tanya yaitu memanfaatkan lahan kritis atau justeru sengaja membuat munculnya lahan kritis yang baru, sehingga akan didorong terus untuk melakukan pengembangan menjadi kawasan pemukiman dan kawasan industri dan perkantoran.

*Kedua* melihat fenomena ketidaksinkronan pembangunan, yang berwujud semerawutnya sarana dan prasarana wilayah akibat efek pembangunan yang tampak seperti tidak terimplementasinya perencanaan dengan matang, dimana selalu terjadi banjir lokal pada tempat- tempat tertentu dan kemacetan jalan akibat arus lalu lintas akibat tidak mengikuti kaidah kelas jalan serta produktivitas sampah rumah tangga yang meningkat, yang perlu upaya penanganan khusus.

*Ketiga* melihat perubahan peruntukan pada zona tata ruang dalam kaitannya dengan perubahan daya dukung lahan yang berdampak pada masalah lingkungan, seperti contoh kawasan resapan air yang menjadi area pemukiman menyebabkan air mencari jalannya sendiri yang cenderung merusak kawasan.

## 2. STUDI PUSTAKA

Implementasi kebijakan adalah tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu/pejabat-atau kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.

Dimensi paling inti dari kebijakan publik adalah proses kebijakan. Di sini kebijakan publik dilihat sebagai sebuah proses kegiatan atau sebagai satu kesatuan sistem yang bergerak dari satu bagian ke bagian lain secara sinambung, saling menentukan dan saling membentuk.

Dalam buku *Public Policy*, Riant Nugroho<sup>5</sup> memberi makna implementasi kebijakan sebagai “cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Tidak lebih dan tidak kurang”. Ditambahkan pula, bahwa untuk mengimplementasikan kebijakan publik, ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu: langsung mengimplementasikan dalam bentuk program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut. Hal pokok dari implementasi kebijakan adalah *Sekuensi Implementasi* dan *Model Implementasi*.

### *Sekuensi Implementasi Kebijakan*

Implementasi kebijakan adalah hal yang paling berat, karena di sini masalah-masalah yang tidak dijumpai dalam konsep. Masalah tentang implementasi hanya muncul ketika sudah di lapangan. Oleh sebab itu *ancaman utama* adalah *konsistensi implementasi*.

### *Model Implementasi Kebijakan Publik*

Pada model yang diperkenalkan oleh Donald Van Meter<sup>6</sup> mengandaikan bahwa implementasi kebijakan akan berjalan secara linear dari kebijakan publik, implementator, dan kinerja kebijakan publik. Beberapa variabel yang dimasukkan sebagai variabel yang mempengaruhi kebijakan publik adalah variabel berikut:

- a. Aktivitas implementasi dan komunikasi antar organisasi,
- b. Karakteristik agen pelaksana/implementator,
- c. Kondisi ekonomi, sosial, dan politik,

---

5 Riant Nugroho, 2002, *Kebijakan, Manajemen Kebijakan*, PT. Elex Media Komputindo (ed. 4)

- d. Kecenderungan (disposition) pelaksana/implementor.

### *Pengembangan Wilayah*

Pengembangan wilayah (Regional Development) adalah upaya untuk memacu perkembangan sosial ekonomi, mengurangi kesenjangan wilayah dan menjaga kelestarian lingkungan hidup.

Perwilayahan dilihat dari atas adalah membagi suatu wilayah yang luas, misalnya wilayah suatu Negara ke dalam beberapa wilayah yang lebih kecil. Perwilayahan mengelompokkan beberapa wilayah kecil dalam satu kesatuan. Suatu perwilayahan dapat diklasifikasikan berdasarkan tujuan pembentukan wilayah itu sendiri. Dasar dari perwilayahan dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan wilayah administrasi pemerintahan, di Indonesia dikenal wilayah kekuasaan pemerintahan seperti provinsi, Kabupaten/Kota, Kecamatan, Desa/Kelurahan dan Dusun/Lingkungan.
- b. Berdasarkan kesamaan kondisi, yang paling umum adalah kesamaan kondisi fisik.
- c. Berdasarkan ruang lingkup pengaruh ekonomi adalah pusat pertumbuhan yang kira-kira sama besarnya, lalu kemudian ditetapkan batas-batas pengaruh dari setiap pusat pertumbuhan.
- d. Berdasarkan wilayah perencanaan/program. Dalam hal ini, ditetapkan batas-batas wilayah ataupun daerah-daerah yang terkena suatu program atau proyek dimana wilayah tersebut termasuk ke dalam suatu perencanaan untuk tujuan khusus.

---

6 Donald S. Van Meter, *The Policy Implementation Process: A Conceptual Framework*, Department of Political Science Ohio State University, 1975, Google Scholar

*“The topics with which they deal and the methodologies they employ reflect the diversity of their interests. The disparate character of the public policy literature complicates the task of defining the scope of policy analysis and bringing order to the concerns of policy analysts. Some orders can be achieved by utilizing a model of the policy delivery system, which facilitates an organization of the policy literature.”*

*“Topik yang mereka hadapi dan metodologi yang mereka gunakan mencerminkan keragaman kepentingan mereka. Karakter yang berbeda dari rujukan kebijakan publik memperumit tugas untuk mendefinisikan ruang lingkup analisis kebijakan dan menertibkan perhatian para analis kebijakan. Beberapa tujuan kebijakan dapat dicapai dengan memanfaatkan model sistem pengarahan kebijakan, yang memfasilitasi rujukan kebijakan.”*

Dalam mengembangkan suatu wilayah, ada 2 (dua) faktor yang menyebabkan wilayah tersebut bisa berkembang, yaitu :

1. *Faktor Internal*

Faktor internal terdiri dari potensi wilayah yang berupa Sumber Daya Alam (SDA), Sumber Daya Manusia (SDM) dan Sumber Daya Buatan (SDB).

2. *Faktor Eksternal*

Faktor Eksternal dari globalisasi ekonomi dan kerjasama ekonomi antarnegara, faktor eksternal ini membutuhkan ruang dan prasarana wilayah untuk dapat memanfaatkan lahan yang terbatas agar dapat berkembang dengan baik.

Istilah Wilayah/Kawasan dalam Tata Ruang Wilayah/Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya, terdiri dari :

- a. Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
- b. Kawasan budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

Selain itu dikenal kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Kawasan perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

- b. Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- c. Kawasan tertentu adalah kawasan yang ditetapkan secara nasional mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan.

Cakupan Materi dalam Penyusunan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Kota berdasarkan Permendagri No.2 Tahun 1987 (pasal 10 dan 11) tentang muatan/materi penyusunan RDTR menjelaskan tentang uraian dibawah ini, yaitu:

- a. Kebijakan pengembangan penduduk (distribusi dan kepadatan).
- b. Rencana pemanfaatan ruang (peruntukan dan besaran ruang).
- c. Rencana struktur tingkat pelayanan (tata jenjang antara fungsi-fungsi pelayanan lingkungan).
- d. Rencana sistem jaringan jalan (lokasi dan besaran fungsi arteri sekunder, kolektor sekunder dan lokal sekunder, jalan KA, alur pelayaran).
- e. Rencana sistem jaringan utilitas (lokasi dan besaran/jaringan sekunder dan tersier untuk sistem jaringan air bersih, telepon, listrik, air limbah, gas).
- f. Rencana intensitas bangunan lingkungan (perbandingan keseluruhan luas lahan yang tertutup pada tiap blok peruntukan).
- g. Rencana ketinggian bangunan (ketinggian maksimum dan minimum untuk tiap blok peruntukan).
- h. Rencana GSB (garis sempada bangunan) atau garis pengawasan jalan.
- i. Rencana indikasi unit pelayanan (perbelanjaan, kesehatan, pendidikan rekreasi, OR pada tiap blok peruntukan).
- j. Rencana tahapan pembangunan.
- k. Pengelolaan penanganan lingkungan (perbaikan, pembaruan, pemugaran, peremajaan perlindungan lingkungan, manajemen lahan, pengoperasian aparat pelaksana dan pengendali pada tingkat kecamatan).

Konsep akhir rencana tata ruang dipresentasikan oleh tim penyusun di hadapan DPRD Kota serta unsur Muspika setempat untuk dapat dibahas sebagai acuan rancangan perda, yang kemudian disempurnakan dan ditetapkan sebagai suatu perda melalui sidang paripurna DPRD daerah masing-masing.

Dalam jenjang perencanaan, RDTR kabupaten/kota tidak hanya berbeda dalam hal tingkat ketelitian (skala) peta dan jangka waktu perencanaannya namun juga dalam hal substansi yang terkandung di dalamnya. Apabila RDTR kota adalah berupa rencana dan indikasi program pembangunan internal kabupaten/kota, maka RDTR kabupaten/kota pada jenjang di atasnya merupakan arahan kebijaksanaan yang terutama mengakomodasikan hubungan dan keterkaitan antar kawasan/kabupaten/kota di wilayah Kota itu sendiri.

Indikasi Program Kriteria umum dalam menentukan indikasi program pembangunan secara keseluruhan adalah:

- Mengintegrasikan usaha-usaha pengembangan dan pembangunan:
- Mempertimbangan aspirasi masyarakat serta potensi dan masalah yang ada di daerah agar tercapai segi efisiensi dari usaha-usaha pengembangan wilayah.
- Konsisten dengan arahan tata ruang yang telah ditetapkan.

### **3. METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif fenomenologi. Penggunaan jenis penelitian akan memfokuskan pada interaksi sosial dari suatu komunitas sosial serta esensi dari perilaku mereka sesuai dengan pandangan hidup mereka.

Komunitas dimaksud adalah masyarakat perdesaan di Kabupaten Tangerang dalam kaitannya dengan mereka memahami pembangunan yang sedang terjadi dan yang sedang berlangsung. Komunitas yang dituju adalah mereka yang berperan sebagai tokoh masyarakat, pejabat, anggota DPRD dan tokoh-tokoh lembaga lainnya.

Pertemuan dengan para tokoh ini diharapkan dapat mengumpulkan opini dan kongklusi, menarik garis hubungan antara aspek yang diharapkan dan aspek yang diwujudkan dalam pembangunan daerah Kabupaten Tangerang, khususnya menyangkut pengembangan sektor perumahan yang sering masuk ke kawasan pertanian produktif.

### **3.2 Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini direncanakan dalam dua tahap.

Tahap Pertama adalah mengumpulkan data sekunder dan primer.

*Data Sekunder* dilakukan sebelum penelitian dilakukan dengan membaca berbagai rujukan yang berhubungan dengan penelitian dari buku teks maupun dari berbagai artikel dan makalah yang telah diterbitkan. Data sekunder juga dikumpulkan di lokasi penelitian. Berbagai sumber data sekunder di lokasi penelian adalah data dari Dinas PU Irigasi, Dinas Pertanian, BPN, Dinas Kehutanan, BPS, BAPPEDA.

*Data Primer* dilakukan dengan melakukan wawancara dengan pejabat instansi terkait.

#### *Sampel Penelitian*

Sampel yang diambil dalam penelitian ini dengan menggunakan metode sample sistimatis (systematic random sampling) dari populasi isntansi terkait kabupaten dan tokoh masyarakat.

Sistematika sample random ini dititik beratkan pada individu yang ada pada instansi terkait serta tokoh masyarakat yang dianggap memahami program yang berkaitan dengan tujuan penelitian mengetahui sinkronisasi kegiatan pembangunan, perubahan zona peruntukan, pembangunan perumahan di lahan pertanian di Kabupaten Tangerang.

## DAFTAR PUSTAKA DAN REFERENSI

- Ali Kabul Mahi MS, Prof. Dr. Ir. (2016), *PENGEMBINGAN WILAYAH, Teori dan Aplikasi*, Penerbit Kencana.
- Ernan Rustiadi, Sunsun, Saeful Hakim dan Dyah R. Panuju (2017), *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (2015), **KONSEP DAN ARAHAN KEBIJAKAN DAERAH PROVINSI DALAM PENGEMBANGAN INFRASTRUKTUR WILAYAH PULAU JAWA-BALI.**
- Muhammad Nuh dan Suhartono Winoto (2015), *KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERKOTAAN*, Penerbit U8 Press.
- Riant Nugroho, *Kebijakan, Manajemen Kebijakan* (2002), Penerbit PT. Elex Media Komputindo (ed.4).
- Sambari Halim Radianto (2020), *PERTANIAN DAN INDUSTRI, Prospek, Strategi, dan Kebijakan di Masa Depan*, Penerbit Kencana.
- Sonny Harry B. Harmadi (2008), *Kebijakan Pengembangan Wilayah Dan Perkotaan: buku materi pokok MAPU5303/Modul 1-9.*
- Suparjan, Suyatno dan Hempri (2003), *Pengembangan masyarakat: dari pembangunan sampai pemberdayaan*, Penerbit Aditya Media, Yogyakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan
- Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031
- Peraturan Bupati Tangerang Nomor 74 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perizinan Pemanfaatan Ruang
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032

<https://money.kompas.com/read/2019/07/22/111200026/bappenas--kualitas-sumber-daya-manusia-indonesia-masih-menengah->

<https://www.beritasatu.com/feri-awan-hidayat/archive/164871/tangerang-jadi-primadona-pembangunan-perumahan>

<https://bantenhits.com/2018/03/07/tata-ruang-kabupaten-serang-dinilai-tumpang-tindih/>

<http://www.neraca.co.id/article/100222/bpp-tangerang-akui-irigasi-rusak-kurangi-panen>