

BERITA ACARA

Sidang Skripsi II

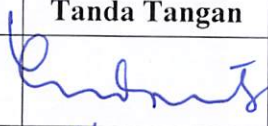
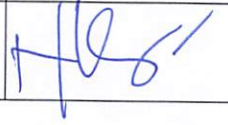
Pada hari ini Senin Tiga Puluh Juni tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima di lantai Tujuh telah dilaksanakan Sidang Skripsi II mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti.

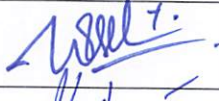
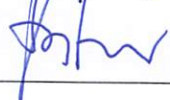
Mahasiswa yang diuji:

Nama : Azzahra Yaomil Imani

NIM : 083002100008

Judul Tugas Akhir : Arahkan Optimalisasi Daya Dukung Lahan Kota Tangerang

Pembimbing	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing I	Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt	
Pembimbing II	Marselinus Nirwan Luru, ST., M.Si	

Penguji	Nama	Tanda tangan
Ketua Penguji	Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K	
Anggota Penguji	Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, 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



Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K

NIK.3834/Usakti

ARAHAN OPTIMALISASI DAYA DUKUNG LAHAN KOTA TANGERANG

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

Strata Satu Jurusan Planologi

Oleh:

Azzahra Yaomil Imani

083002100008



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI LINGKUNGAN
UNIVERSITAS TRISAKTI**

2025

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Azzahra Yaomil Imani
NIM : 083002100008
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Arahan Optimalisasi Daya Dukung Lahan Kota
Tangerang

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing, NIDN : Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt, 0310016301

Pembimbing, NIDN : Marselinus Nirwan Luru, ST, M.Si, 0330036001

Penguji : Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K.

Penguji : Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 29 Juli 2025

SURAT ORISINALITAS

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

Nama : Azzahra Yaomil Imani

NIM : 083002100008

Tanda Tangan :



Tanggal : 29 Juli 2025

UNIVERSITAS TRISAKTI

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Azzahra Yaomil Imani
NIM : 083002100008
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : 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:

Arahan Optimalisasi Daya Dukung Lahan Kota Tangerang

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 29 Juli 2025

Yang Menyatakan



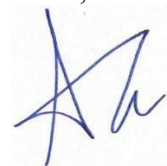
(Azzahra Yaomil Imani)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT beserta Rasul Nabi Muhammad SAW atas limpahan rahmat dan karunia yang selalu diberikan, sehingga penulis diberi kemampuan untuk menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul "Arahan Optimalisasi Daya Dukung Lahan Kota Tangerang" dengan tepat waktu. terselesaikannya penulisan skripsi ini tidak lepas dari berbagai pihak yang selalu mendukung penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas doa, bantuan, dan bimbingan dalam membantu penyelesaian skripsi ini, di antaranya kepada:

1. Ibu Dr. Ir. Endrawati Fatimah. M. PSt selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Marselinus Nirwan Luru, ST,.M.Si selaku Dosen Pembimbing II yang telah sabar dan selalu meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi.
2. Ibu Dr. Ir. Anita Sitawati Wartaman, M.Si dan Ibu Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K selaku dosen penguji yang telah membimbing serta memberikan masukan yang membangun, sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik.
3. Seluruh dosen Teknik Planologi Universitas Trisakti yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis selama diperkuliahan ini.
4. Ayah dan mamah selaku orang tua penulis yang telah tulus dan ikhlas memberikan doa, kasih sayang, serta motivasi secara moril maupun material yang sangat berarti sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Serta kakak dan adik penulis yang selalu menyemangati penulis.
5. Teman-teman teknik planologi tahun 2021 yang selalu membantu penulis selama perkuliahan termasuk dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Syahrul Dheta Maulana yang selalu menemani penulis selama hampir 3 tahun ini.

Jakarta, Juli 2025



Azzahra Yaomil Imani

ABSTRAK

Nama : Azzahra Yaomil Imani
NIM : 083002100008
Judul : Arahan Optimalisasi Daya Dukung Lahan Kota
Tangerang

Pembimbing I : Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt.
Pembimbing II : Marselinus Nirwan Luru, ST.,M.Si

xiii + 90 halaman, 25 gambar, 17 tabel, 1 lampiran.

Kota Tangerang sebagai salah satu kota penyangga Kota Jakarta harus siap untuk mengatasi pertumbuhan penduduk. Kondisi tersebut menciptakan peluang investasi di Kota Tangerang. Terlebih, di Kota Tangerang terdapat Bandar Udara Soekarno-Hatta yang mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah, namun juga menyebabkan keterbatasan dalam pengembangan lahan. Lahan merupakan sumber daya alam yang penting untuk mendukung kehidupan dan aktivitas penduduknya. Namun, lahan bukan merupakan sumber daya yang dapat bertambah sehingga ketersediaannya selalu berjumlah tetap. Sementara itu, sebagai kota penyangga yang sering kali menarik penduduk yang menyebabkan pertambahan penduduk beserta aktivitasnya. Hal tersebut berdampak pada meningkatnya kebutuhan lahan untuk pembangunan kota. Di sisi lain, ketersediaan lahan non terbangun yang terdiri dari ruang terbuka kian berkurang akibat pembangunan kota, padahal lahan non terbangun menjadi salah satu upaya untuk menyeimbangkan lingkungan akibat padatnya lahan terbangun. Kebutuhan lahan yang tidak dapat dipenuhi oleh ketersediaan lahan dapat menyebabkan kerusakan lingkungan yang merupakan ciri dari daya dukung yang terlampaui. Atas dasar hal tersebut, penelitian ini dimaksudkan untuk merumuskan arahan optimalisasi dalam penggunaan lahan sehingga tidak memperburuk daya dukung lahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kota Tangerang mengalami daya dukung lahan yang belum terlampaui pada tahun 2024, sedangkan daya dukung lahan sudah terlampaui pada tahun 2032 berdasarkan RTRW. Arahan optimalisasi yang diberikan berupa arahan jangka pendek dan arahan jangka panjang. Pada arahan optimalisasi jangka pendek diasumsikan bahwa tidak ada penambahan luas terhadap penggunaan lahan tahun 2024 dan arahan yang diberikan adalah revitalisasi kawasan lindung dan pelaksanaan KDB secara ketat pada RTH privat. Arahan jangka panjang dibuat berdasarkan penelitian terdahulu seperti pembangunan vertikal, RTH publik 20%, dan penurunan KDB. Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah melakukan *monitoring* terhadap pelaksanaan penataan ruang. Sementara itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat menggunakan data yang lebih komprehensif, termasuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) privat.

Kata Kunci: daya dukung lahan, daya dukung lingkungan, arahan optimalisasi

ABSTRACT

Name : Azzahra Yaomil Imani
Student ID : 083002100008
Title : Guidelines for Optimizing Land Carrying Capacity in
Tangerang City

Advisor I : Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt.
Advisor II : Marselinus Nirwan Luru, ST., M.Si

xiii + 90 pages, 25 images, 17 tables, 1 attachment.

Tangerang City as one of the buffer cities of Jakarta must be prepared to cope with population growth. This condition creates investment opportunities in Tangerang City. Moreover, Tangerang City has Soekarno-Hatta Airport, which encourages economic growth in the region, but also causes limitations in land development. Land is an important natural resource to support the lives and activities of its inhabitants. However, land is not a resource that can increase, so its availability is always a fixed amount. Meanwhile, as a buffer city, it often attracts residents, which causes an increase in population and its activities. This has an impact on the increasing need for land for urban development. On the other hand, the availability of non-built land consisting of open space is decreasing due to urban development, even though non-built land is one of the efforts to balance the environment due to the density of built-up land. When land demand surpasses land availability, it can cause environmental degradation, which is a clear indicator that land carrying capacity has been exceeded. Based on this situation, this study aims to formulate guidelines for optimizing land use to prevent further degradation of land carrying capacity. The findings of this study indicate that Tangerang City had not yet exceeded its land carrying capacity in 2024; however, based on the Spatial Plan (RTRW), the capacity is projected to be exceeded by 2032. The proposed optimization strategies consist of short-term and long-term directives. In the short-term scenario, it is assumed that there will be no expansion of land use as of 2024. The recommendations include revitalization of protected areas and strict implementation of building coverage ratio (BCR) regulations for private green open spaces. The long-term directives are based on previous studies and include vertical development, provision of 20% public green open space, and reduction of building coverage ratio (BCR). This research recommends that the government monitor the implementation of spatial planning. Additionally, future studies are encouraged to incorporate more comprehensive datasets, including private Green Open Space (GOS).

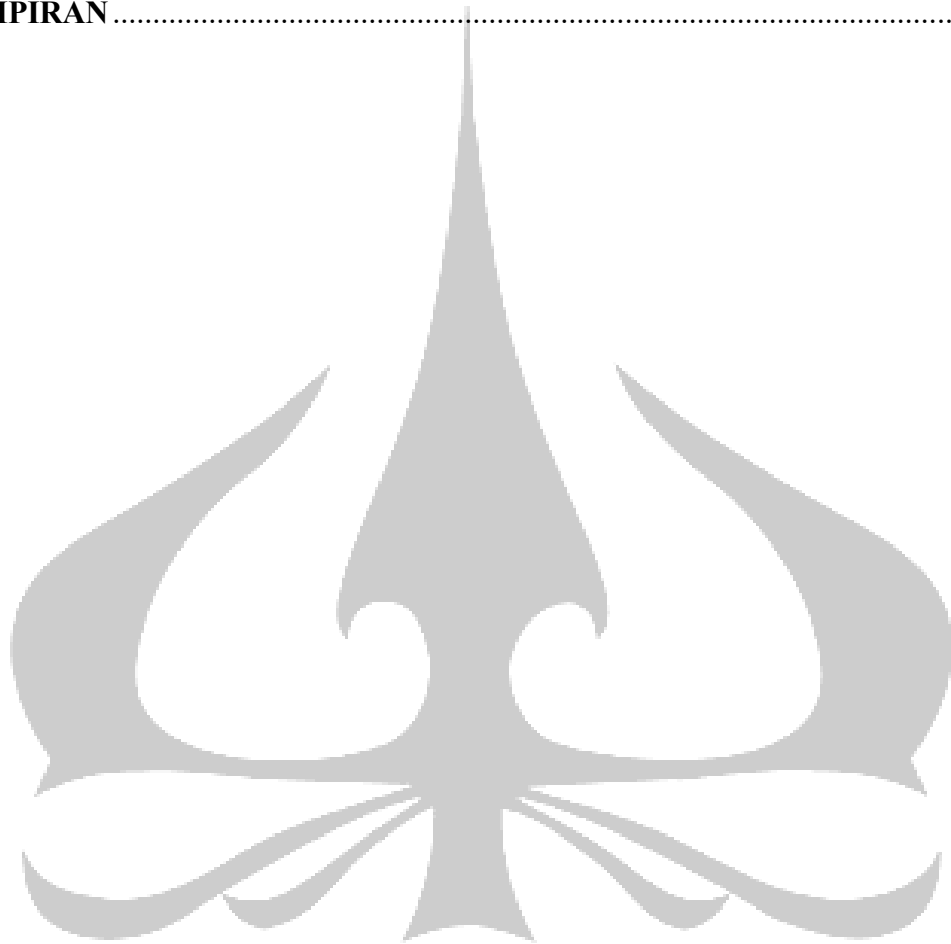
Keywords: land carrying capacity, optimization direction, Environmental carrying capacity

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT ORISINALITAS	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	7
1.3.1 Tujuan.....	7
1.3.2 Sasaran	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Ruang Lingkup	8
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	8
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	9
1.6 Kerangka Berpikir.....	10
1.5 Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Perkotaan	12
2.1.1 Sumber daya lahan perkotaan.....	14
2.2.2 Penggunaan Lahan Perkotaan.....	16
2.2 Daya Dukung Lahan Perkotaan.....	18
2.2.1 Analisis Daya Dukung Lahan.....	19
2.2.2 Ketersediaan Lahan	20
2.2.3 Kebutuhan Lahan	22

2.2.2 Penentuan daya dukung lahan	24
2.3 Optimalisasi Daya Dukung Lahan.....	25
2.3.1 Arahan Optimalisasi Daya Dukung Lahan	26
2.3 Variabel Penelitian	31
2.4 Kerangka Konsep.....	34
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
3.1 Pendekatan Penelitian.....	35
3.2 Variabel Penelitian	35
3.3 Metode Pengumpulan Data	37
3.4 Metode Analisis Data.....	38
BAB IV GAMBARAN UMUM	43
4.1 Kondisi Letak dan Geografis.....	43
4.2 Penggunaan Lahan 2024.....	44
4.3 Tinjauan Kebijakan Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032	46
4.3.1 Rencana Pola Ruang.....	46
4.3.1 Rencana Pengembangan Perumahan.....	49
4.3.2 Rencana Pengembangan Perdagangan dan Jasa.....	49
4.3.2 Rencana Pengembangan RTH.....	50
4.4 Kependudukan.....	50
4.2.1 Jumlah penduduk	50
4.2.2 Proyeksi Penduduk Tahun 2032.....	53
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN	54
5.1 Analisis Daya Dukung Lahan Tahun 2024 Kota Tangerang	54
5.1.1 Analisis Ketersediaan Lahan Tahun 2024.....	54
5.1.2 Analisis Kebutuhan Lahan Tahun 2024.....	65
4.3.1 Daya Dukung Lahan Kota Tangerang Tahun 2024.....	68
5.2 Analisis Proyeksi Daya Dukung Lahan Kota Tangerang berdasarkan RTRW Tahun 2012 – 2032.....	70
5 2.1 Analisis Ketersediaan Lahan berdasarkan RTRW Tahun 2012 – 2032	70
5 2.2 Analisis Proyeksi Kebutuhan Lahan berdasarkan RTRW Tahun 2012 – 2032.....	76

5.2.3 Proyeksi Daya Dukung Lahan Kota Tangerang Tahun 2032.....	79
5.3 Arahana Optimalisasi Daya Dukung Lahan	82
BAB VI	90
SIMPULAN DAN SARAN	90
6.1 Kesimpulan.....	90
6.2 Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA.....	91
LAMPIRAN	99



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Arahan Optimalisasi Daya Dukung Lahan	26
Tabel 2. Variabel Penelitian	31
Tabel 3. Variabel Penelitian	35
Tabel 4. Metode Pengumpulan Data	37
Tabel 5. Tabel Luas Wilayah Per Kecamatan	43
Tabel 6. Luas Penggunaan Lahan Berdasarkan Kawasan Budidaya Pada Tahun 2024	45
Tabel 7. Luas Penggunaan Lahan Berdasarkan Kawasan Lindung Menurut Penggunaan Tahun 2024	46
Tabel 8. Luas Lahan Budi Daya Menurut Penggunaan Lahan RTRW Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032	47
Tabel 9. Luas Lahan Kawasan Lindung menurut Penggunaan Lahan RTRW Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032	48
Tabel 10. Jumlah penduduk Kota Tangerang pada tahun 2024	50
Tabel 11. Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang selama 2020 – 2024	51
Tabel 12. Luas Lahan Kawasan Permukiman Kota Tangerang Tahun 2024	55
Tabel 13. Luas Lahan Kawasan Perdagangan dan Jasa Kota Tangerang tahun 2024	59
Tabel 14. Tabel Perhitungan Daya Dukung Lahan Tahun 2024	68
Tabel 15. Luas Kawasan Permukiman RTRW	71
Tabel 16. Luas Kawasan Kegiatan Ekonomi RTRW	73
Tabel 17. Tabel Perhitungan Daya Dukung Lahan Tahun 2032	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Ruang Lingkup Teritorial	8
Gambar 2. Kerangka Berpikir	10
Gambar 3. Kerangka Konsep	34
Gambar 4. Peta Administrasi Kota	44
Gambar 5. Peta Penggunaan Lahan Berdasarkan Kawasan Budidaya Pada Tahun 2024	45
Gambar 6. Peta Penggunaan Lahan Berdasarkan Kawasan Lindung Pada Tahun 2024	46
Gambar 7. Lahan Budi Daya menurut Penggunaan Lahan RTRW Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032	48
Gambar 8. Peta Lahan Kawasan Lindung Menurut Penggunaan Lahan RTRW Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032	49
Gambar 9. Grafik Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang Tahun 2020 - 2024 .	52
Gambar 10. Kawasan Permukiman Tahun 2024	55
Gambar 11 Kawasan Lindung Kota Tangerang 2024	56
Gambar 12. Peta Hasil <i>Overlay</i> Kawasan Permukiman dan Kawasan Lindung ...	57
Gambar 13. Kawasan Kegiatan Ekonomi kota Tangerang Tahun 2024	59
Gambar 14. Peta <i>Overlay</i> Kegiatan Ekonomi dengan Kawasan Lindung	61
Gambar 15. Peta Lahan Ruang Terbuka Hijau Tahun 2024	62
Gambar 16. Peta Ruang Terbuka Tahun 2024	63
Gambar 17. Peta Pertanian Tahun 2024	64
Gambar 18. Peta Badan Air Tahun 2024	65
Gambar 19. Kawasan Permukiman RTRW Tahun 2012 – 2032	71
Gambar 20. Kawasan Kegiatan Ekonomi RTRW Tahun 2012 – 2032	73
Gambar 21. Kawasan Ruang Terbuka Hijau RTRW Tahun 2012 – 2032	74
Gambar 22. Kawasan Pertanian RTRW Tahun 2012 – 2032	75
Gambar 23. Kawasan Badan Air RTRW Tahun 2012 – 2032	76
Gambar 24. <i>Chart</i> Proyeksi Daya Dukung Lahan	83
Gambar 25. Lokasi kawasan lindung yang mengalami penyalahgunaan	85

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Perhitungan Proyeksi Daya Dukung Lahan Arahkan Jangka Pendek..99

