



B E R I T A A C A R A

Sidang Skripsi II

Pada hari ini Kamis Tiga Puluh Januari tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima di lantai Tujuh telah dilaksanakan Sidang Skripsi II mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti.

Mahasiswa yang diuji:

Nama : Rachel Sylvanov Andrea Sinery

NIM : 083002000020

Judul Tugas Akhir : Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp di Kota Jayapura

Pembimbing	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing I	Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si	
Pembimbing II	Herika, S.Si, M.Si, Ph.D	

Penguji	Nama	Tanda tangan
Ketua Penguji	Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt	
Anggota Penguji	Marselinus Nirwan Luru, ST.,M.Si	

Hasil Keputusan Sidang:

Mahasiswa yang bersangkutan lulus / ~~tidak lulus~~ sidang skripsi II*

*) Coret yang tidak sesuai

Demikian berita acara Sidang Skripsi II ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Mengetahui,

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota

Anindita Ramadhani ST., MT
NIK.3493Usakti

Koordinator Tugas Akhir

Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.
NIK.2360/Usakti

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN WILAYAH
PESISIR PANTAI HOLTEKAMP DI KOTA JAYAPURA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar S.PWK

Oleh:

RACHEL SYLVANOV ANDREA SINERY

083002000020



**JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI
LINGKUNGAN
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2025**

Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp
di Kota Jayapura (Rachel Sylvanov Andrea Sinery, 2025)

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Rachel Sylvanov Andrea Sinery
NIM : 083002000020
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp di Kota Jayapura

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota (S.P.W.K) pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si., 0329065804 (.....)

Pembimbing II : Herika, S.Si, M.Si, Ph.D., 0306058203 (.....)

Penguji I : Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt (.....)

Penguji II : Marselinus Nirwan Luru, ST.,M.Si (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 11 Februari 2025

Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp di Kota Jayapura

(Rachel Sylvanov Andrea Sinery, 2025)

SURAT ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Rachel Sylvanov Andrea Sinery

NIM : 083002000020

Tanda Tangan :



Tanggal : 11 Februari 2025

UNIVERSITAS TRISAKTI

Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp di Kota Jayapura

(Rachel Sylvanov Andrea Sinery, 2025)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Trisakti, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rachel Sylvanov Andrea Sinery
NIM : 083002000020
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Trisakti Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non -exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp
di Kota Jayapura”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Trisakti berhak menyimpan, mengalih media / format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Jakarta

Pada Tanggal 11 Februari 2025

Yang Menyatakan


UNIVERSITAS TRISAKTI

(Rachel Sylvanov Andrea Sinery)

Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp di Kota Jayapura

(Rachel Sylvanov Andrea Sinery, 2025)

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah, Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan penulis kemudahan sehingga dapat menyelesaikan Laporan Tugas akhir ini dengan baik dan tepat waktu sebab tanpa pertolongan-Nya penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Laporan Tugas akhir yang berjudul “Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp di Kota Jayapura” ini penulis susun untuk memenuhi tugas penulis sebagai mahasiswa jurusan Teknik Teknik Planologi, Universitas Trisakti.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan dukungan serta bantuan selama penyusunan Laporan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Orang tua dan keluarga tercinta, yang selalu memberikan doa, dukungan moral dan materi sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini.
2. Ibu Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si., selaku Dosen Pembimbing I dan Pak Herika, S.Si, M.Si, Ph.D., selaku Dosen Pembimbing II yang selalu membimbing dan memberikan ilmu, saran, nasehat, beserta waktunya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Laporan Tugas Akhir dengan baik dan tepat waktu.
3. Penguji Tugas Akhir, Ibu Dr. Ir. Endrawati Fatiamh, MPSt dan Bapak Marselinus Nirwan Luru, S.T., Msi yang telah memberi saran perbaikan sehingga laporan menjadi lebih baik.
4. Kepala kampung Enggros dan Holtekamp maupun masyarakat yang telah berperan besar dalam pengumpulan data penelitian ini.
5. Sahabat-sahabat seperjuangan di Jurusan Teknik Planologi yaitu Alvira, Jaffa dan Reza yang selalu memberikan semangat dan kerjasama dalam masa perkuliahan khususnya selama masa

penulisan skripsi ini.

6. Sahabat saya Yanes Fakdawer dan Hesty Mara yang selalu mendoakan dan selalu memberikan semangat kepada penulis.
7. Sahabat saya Yeri, Adella dan Yolanda Duwiri yang selalu mau mendengarkan keluh kesah dan turut memberikan semangat dan doanya kepada penulis.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Demikian Laporan Tugas Akhir ini penulis buat. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini. Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun sebagai acuan bagi penulis untuk lebih baik lagi. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat tidak hanya bagi penulis tetapi juga bagi para pembaca. Terima kasih.

Jakarta, 12 Februari 2025

Rachel Sylvanov Andrea Sinery

083002000020

ABSTRAK

Nama : Rachel Sylvanov Andrea Sinery
NIM : 083002000020
Judul : **Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp, di Kota Jayapura**
Pembimbing I : **Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si**
Pembimbing II : **Herika, S.Si, Ph.D**
xv + 115 halaman, 20 gambar, 27 tabel, 9 lampiran.

Perubahan signifikan telah terjadi pada wilayah pesisir Pantai Holtekamp setelah pembangunan infrastruktur jalan dan Jembatan Youtefa. Sebelum pembangunan infrastruktur wilayah pesisir Pantai Holtekamp didominasi oleh hutan lindung, pertanian, dan peternakan tetepi telah berubah pemanfaatan lahanya menjadi restoran, kafe, toko, tempat wisata dan lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk melihat perubahan yang terjadi di wilayah pesisir Pantai Holtekamp dengan melihat dari (i) mengidentifikasi perubahan tutupan lahan sebelum dan sesudah pembangunan infrastruktur, (ii) mengidentifikasi perubahan pemanfaatan lahan sebelum dan sesudah pembangunan infrastruktur jalan dan Jembatan Youtefa, (iii) mengidentifikasi kesesuaian pemanfaatan lahan tahun 2023 terhadap RTRW Kota Jayapura tahun 2013 – 2023. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan spasial dengan metode deskriptif untuk menganalisis dan menjelaskan hasilnya, dengan bantuan data sekunder, kuesioner dan observasi. Hasil analisis menunjukkan bahwa (i) terdapat perubahan tutupan lahan setelah pembangunan infrastruktur dimana tutupan lahan sebelum pembangunan didominasi oleh tutupan lahan alami seperti hutan mangrove dengan luas 193,52 Ha, namun setelah pembangunan infrastruktur mengalami penurunan luas menjadi 77,92 Ha. Sedangkan berbanding terbalik dengan tutupan lahan bangunan yang awalnya hanya 0,90 Ha menjadi 174,56 Ha (ii) diketahui terdapat perubahan pemanfaatan lahan di wilayah pesisir Pantai Holtekamp setelah pembangunan infrastruktur dimana sebelum pembangunan hanya ada 3 jenis kegiatan pemanfaatan lahan, namun setelah pembangunan teridentifikasi terdapat 11 jenis kegiatan pemanfaatan lahan (iii) terdapat ketidaksesuaian pemanfaatan lahan Wilayah Pesisir dengan RTRW Kota Jayapura, dimana terdapat Kawasan hutan lindung yang beralih fungsi menjadi lahan terbangun seperti perdagangan dan jasa. Sehingga diketahui bahwa setelah pembangunan infrastruktur jalan dan Jembatan Youtefa maka terjadilah perubahan pemanfaatan lahan di wilayah pesisir Pantai Holtekamp.

Kata Kunci: Perubahan pemanfaatan lahan, wilayah pesisir, pembangunan infrastruktur, Kota Jayapura

ABSTRACT

Name : Rachel Sylvanov Andrea Sinery
Student Number : 083002000020
Title : *Analysis of Land Use Changes in the Coastal Area of Holtekamp, Jayapura City*
Mentor I : Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si
Mentor II : Herika, S.Si, Ph.D

xv + 115 pages, 20 images, 27 tables, 9 attachments.

Significant changes have occurred in the coastal area of Holtekamp Beach following the construction of road infrastructure and the Youtefa Bridge. Prior to this development, the area was predominantly covered by protected forests, agricultural land, and livestock farms. However, land use has shifted to accommodate restaurants, cafés, shops, tourist attractions, and other commercial activities. This study aims to analyze these changes by identifying land cover changes before and after infrastructure development, identifying land use changes before and after the construction of roads and the Youtefa Bridge, and assessing the suitability of 2023 land use with the 2013–2023 Spatial Plan (RTRW) of Jayapura City. A quantitative and spatial approach was employed, using a descriptive method to analyze and explain the findings, supported by secondary data, questionnaires, and field observations. The results indicate a significant change in land cover, with natural land cover, such as mangrove forests, decreasing from 193.52 hectares before development to 77.92 hectares after infrastructure construction, while built-up areas increased from 0.90 hectares to 174.56 hectares. Additionally, land use in the coastal area of Holtekamp Beach changed significantly, with only three types of land use before development expanding to 11 types after construction. There is also a discrepancy between land use in the coastal area and the Jayapura City RTRW, as protected forest areas have been converted into built-up land for trade and services. Thus, it is evident that infrastructure development, including roads and the Youtefa Bridge, has led to significant land use changes in the coastal area of Holtekamp Beach.

Keywords: *Land use change, coastal area, infrastructure development, Jayapura City*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1. Tujuan	4
1.3.2. Sasaran	4
1.4. Manfaat	5
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	5
1.4.2. Manfaat Praktis	5
1.5. Ruang Lingkup.....	5
1.5.1. Ruang Lingkup Substansi	5
1.5.2. Ruang Lingkup Wilayah	5
1.6. Kerangka Berpikir	7
1.7. Sistematika Penulisan	8
BAB II	9
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Tutupan Lahan.....	9
2.1.1. Definisi Lahan (<i>Land</i>).....	9
2.1.2. Pengertian Tentang Tutupan Lahan	9
2.1.3. Klasifikasi Tutupan Lahan	10
2.1.4. Perubahan Tutupan Lahan.....	13

2.2.	Pemanfaatan Lahan	13
2.2.1.	Pengertian Pemanfaatan Lahan.....	13
2.2.2.	Perubahan Pemanfaatan Lahan	14
2.3.	Pemahaman Wilayah Pesisir dan Sempadan Pantai.....	14
2.3.1.	Wilayah Pesisir	14
2.3.2.	Sempadan Pantai.....	15
2.4.	Pembangunan Infrastruktur	16
2.4.1.	Jalan	16
2.4.2.	Jembatan	18
2.5.	Kesesuaian Pemanfaatan Ruang	20
2.6.	Tinjauan Penelitian Terdahulu	25
2.7.	Sintesa Pustaka	37
2.7.1.	Variabel Penelitian.....	37
2.8.	Kerangka Konsep	42
BAB III.....	43	
METODE PENELITIAN	43	
3.1.	Pendekatan Penelitian	43
3.2.	Variabel Penelitian	43
3.3.	Metode Pengumpulan Data.....	44
3.3.1.	Populasi dan Sampel.....	44
3.4.	Metode Analisis Data.....	47
BAB IV.....	49	
GAMBARAN UMUM	49	
4.1.	Gambaran Umum Kota Jayapura.....	49
4.1.1.	Kondisi Wilayah	49
4.2.	Gambaran Umum Wilayah Penelitian	52
4.3.	Pemanfaatan Lahan	56
4.3.1.	Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)	56
4.3.2.	Eksisting.....	59
4.4.	Pembangunan Infrastruktur.....	61
4.4.1.	Jembatan.....	61
4.4.2.	Jalan	64

4.5.	Gambaran Umum Responden	66
4.5.1.	Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	66
4.5.2.	Responden Berdasarkan Umur	66
4.5.3.	Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	66
4.5.4.	Responden Berdasarkan Lama Tinggal	67
BAB V	.....	68
ANALISIS DAN PEMBAHASAN	.....	68
5.1.	Analisis Perubahan Tutupan Lahan pada Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp Sebelum dan Sesudah Pembangunan Infrastruktur	68
5.1.1.	Tutupan Lahan Sebelum Pembangunan Infrastruktur Tahun 2012	68
5.1.2.	Tutupan Lahan Dalam Masa Awal Pembangunan Tahun 2017	71
5.1.3.	Tutupan Lahan Setelah Pembangunan Infrastruktur Tahun 2023.....	74
5.2.	Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan pada Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp Sebelum dan Sesudah Pembangunan Infrastruktur.	85
5.2.1.	Jenis Pemanfaatan Lahan	85
5.2.2.	Klasifikasi Bangunan	91
5.2.3.	Intensitas Pemanfaatan Lahan.....	94
5.3.	Analisis Kesesuaian Lahan Eksisting Terhadap Rencana Wilayah Tata Ruang Kota Jayapura.....	96
5.4.	Pembahasan.....	106
5.4.1.	Perubahan Tutupan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp Akibat Pembangunan Infrastruktur.....	106
5.4.2.	Perubahan Pemanfaatan Lahan Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp Akibat Pembangunan Infrastruktur.....	108
5.4.3.	Kesesuaian Perubahan Pemanfaatan Lahan dengan RTRW	109
5.4.4.	Masukan bagi Peneliti Selanjutnya	110
5.4.5.	Keterbatasan Penelitian	110
BAB VI	.....	112
SIMPULAN DAN SARAN	.....	112
6.1.	Simpulan.....	112
6.2.	Saran	115
Lampiran	.....	122

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Klasifikasi Tutupan Lahan Bukan Dominan Vegetasi	10
Tabel 2. Klasifikasi Tutupan Lahan Dominan vegetasi	11
Tabel 3. Penelitian Terdahulu.....	25
Tabel 4. Sintesa Variabel Penelitian.....	38
Tabel 5. Variabel Penelitian	40
Tabel 6. Variabel Penelitian	43
Tabel 7. Metode Pengumpulan Data	45
Tabel 8. Metode Analisis Data	47
Tabel 9. Kondisi Geografis Kota Jayapura	49
Tabel 10. Kondisi Geografis Distrik Abepura dan Distrik Muara Tami.....	52
Tabel 11. Kasifikasi Kawasan Rencana Pola Ruang Wilayah Penelitian	56
Tabel 12. Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	66
Tabel 13. Responden Berdasarkan Umur.....	66
Tabel 14. Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan	66
Tabel 15. Responden Berdasarkan Lama Tinggal.....	67
Tabel 16. Tutupan Lahan Tahun 2012	68
Tabel 17. Tutupan Lahan Tahun 2017	71
Tabel 18. Tutupan Lahan Tahun 2023	74
Tabel 19. Perubahan Tutupan Lahan pada Wilayah Pesisir Pantai Holtekamp ...	77
Tabel 20. Jenis Kegiatan Pemanfaatan Lahan Tahun 2012, 2017 dan 2023	85
Tabel 21. Jumlah Permanensi Bangunan	92
Tabel 22. Status Kepemilikan Bangunan	93
Tabel 23. Luas Lantai Bangunan di Wilayah Penelitian Pada	95
Tabel 24. Tutupan Lahan Menurut RTRW Kota Jayapura	96
Tabel 25. Tabel Kesesuaian dan Perubahan Pemanfaatan Lahan RTRW dan Eksisting.....	99
Tabel 26. Perubahan Pemanfaatan Lahan Eksisting Terhadap Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung RTRW di Wilayah Penelitian.....	102

Tabel 27. Perubahan Pemanfaatan Lahan Eksisiting Terhadap Rencana Pola Ruang Kawasan Budidaya RTRW di Wilayah Penelitian 104

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Administrasi Wilayah Penelitian	6
Gambar 2. Bagan Kerangka Berpikir	7
Gambar 3. Bagan Kerangka Konsep	42
Gambar 4. Peta Administrasi Kota Jayapura.....	51
Gambar 5. Peta Administrasi Wilayah Penelitian	55
Gambar 6. Peta Rencana Pola Ruang RTRW Kota Jayapura Pada Wilayah Penelitian.....	58
Gambar 7. Peta Tutupan lahan Wilayah Penelitian Tahun 2023.....	60
Gambar 8. Jembatan Youtefa	63
Gambar 9. Peta Jaringan Jalan Wilayah Penaitian	65
Gambar 10. Peta Tutupan Lahan Tahun 2012.....	70
Gambar 11 Peta Tutupan Lahan Tahun 2017.....	73
Gambar 12. Peta Tutupan Lahan Tahun 2023.....	76
Gambar 13. Peta Perbandingan Tutupan Lahan Tahun 2012, 2017 dan 2023	82
Gambar 14. Grafik Presentase Perubahan Tutupan Lahan.....	84
Gambar 15. Grafik Jumlah Jenis Kegiatan Pemanfaatan	87
Gambar 16. Peta Perbandingan Persebaran Kegiatan Pemanfaatan Lahan.....	90
Gambar 17. Grafik Jumlah Permanensi Bangunan di Wilayah Penelitian.....	92
Gambar 18. Grafik Jumlah Status Kepemilikan Bangunan.....	94
Gambar 19. Tutupan Lahan Menurut RTRW Kota Jayapura.....	98
Gambar 20. Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisiting Tahun 2023 Dengan RTRW Kota Jayapura	101

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1. KUESIONER	123
LAMPIRAN 2. RAW TABEL DATA KUESIONER	129
LAMPIRAN 3. Perhitungan Perubahan Tutupan Lahan pada Wilayah Peneliti	133
LAMPIRAN 4. Peningkatan Jumlah Kegiatan Pemanfaatan Lahan	133
LAMPIRAN 5. Peningkatan Jumlah Permanensi Bangunan pada Wilayah Penelitian	134
LAMPIRAN 6. Peningkatan Jumlah Tingkat Ketinggian pada Wilayah Penelitian	134
LAMPIRAN 7. Peningkatan Jumlah Kepemilikan Bangunan pada Wilayah Penelitian	134
LAMPIRAN 8. Perhitungan KDB dan KLB pada Wilayah Penelitian	135
LAMPIRAN 9. DOKUMENTASI	135