



## Permasalahan Tata Ruang Kota di Tangerang: Analisis Konflik Antara Kepadatan Penduduk dan Ruang Hijau

Dian Rahmah Fajarida

Universitas Islam Negeri Walisongo, Indonesia

Alamat: Jl. Walisongo No.3-5, Tambakaji, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50185

Email: [rahmahdian10@gmail.com](mailto:rahmahdian10@gmail.com)

**Abstract.** *Effective urban spatial planning is a key element in supporting sustainable urban development. Tangerang, as one of the rapidly growing urban areas, faces significant challenges due to conflicts between increasing population density and the need for green spaces as ecological balancing elements. This study aims to analyze the issues of urban spatial planning in Tangerang, focusing on the factors driving the conflict between population density and the provision of green spaces. A qualitative approach was used, involving secondary data analysis from urban spatial planning documents, government policies, and relevant literature reviews. The findings indicate that high urbanization rates, discrepancies in the implementation of spatial planning policies, and low public awareness of the importance of green spaces are the primary factors exacerbating the problem. Additionally, the lack of green spaces has negative impacts on environmental quality, such as rising urban temperatures, increased flooding, and a decline in residents' quality of life. As a solution, this study recommends integrating spatial planning strategies based on ecological approaches, including optimizing zoning policies, developing vertical gardens in densely populated areas, and enhancing community participation in green space conservation. These findings are expected to contribute to more sustainable urban spatial planning in Tangerang and other cities facing similar challenges.*

**Keywords:** *urban spatial planning, green spaces, population density, sustainability, Tangerang*

**Abstrak.** Tata ruang kota yang efektif merupakan elemen kunci dalam mendukung keberlanjutan pembangunan perkotaan. Kota Tangerang, sebagai salah satu wilayah urban yang berkembang pesat, menghadapi tantangan signifikan akibat konflik antara kepadatan penduduk yang terus meningkat dan kebutuhan akan ruang hijau sebagai elemen penyeimbang ekologi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan tata ruang kota di Tangerang, dengan fokus pada faktor-faktor yang memicu konflik antara kepadatan penduduk dan penyediaan ruang hijau. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan analisis data sekunder dari dokumen perencanaan tata ruang, kebijakan pemerintah, serta tinjauan literatur terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa laju urbanisasi yang tinggi, ketidaksesuaian implementasi kebijakan tata ruang, serta minimnya kesadaran masyarakat akan pentingnya ruang hijau menjadi faktor utama yang memperparah permasalahan ini. Artikel ini juga mengidentifikasi dampak dari kurangnya ruang hijau terhadap kualitas lingkungan, seperti meningkatnya suhu perkotaan, banjir, dan menurunnya kualitas hidup masyarakat. Sebagai solusi, penelitian ini merekomendasikan strategi integrasi tata ruang yang berbasis pada pendekatan ekologi, termasuk optimalisasi kebijakan zonasi, pengembangan taman vertikal di area padat penduduk, serta peningkatan partisipasi masyarakat dalam pelestarian ruang hijau. Temuan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perencanaan tata ruang kota yang lebih berkelanjutan di Tangerang dan kota-kota lain dengan tantangan serupa.

**Kata kunci:** tata ruang kota, ruang hijau, kepadatan penduduk, keberlanjutan, Tangerang

### 1. LATAR BELAKANG

Tata ruang kota memegang peranan penting dalam menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan kelestarian lingkungan. Kota Tangerang, yang merupakan bagian dari wilayah metropolitan Jabodetabek, mengalami tekanan besar akibat tingginya pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Dengan keterbatasan lahan, kebutuhan akan ruang hunian, infrastruktur, dan aktivitas ekonomi kerap berbenturan dengan upaya menjaga keberadaan ruang terbuka hijau (RTH), yang esensial untuk keberlanjutan lingkungan hidup.

Ruang terbuka hijau tidak hanya berfungsi sebagai paru-paru kota, tetapi juga memiliki peran strategis dalam mengatur iklim mikro, mengendalikan risiko banjir, dan menyediakan ruang rekreasi bagi masyarakat. Namun, alih fungsi lahan di Tangerang, terutama untuk memenuhi kebutuhan hunian dan komersial, terus mengurangi proporsi RTH yang seharusnya dijaga. Kondisi ini bertentangan dengan amanat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, setiap kota di Indonesia wajib menyediakan minimal 30% dari total luas wilayah sebagai RTH, dengan 20% untuk RTH publik dan 10% untuk RTH privat. Selain itu, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menekankan pentingnya pengelolaan ruang yang memperhatikan keseimbangan ekosistem demi keberlanjutan lingkungan.

Pada tingkat lokal, kebijakan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang 2012-2032, juga menetapkan target RTH di wilayah tersebut. Namun, dalam pelaksanaannya, target ini sulit dicapai akibat konflik kepentingan antara kebutuhan ruang untuk penduduk dan ruang hijau.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi akar permasalahan tata ruang di Kota Tangerang, khususnya konflik antara kepadatan penduduk dan penyediaan RTH. Analisis ini akan membantu memberikan rekomendasi berbasis kebijakan yang dapat mendukung pengelolaan tata ruang secara adil dan berkelanjutan, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis untuk mengkaji permasalahan tata ruang Kota Tangerang, khususnya konflik antara kepadatan penduduk dan ruang terbuka hijau (RTH). Langkah-langkah penelitian ini mencakup beberapa tahapan berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis. Deskriptif digunakan untuk menggambarkan kondisi tata ruang Kota Tangerang berdasarkan data yang tersedia, sedangkan analitis dilakukan untuk mengidentifikasi konflik yang terjadi dan memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut.

## 2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data utama:

### a. Data Primer:

- 1) Observasi langsung di wilayah Kota Tangerang untuk mengidentifikasi kondisi faktual tata ruang, termasuk tingkat kepadatan penduduk dan distribusi ruang hijau.
- 2) Wawancara mendalam dengan pihak-pihak terkait, seperti pejabat dinas tata ruang dan lingkungan hidup, serta masyarakat setempat.

### b. Data Sekunder:

- 1) Dokumen kebijakan seperti RTRW Kota Tangerang 2012-2032, laporan statistik kependudukan, peta tata ruang, dan laporan kondisi lingkungan hidup.
- 2) Peraturan terkait, seperti UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

## 3. Metode Pengumpulan Data

### a. Studi Dokumentasi:

Menganalisis dokumen resmi, kebijakan, dan data statistik terkait tata ruang dan demografi di Kota Tangerang.

### b. Observasi Lapangan:

Mengidentifikasi penggunaan lahan secara langsung di beberapa lokasi strategis, terutama yang mengalami konflik kepentingan antara ruang hijau dan pembangunan.

### c. Wawancara Mendalam:

Menggali pandangan dan pengalaman dari pemangku kepentingan terkait permasalahan tata ruang, termasuk pemerintah, masyarakat, dan pelaku usaha.

## 4. Teknik Analisis Data

### a. Analisis Spasial:

Menggunakan data peta tata ruang untuk memetakan distribusi kepadatan penduduk dan RTH di Kota Tangerang, serta mengidentifikasi pola konflik ruang.

### b. Analisis Kebijakan:

Mengevaluasi kesesuaian antara perencanaan tata ruang yang diatur dalam peraturan dengan implementasinya di lapangan.

c. Analisis Kualitatif:

Menganalisis hasil wawancara dan observasi untuk mengungkap akar penyebab konflik serta potensi solusi yang dapat diimplementasikan.

5. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di wilayah Kota Tangerang yang mencakup berbagai kawasan dengan kepadatan penduduk tinggi serta wilayah yang memiliki potensi atau masalah terkait ruang hijau. Waktu penelitian berlangsung selama satu bulan dua minggu, mencakup pengumpulan data, analisis, hingga penyusunan rekomendasi.

6. Validasi Data

Triangulasi data dilakukan dengan membandingkan data dari sumber primer (observasi dan wawancara) dengan data sekunder (dokumen dan laporan) untuk memastikan keabsahan hasil penelitian.

### **3. PEMBAHASAN**

#### **Kondisi Tata Ruang Kota Tangerang**

Berdasarkan hasil observasi dan analisis dokumen, Kota Tangerang menghadapi tekanan besar akibat tingginya kepadatan penduduk yang mencapai rata-rata lebih dari 15.000 jiwa/km<sup>2</sup> di beberapa wilayah padat seperti Ciledug dan Karawaci. Hal ini mendorong alih fungsi lahan secara masif, terutama dari ruang terbuka hijau (RTH) menjadi kawasan permukiman dan komersial.

Berdasarkan RTRW Kota Tangerang 2012-2032, target penyediaan RTH adalah 30% dari luas wilayah. Namun, data dari dokumen resmi menunjukkan bahwa realisasi RTH saat ini masih berada di bawah 20%, dengan proporsi terbesar berupa RTH privat (kawasan taman perumahan dan fasilitas komersial), sementara RTH publik, seperti taman kota dan hutan kota, sangat terbatas.

#### **Konflik Tata Ruang: Kepadatan Penduduk dan Keterbatasan RTH**

Hasil wawancara mendalam mengungkap bahwa konflik utama tata ruang di Kota Tangerang berasal dari:

a. Pertumbuhan Penduduk yang Tidak Terkendali

Pendatang baru yang terus meningkat setiap tahun mendorong permintaan terhadap perumahan dan infrastruktur. Hal ini memaksa pengembang untuk mengorbankan lahan yang sebelumnya ditetapkan sebagai ruang hijau.

b. Penyimpangan Implementasi Kebijakan

Analisis kebijakan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara rencana tata ruang (RTRW) dan pelaksanaannya di lapangan. Beberapa lahan yang ditetapkan sebagai RTH dalam RTRW justru dialihfungsikan melalui izin khusus, sehingga mengurangi area hijau yang ada.

c. Keterbatasan Pengawasan dan Penegakan Hukum

Kelemahan dalam pengawasan dan sanksi terhadap pelanggaran tata ruang menjadi salah satu faktor yang memperparah kondisi. Hal ini bertentangan dengan amanat UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang mewajibkan pemerintah daerah untuk melindungi dan mengelola RTH secara berkelanjutan.

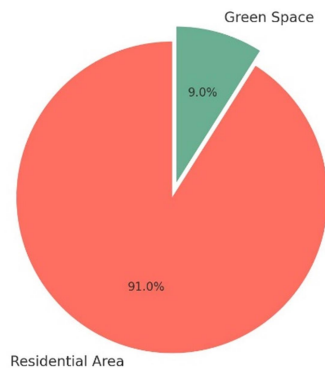
d. Kurangnya Partisipasi Masyarakat

Wawancara dengan masyarakat menunjukkan rendahnya kesadaran akan pentingnya RTH. Banyak masyarakat yang mendukung alih fungsi lahan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi jangka pendek, tanpa mempertimbangkan dampak lingkungan jangka panjang.

### Analisis Spasial Konflik Tata Ruang

Pemetaan data tata ruang menunjukkan bahwa konflik paling signifikan terjadi di kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi, seperti Cipondoh dan Karawaci. Di wilayah ini, ruang hijau hanya mencakup kurang dari 10% dari total luas wilayah, jauh di bawah standar minimal. Selain itu, wilayah ini juga menunjukkan tingginya tingkat risiko banjir akibat penurunan daya serap air tanah.

Land Use in Tangerang: Residential vs Green Space



**Gambar 1** Diagram penggunaan lahan yang menunjukkan ketidakseimbangan tata ruang di Tangerang

*Urban Land Use Imbalance* mengacu pada ketidakseimbangan dalam penggunaan lahan di wilayah perkotaan, yang sering kali terlihat dari distribusi yang tidak merata antara berbagai jenis penggunaan lahan. Di banyak kota, termasuk Tangerang, area pemukiman sering kali lebih padat dibandingkan dengan ruang hijau seperti taman dan hutan kota, yang memiliki peran penting dalam menjaga kualitas udara dan memberikan ruang rekreasi bagi warga. Selain itu, ketidakseimbangan juga dapat terlihat antara lahan komersial dan industri, yang berkembang pesat tanpa diimbangi dengan perencanaan infrastruktur transportasi yang memadai atau ruang publik untuk pejalan kaki. Fenomena ini sering kali berdampak pada penurunan kualitas hidup, seperti kurangnya ruang terbuka hijau, polusi udara, dan masalah lingkungan lainnya seperti banjir dan kemacetan.

Dalam konteks analisis spasial konflik tata ruang di Tangerang, ketidakseimbangan penggunaan lahan ini dapat menjadi sumber utama ketegangan dalam perencanaan kota. Dengan pesatnya pertumbuhan *populasi* dan pembangunan yang tak terkendali, distribusi penggunaan lahan yang tidak proporsional antara pemukiman dan ruang hijau mengarah pada tekanan pada infrastruktur kota dan menurunnya kualitas lingkungan.

### **1. Dampak Konflik Tata Ruang**

Konflik tata ruang memiliki dampak signifikan pada berbagai aspek kehidupan. Dari sisi lingkungan hidup, masalah ini dapat menyebabkan penurunan kualitas udara, peningkatan suhu kota akibat efek panas perkotaan, serta meningkatnya risiko banjir saat musim hujan. Secara sosial dan ekonomi, konflik tata ruang mengurangi ketersediaan ruang publik yang berfungsi sebagai tempat rekreasi dan interaksi sosial masyarakat, sehingga menurunkan kualitas hidup di perkotaan. Selain itu, dampaknya terhadap kesehatan masyarakat juga tak dapat diabaikan, di mana minimnya ruang hijau memicu peningkatan polusi udara yang berkontribusi pada berbagai masalah kesehatan, terutama gangguan pernapasan.

### **2. Upaya dan Rekomendasi**

Berdasarkan temuan penelitian ini, beberapa langkah strategis dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan tata ruang di Kota Tangerang. Pertama, penguatan regulasi dan penegakan hukum perlu menjadi prioritas, di mana pemerintah harus memastikan implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan UU No. 26 Tahun 2007. Kedua, peningkatan partisipasi masyarakat dapat dilakukan

melalui edukasi tentang pentingnya ruang terbuka hijau (RTH) melalui kampanye lingkungan, pembangunan taman komunitas, dan program penghijauan berbasis masyarakat. Ketiga, rehabilitasi dan restorasi lahan yang telah beralih fungsi menjadi ruang hijau perlu dilaksanakan melalui program penghijauan skala besar, khususnya di kawasan rawan banjir. Keempat, kolaborasi dengan pengembang juga penting untuk memastikan tersedianya RTH privat yang berkualitas dan dapat diakses publik. Dengan menerapkan langkah-langkah tersebut, Kota Tangerang diharapkan dapat mencapai keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan keberlanjutan lingkungan, sehingga menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih sehat dan layak huni.

#### **4. KESIMPULAN**

Penelitian ini mengungkapkan bahwa Kota Tangerang menghadapi tekanan besar dalam pengelolaan tata ruang akibat tingginya kepadatan penduduk dan terbatasnya ruang terbuka hijau (RTH). Kepadatan penduduk yang mencapai lebih dari 15.000 jiwa/km<sup>2</sup> di beberapa wilayah, seperti Ciledug dan Karawaci, telah mendorong alih fungsi lahan secara masif dari RTH menjadi kawasan permukiman dan komersial. Hal ini menyebabkan realisasi RTH saat ini masih jauh dari target 30% yang diamanatkan oleh RTRW Kota Tangerang 2012-2032, dengan dominasi RTH privat dan minimnya RTH publik yang dapat diakses masyarakat.

Konflik tata ruang di Kota Tangerang disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali, penyimpangan dalam implementasi kebijakan tata ruang, lemahnya pengawasan dan penegakan hukum, serta rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya RTH. Analisis spasial menunjukkan bahwa konflik ini paling signifikan terjadi di wilayah padat penduduk dengan kurang dari 10% luas wilayah berupa RTH, yang berdampak pada penurunan kualitas lingkungan hidup, kesehatan masyarakat, dan kualitas sosial ekonomi.

Untuk mengatasi permasalahan ini, penelitian ini merekomendasikan langkah-langkah strategis seperti penguatan regulasi dan penegakan hukum, peningkatan partisipasi masyarakat dalam pengelolaan lingkungan, rehabilitasi dan restorasi lahan, serta kolaborasi dengan pengembang untuk menyediakan RTH yang berkualitas. Implementasi strategi ini diharapkan dapat menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan keberlanjutan lingkungan, sehingga Kota Tangerang menjadi kota yang lebih sehat, berkelanjutan, dan layak huni.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Badan Pusat Statistik. (2022). *Statistik Kota Tangerang 2022*. Tangerang: Badan Pusat Statistik Kota Tangerang.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Indonesia. (2007). *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2015). *Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Tata Ruang.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Qualitative data analysis: An expanded sourcebook* (2nd ed.). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.
- Nugroho, H. (2021). Dampak urbanisasi terhadap pengurangan ruang hijau di Kota Tangerang. *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, 14(2), 120-130.
- Pemerintah Kota Tangerang. (2012). *Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032*. Tangerang: Pemerintah Kota Tangerang.
- Pratama, F. (2020). *Analisis perencanaan tata ruang di Kota Tangerang* (Skripsi). Universitas Indonesia.
- Widiastuti, R., & Santoso, H. (2019). Analisis konflik tata ruang perkotaan: Studi kasus di wilayah metropolitan Jabodetabek. *Jurnal Tata Kota*, 12(1), 45-56.