

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pertumbuhan permukiman di Indonesia terus meningkat seiring dengan pesatnya laju urbanisasi dan penambahan penduduk (Firman, 2017). Perkembangan ini terutama terkonsentrasi di wilayah-wilayah strategis seperti kawasan pesisir dan pinggiran metropolitan (Yunus, 2015). Salah satu kawasan yang mengalami tekanan signifikan adalah pesisir utara Kabupaten Tangerang yang menjadi bagian dari wilayah penyangga metropolitan Jakarta (BPS Kabupaten Tangerang, 2022). Pertumbuhan penduduk tersebut juga didukung dengan adanya rencana pengembangan wilayah pesisir yang sebagian besar direncanakan sebagai kawasan permukiman skala perkotaan yang tercantum pada RTRW Kabupaten Tangerang sehingga menimbulkan potensi terjadinya alih fungsi lahan secara masif menjadi kawasan permukiman (RTRW Kabupaten Tangerang, 2019).

Permukiman merupakan salah satu komponen penting dalam pembangunan wilayah karena berfungsi sebagai ruang tinggal sekaligus pusat aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat (Adisasmita, 2014). Perkembangannya dipengaruhi oleh dinamika pertumbuhan penduduk, urbanisasi, serta ketersediaan infrastruktur dasar yang menunjang kehidupan (Soetomo, 2009). Dalam konteks pembangunan wilayah dan kota, permukiman tidak dapat dipisahkan dari sistem tata ruang karena keterkaitannya dengan penggunaan lahan, daya dukung lingkungan, dan kebutuhan ruang publik (Yunus, 2012). Apabila perkembangan permukiman berlangsung tanpa pengendalian, maka dapat menimbulkan masalah serius berupa ketidakseimbangan antara pemanfaatan ruang dengan kapasitas lingkungan yang tersedia (UN-Habitat, 2020).

Kabupaten Tangerang, khususnya kawasan pesisir utara, menghadapi tekanan besar akibat ekspansi permukiman. Lokasi yang strategis sebagai kawasan penyangga metropolitan Jakarta menjadikan kawasan ini sasaran utama untuk pembangunan perumahan, kawasan industri, serta kegiatan ekonomi (BPS Kabupaten Tangerang, 2022). Namun, perkembangan tersebut telah mendorong konversi lahan produktif seperti sawah dan tambak, serta menekan kawasan lindung yang seharusnya berfungsi sebagai penyangga lingkungan (Sadono, 2018).

Konsekuensinya adalah meningkatnya risiko bencana pesisir, seperti banjir rob, intrusi air laut, dan abrasi pantai, yang semakin sering terjadi seiring meningkatnya perubahan iklim dan penurunan kualitas ekosistem pesisir (Marfai & King, 2008). Ketersediaan lahan untuk permukiman semakin terbatas akibat tingginya pertumbuhan penduduk dan cepatnya laju urbanisasi, sementara tekanan lingkungan terus meningkat (Firman, 2019). Hal ini menyebabkan lahan yang kurang layak pun akhirnya dimanfaatkan untuk permukiman, termasuk di wilayah rawan bencana (Syafri et al., 2020). Apabila tidak dikendalikan, kondisi ini akan berujung pada degradasi lingkungan, berkurangnya daya resap air, peningkatan pencemaran, serta menurunnya kualitas hidup masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut (Kodoatie & Sjarief, 2010).

Permasalahan tersebut menegaskan perlunya pendekatan berbasis daya dukung dan daya tampung lahan sebagai instrumen evaluasi (Darmawan, 2012). Analisis ini memungkinkan penilaian kesesuaian lahan secara objektif, sehingga dapat mengarahkan pemanfaatan ruang yang lebih tepat dan berkelanjutan. Selain itu, pendekatan ini sejalan dengan amanat kebijakan nasional seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menekankan pengelolaan ruang berorientasi keberlanjutan. Dengan demikian, urgensi penelitian ini terletak pada kontribusinya dalam mendukung kebijakan tata ruang sekaligus memberikan solusi perencanaan adaptif di kawasan pesisir.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis kemampuan lahan untuk rencana kawasan permukiman di kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang tepatnya di Kecamatan Mauk, Kecamatan Kemiri dan Kecamatan Sukadiri dengan mempertimbangkan aspek daya dukung dan daya tampung lahan. Tujuan utamanya adalah menghasilkan dasar perencanaan permukiman yang adaptif terhadap kondisi lingkungan pesisir serta berorientasi pada keberlanjutan (Arsyad, 2010). Hasil penelitian diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata dalam mengurangi kerentanan kawasan terhadap risiko bencana, menjaga keseimbangan ekologi, serta mendukung pembangunan wilayah yang lebih terarah. Dengan demikian, penelitian ini relevan tidak hanya dalam konteks akademis, tetapi juga praktis untuk mendukung perumusan kebijakan pembangunan di wilayah pesisir (UNDP, 2019).

## 1.2 Rumusan Masalah

Kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang, khususnya Kecamatan Mauk, Kemiri, dan Sukadiri, mengalami tekanan yang tinggi akibat pesatnya pertumbuhan permukiman. Urbanisasi, migrasi penduduk, dan ekspansi wilayah metropolitan Jakarta mendorong peningkatan kebutuhan hunian baru, baik berupa perumahan skala besar maupun permukiman informal. Data Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Tangerang menunjukkan bahwa laju pertumbuhan penduduk di kawasan pesisir mencapai 2,3% per tahun dan berpotensi terus meningkat, menjadikan kawasan ini sebagai sasaran utama pembangunan permukiman (BPS Kabupaten Tangerang, 2023). Kondisi ini memperlihatkan adanya tekanan spasial yang signifikan terhadap ruang pesisir yang kapasitasnya terbatas.

Selain faktor pertumbuhan penduduk, arahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tangerang juga memperbesar potensi tekanan pemanfaatan ruang di pesisir. Dokumen RTRW memuat rencana pengembangan lahan pesisir yang sebagian besar difungsikan sebagai kawasan permukiman perkotaan dan kawasan permukiman perdesaan. Rencana skala besar ini jelas memerlukan pertimbangan ekologis dan evaluasi kapasitas maksimum lahan, agar pengembangan ruang tidak menimbulkan kerusakan lingkungan di kemudian hari.

Di sisi lain, kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang menghadapi persoalan serius terkait krisis air bersih. Sadono (2018) mencatat bahwa 90% penduduk di Kecamatan Mauk tidak memiliki akses langsung terhadap air bersih. Data Tempo (2021) menambahkan bahwa cakupan layanan air bersih di Kabupaten Tangerang baru mencapai 38% dari total populasi. Bahkan menurut Media RRI (2023), sebanyak 16 kecamatan di Kabupaten Tangerang termasuk Mauk dan Kemiri tercatat mengalami krisis air bersih. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan dasar masyarakat belum terpenuhi secara optimal, sehingga menimbulkan kerentanan terhadap kualitas hidup.

Permasalahan lainnya adalah kerentanan kebencanaan di kawasan pesisir. Banjir rob, abrasi pantai, serta potensi tsunami menjadi ancaman nyata. Sungai Cimanceuri yang melintasi wilayah ini seringkali meluap dan menyebabkan banjir di sejumlah kecamatan seperti Sukadiri, Rajeg, dan Kronjo (Hardjono, 2020). Bahkan Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Kabupaten Tangerang telah memasang plang peringatan tsunami dan jalur evakuasi di pesisir Kecamatan Teluknaga, Pakuhaji, Sukadiri, Mauk,

dan Kronjo sebagai upaya mitigasi dini (MetroTVnews, 2025). Tingginya tingkat kebencanaan ini memperlihatkan betapa rentannya kawasan pesisir terhadap dinamika perubahan lingkungan dan iklim.

Berbagai isu dan permasalahan yang ada di lokasi studi menjadi pertimbangan apakah faktor fisik lahan yang ada di Kecamatan Mauk, Kecamatan Kemiri dan Kecamatan Sukadiri yang berada di pesisir memiliki potensi yang cukup untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman skala perkotaan. Faktor fisik lahan seperti ketinggian, kelerengan, jenis tanah hingga kebencanaan yang tentunya perlu diperhatikan karena suatu lahan pasti memiliki batas tertentu untuk dimanfaatkan dan dikembangkan tanpa merusak faktor lingkungan. Kemudian akibat pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang terus meningkat di kawasan pesisir menimbulkan pertanyaan apakah lokasi studi tersebut masih dapat menampung penduduk yang akan bertambah akibat pertumbuhan penduduk dan sebesar apa batas lahan tersebut dapat menampung penduduk tanpa merusak faktor lingkungan dan ekologis sehingga lahan tersebut masih layak untuk ditinggali tanpa menyebabkan kerusakan pada lingkungan.

Berdasarkan kondisi yang dijelaskan pada rumusan masalah tersebut. Dihasilkannya pertanyaan penelitian yang ada di Lokasi Studi sebagai berikut:

- A. Seperti apa karakteristik fisik wilayah yang ada di lokasi studi?
- B. Apakah daya dukung lahan di kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang khususnya di lokasi studi mampu mendukung pengembangan permukiman?
- C. Seberapa besar kapasitas maksimal daya tampung lahan permukiman di kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang khususnya di lokasi studi untuk 20 tahun mendatang?

Berdasarkan kondisi tersebut, dapat dilihat bahwa tekanan permukiman, kebijakan terkait arahan pengembangan lahan, krisis air bersih, serta ancaman kebencanaan merupakan faktor yang saling terkait yang mengarah pada penurunan kualitas ekologis dan kerusakan lingkungan apabila tidak direncanakan dengan baik. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian berbasis analisis daya dukung dan daya tampung lahan sebagai instrumen evaluasi yang efektif. Analisis ini penting untuk mengetahui kapasitas kemampuan lahan di kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang, serta apakah kawasan ini mampu dikembangkan sesuai dengan arahan RTRW tanpa menimbulkan dampak ekologis dan sosial yang merugikan.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Tujuan merupakan target atau hasil yang ingin dicapai setelah melakukan identifikasi dan analisis terhadap wilayah studi, yaitu kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang serta klasifikasinya berdasarkan potensi daya dukung dan daya tampung lahan kawasan permukiman di lokasi studi untuk 20 tahun yang akan datang.

#### **1.3.1 Tujuan**

Teridentifikasinya karakteristik fisik lahan, tingkat kemampuan lahan berdasarkan analisis Satuan Kemampuan Lahan (SKL), serta teridentifikasinya potensi daya dukung lahan dan kapasitas daya tampung lahan kawasan permukiman di Kecamatan Mauk, Kecamatan Kemiri dan Kecamatan Sukadiri.

#### **1.3.2 Sasaran**

Sasaran-sasaran disusun sebagai upaya untuk mencapai tujuan tersebut, antara lain:

- A. Mengidentifikasi karakteristik fisik lahan lokasi studi.
- B. Menganalisis kemampuan fisik lahan yang dimiliki lokasi studi serta mengidentifikasi seberapa besar potensi lahan untuk dikembangkan dengan mengetahui tingkat daya dukung lahan.
- C. Menganalisis kapasitas daya tampung lahan permukiman untuk 20 tahun mendatang untuk mengetahui apakah lahan di lokasi studi masih memiliki kapasitas yang mencukupi untuk menampung penduduk pada tahun tersebut.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dapat didapatkan bagi penulis, pengembang, pemerintah daerah, serta para pembaca penelitian ini. Dimana manfaat penelitian ini antara lain:

- A. Bagi peneliti dan akademisi, penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan terhadap potensi pengembangan, kapasitas daya tampung penduduk dan karakteristik suatu wilayah berdasarkan karakteristik fisiknya.
- B. Bagi pemerintah daerah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi faktual mengenai kapasitas dan keterbatasan lahan di pesisir utara Kabupaten Tangerang untuk menampung perkembangan penduduk. Data dan temuan yang dihasilkan dapat dimanfaatkan sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan penataan ruang.

- C. Bagi pembaca serta pihak perencana wilayah, penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran dan acuan dalam merencanakan pembangunan permukiman yang memperhatikan aspek keberlanjutan dan kapasitas lingkungan, serta mengurangi risiko investasi di lokasi yang memiliki keterbatasan lahan atau potensi bencana.
- D. Bagi para pengembang kawasan diharapkan dapat dijadikan acuan serta bahan pertimbangan dalam menentukan kawasan yang ingin direncanakan sebagai kawasan permukiman untuk menganalisis dan memperhatikan terlebih dahulu potensi pengembangan kawasan tersebut agar pengembangan kawasan dapat berjalan maksimal, pengembangan wilayah tidak melebihi kapasitas daya tampung lahan yang tersedia serta mengantisipasi hal yang tidak diinginkan

## **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini terletak di Kabupaten Tangerang, Banten. Lokasi yang dipilih meliputi 3 kecamatan meliputi Kecamatan Sukadiri, Kecamatan Mauk dan Kecamatan Kemiri.

### **1.5.2 Ruang Lingkup Substansi**

Ruang lingkup substansi merupakan pembatasan materi pembahasan yang menjaga koridor pokok pembahasan dengan maksud menghindari kesalahpahaman materi studi.

Ruang lingkup substansi dalam penelitian ini dibatasi pada:

- A. Identifikasi karakteristik fisik lahan di lokasi studi
- B. Penilaian kemampuan lahan di lokasi studi.
- C. Penilaian daya dukung dan klasifikasi pengembangan lahan di lokasi studi.
- D. Perhitungan daya tampung lahan di lokasi studi.
- E. Studi ini hanya membahas aspek daya dukung daya tampung lahan untuk kawasan permukiman di lokasi studi.
- F. Kajian daya dukung difokuskan pada parameter fisik lahan yang meliputi morfologi, kemudahan dikerjakan, kestabilan lereng dan pondasi, drainase, potensi erosi, ketersediaan air, serta risiko kebencanaan, sesuai pedoman SKL (Satuan Kemampuan Lahan).
- G. Studi ini tidak mencakup terkait *backlog* rumah, maupun pengaruh kawasan lokasi studi terhadap Kabupaten Tangerang

H. Studi ini tidak membahas terkait kebutuhan sarana dan infrastruktur dan hanya berfokus pada karakteristik fisik dan kependudukan lokasi studi.

Hasil akhir studi ini adalah mengetahui potensi daya dukung lahan dan kapasitas daya tampung lahan dalam peruntukan kawasan permukiman di Pesisir Kabupaten Tangerang.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang studi, perumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup, sistematika penyusunan, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan dari menganalisis tingkat kemampuan daya dukung serta kapasitas daya tampung lahan kawasan permukiman.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan tentang teori-teori yang berkaitan dengan judul penelitian serta rumusan variabel penelitian.

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisikan tentang metode-metode yang digunakan dalam penelitian yaitu teknik pelaksanaan penelitian (cara perhitungan analisis satuan kemampuan lahan dan tahap pengolahan data hasil analisis) dan metode yang akan digunakan untuk mengolah data dan analisa guna mencapai sasaran penelitian.

### **BAB IV PEMBAHASAN**

Pada bab keempat ini akan membahas proses yang akan dilakukan pada penelitian ini, seperti pembahasan hasil satuan kemampuan lahan dan identifikasi karakteristik lahan yang didapat setelah melakukan analisis di lokasi studi berdasarkan sasaran penelitian.

### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Pada bab kelima ini berisi tentang kesimpulan dari hasil kajian dan hasil analisis yang dilakukan. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungan dengan masalah penelitian. Kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya seperti bab pendahuluan, bab tinjauan teori, bab gambaran umum, bab hasil dan pembahasan. Serta sebagai bahan masukan yang dari pengalaman selama melakukan penelitian ini berlangsung.