

TIPOLOGI LAHAN TERLANTAR DI KAWASAN CIVIC CENTRE RENON DENPASAR

I Wayan Yogik Adnyana Putra¹⁾, I Dewa Gede Putra²⁾,

¹⁾ Sekolah Tinggi Desain Bali

yogikadnyana@std-bali.ac.id

²⁾ Sekolah Tinggi Desain Bali

idewagedeputra@std-bali.ac.id

ABSTRACT

The city of Denpasar grew as a center of government, economic growth, education and governance. The development of the prominent development of Denpasar City will run well if it is on land in accordance with the allotment of land. The phenomenon that occurs in the Renon Denpasar Civic Center area is that there are dozens of lands that are not functioned to the maximum so that the land is abandoned. This study identifies the typology of abandoned land and the distribution of abandoned land in the Renon Civic Center area of Denpasar. The existence of abandoned land can have a negative impact on the decline in potential land use, as well as implications for the city's image. Theory of typology and characteristics of abandoned land is used in the theoretical study approach. This study uses a qualitative method. The results showed that typology of abandoned land in the Renon Civic Center Area is land with natural and untreated vegetation, land with abandoned buildings, land with building debris, and land with semi-permanent buildings that are used for temporary activities. The results of research in the form of identifying typologies and the distribution of locations of abandoned land can have significant implications for the development of government policy, and for urban planners and designers in finding solutions for the use of abandoned land for the benefit of all parties.

Keywords: function, abandoned land, Civic Center Area

ABSTRAK

Kota Denpasar tumbuh berkembang sebagai pusat pemerintahan, pertumbuhan ekonomi, pendidikan dan pemerintahan. Perkembangan pembangunan Kota Denpasar yang menonjol akan berjalan dengan baik apabila berada di atas lahan yang sesuai dengan peruntukan lahan. Fenomena yang terjadi di Kawasan Civic Centre Renon Denpasar terdapat puluhan lahan yang tidak difungsikan dengan maksimal sehingga terjadinya lahan terlantar. Penelitian ini mengidentifikasi tipologi lahan terlantar dan sebaran lahan terlantar di kawasan Civic Centre Renon Denpasar. Keberadaan lahan terlantar dapat berdampak buruk pada turunnya potensi pemanfaatan lahan, maupun implikasi terhadap citra kota. Teori tipologi dan karakteristik lahan terlantar digunakan dalam pendekatan kajian teori. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan tipologi lahan terlantar pada Kawasan Civic Centre Renon adalah lahan dengan tumbuh-tumbuhan alami dan tidak terawat, lahan dengan bangunan yang terbengkalai, lahan dengan puing-puing bangunan, dan lahan dengan bangunan semi permanen yang difungsikan untuk kegiatan temporer. Hasil penelitian yang berupa pengidentifikasian tipologi dan sebaran lokasi dari lahan terlantar ini dapat memberikan implikasi yang signifikan terhadap pengembangan kebijakan pemerintah, dan bagi perencana serta perancang kota dalam mencari solusi untuk pemanfaatan lahan terlantar demi kepentingan semua pihak.

Kata Kunci: fungsi, lahan terlantar, Kawasan Civic Centre

PENDAHULUAN

Kawasan Pusat Pemerintahan (Puspem) Provinsi Bali atau yang lebih dikenal sebagai Kawasan *Civic Centre* terletak di Kelurahan Renon, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar. Kota Denpasar sama halnya dengan kota besar lainnya tumbuh berkembang sebagai pusat pertumbuhan ekonomi di Bali secara keseluruhan (Wirawan et al., 2011). Kota Denpasar juga berkembang menjadi pusat perkembangan bisnis, pendidikan dan pemerintahan. Pertumbuhan Kota Denpasar dipengaruhi oleh perkembangan global dan teknologi (Yudiantini et al., 2017). Denpasar mengalami perkembangan dalam segi aktivitas ekonomi, hal ini didukung oleh perkembangan dan kelajuan pembangunan di segala bidang. Akan tetapi, hal tersebut menimbulkan berbagai permasalahan perkotaan seperti penggunaan lahan yang kurang optimal sesuai fungsinya yang harus diselesaikan dan diatasi oleh Pemerintah Kota (Wirawan et al., 2011).

Pada tahun 1984, kawasan *Civic Centre* ini telah memiliki Master Plan (Rencana Induk) sebagai arahan penataan ruang dan bangunan. Rencana ini tidak hanya untuk mengatur kawasan di dalam *ring road* (jalan lingkar), tetapi kawasan sekitar (penyangga) yang berada di luar *ring road* juga telah ditata lewat model LC (*Land Consolidation*). Harapannya agar tercipta kawasan yang tertata melalui pengaturan *land use* (tata guna lahan) serta menjamin ketersediaan jaringan infrastruktur, fasilitas umum, dan fasilitas khusus perkantoran. Saat ini, kawasan Renon berkembang dengan teramat sangat pesat. Tampilan wajah bangunan perkantoran hadir beragam mengikuti perkembangan dunia kearsitekturan. Jenis dan intensitas pemanfaatan lahan juga bergerak tak tentu arah, meskipun demikian masih banyak terdapat tanah terlantar di kawasan Renon yang seharusnya difungsikan sesuai dengan peruntukan dan kebutuhan yang ada, sehingga dapat menunjang fungsi dan kebutuhan dari lingkungan sekitar yang akan berdampak pada image dari kawasan tersebut.

Berbagai usaha tengah dilakukan seperti halnya investasi dalam bentuk pengembangan infrastruktur, kegiatan komersil, dan lainnya membantu peningkatan ekonomi kota, akan tetapi disisi lain terdapat juga investasi yang bersifat spekulatif, terutama pada lahan yang diperjual-belikan tanpa digunakan sesuai dengan fungsinya, pada akhirnya akan menyebabkan permasalahan tersendiri bagi perkotaan, berupa lahan terlantar perkotaan (Ariastita, 2008). Lahan terlantar juga merupakan salah satu isu penting dalam penatagunaan lahan perkotaan. Permasalahan ini justru muncul di kawasan-kawasan yang berkembang cepat sebagaimana ditemui di kota-kota metropolitan. Pemanfaatan lahan di kota metropolitan yang begitu intensif dan ekspansif, justru menyimpan potensi persoalan lain, yaitu menjamurnya lahan terlantar seperti pemanfaatan badan jalan untuk area parkir sementara tidak jauh dari lokasi tersebut terdapat lahan yang bisa dimanfaatkan untuk mewadahi fungsi tersebut. Isu lahan terlantar merupakan persoalan yang serius. Hal ini berkaitan dengan upaya meng-efisien-kan pemanfaatan lahan di perkotaan sehingga dapat dimanfaatkan secara optimal (Ariastita, 2008). Luas lahan terlantar yang berada dipuluhan lokasi tersebut rata-rata memiliki luasan diatas 500 M². Selain cukup luas, terkadang lahan itu berada di kawasan yang strategis menurut Kepala Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Denpasar I Made Kusuma Diputra, sementara menurut I Wayan Gomudha, ahli tata ruang Bali mengatakan, cukup banyak lahan yang telantar di wilayah Kota Denpasar, selain tanah yang dibiarkan oleh pemiliknya, namun ada juga gedung milik pemerintah yang ditinggalkan. (Kusumaputra, 2011)

Dari grand tour yang dilakukan oleh peneliti, salah satu contohnya di Kawasan Renon, pada areal disekitar Rumah Sakit Bros, Kantor Pajak, dan Kantor Samsat, dimana setiap hari terjadi kemacetan dan terjadinya pengeksploitasi penggunaan bahu jalan untuk kebutuhan parkir para pengunjung fasilitas-fasilitas pelayanan publik tersebut, sedangkan disisi lain terdapat lahan terlantar kota yang luas di sekitarnya, bahkan ada lahan terlantar yang berlokasi persis di samping dari kantor Samsat, yang tidak digunakan dan terlantar begitu saja. Berdasarkan

kondisi tersebut, maka penelitian mengenai tipologi lahan terlantar ini diharapkan dapat memberikan gambaran terkait sebaran lahan terlantar dan jenis-jenis lahan terlantar yang terdapat di kawasan *civic centre* Renon Denpasar.

KAJIAN PUSTAKA

Menurut Kivell (1993) lahan terlantar adalah lahan yang menurut pemerintah daerah setempat belum dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya, yaitu fungsi yang mengacu pada rencana wilayah. Sementara itu, Menurut Kaiser (1995) lahan terlantar adalah sebidang lahan yang di atasnya secara fisik tidak terdapat bangunan, akan tetapi berpotensi untuk digunakan. Lahan terlantar dapat berbentuk properti berupa tanah atau bangunan yang tidak dipergunakan. Definisi ini ditegaskan kembali oleh Von Schéele (2016) bahwa lahan terlantar adalah tanah atau lapangan yang terbengkalai, kebun liar diantara kawasan perumahan atau di samping jalan, area bekas kawasan industri yang sudah mati, lokasi bekas pembongkaran di pusat perkotaan, tempat-tempat sempit yang kering dan teduh dibawah kolong jembatan. Pengertian ini senada dengan Bourne (1976) yang mendefinisikan lahan terlantar sebagai lahan yang tidak dihuni pemiliknya, padahal secara fisik dapat dihuni. Berdasarkan pengertian lahan terlantar di atas, maka lahan terlantar adalah lahan yang belum atau tidak difungsikan sesuai dengan fungsinya dan mempunyai potensi untuk dikembangkan, dengan karakter yang bervariasi, mulai dari lahan kosong, kebun liar, areal bekas industri yang terbengkalai, lokasi bekas pembongkaran kota, gedung terbengkalai, dan karakter lainnya yang mungkin terdapat dalam kawasan objek penelitian.

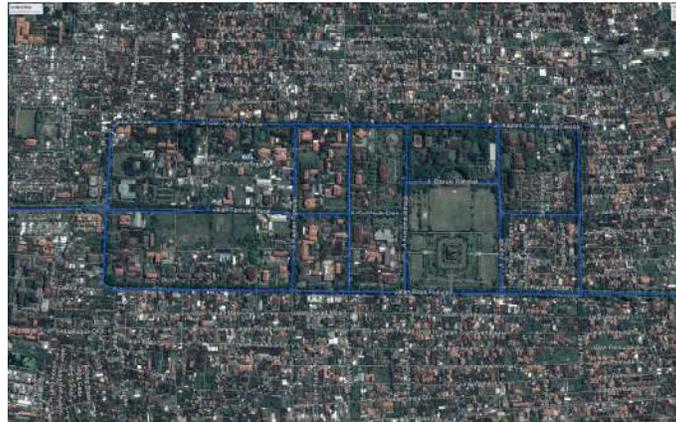
Persoalan lahan terlantar Kivell (1993) merumuskan penyebab lahan terlantar dibedakan menjadi penyebab umum dan spesifik. Penyebab umum merupakan faktor-faktor makro/general yang melatarbelakangi terjadinya lahan terlantar. Sedangkan penyebab spesifiknya adalah turunan dari faktor-faktor makro tersebut. Penyebab spesifik dan klasifikasi persoalan lahan terlantar diantaranya faktor ekonomi, faktor kondisi fisik/lokasi, dan faktor kebijakan/administrasi pemerintah. Sementara itu Kim (2018) mengatakan bahwa penyebab terbentuknya lahan terlantar adalah dikarenakan oleh faktor: perkembangan kota, ekonomi dan industri, proses pembentukan kota baru, pusat kota lama yang ditinggalkan, nilai ekonomis sebuah lahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang lahan terlantar yang berada di Kawasan *Civic Centre* Renon Denpasar. Penelitian dimulai dengan studi literatur mengenai lahan terlantar dan karakteristiknya serta mengenai kawasan penelitian. Observasi lapangan dilakukan secara menyeluruh pada kawasan penelitian untuk mengetahui sebaran dan jenis lahan terlantar. Dokumentasi kondisi fisik lahan terlantar, selama kegiatan yang berlangsung dilaksanakan bertujuan untuk mendapatkan gambar-gambar selama proses observasi. Kawasan Renon dipilih karena didalamnya terdapat kawasan pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa, kawasan pusat sosial-budaya dan kawasan permukiman yang mewakili fungsi-fungsi karakteristik Kota Denpasar. Terdapat banyak titik sebaran lahan terlantar berada disepanjang jalan kolektor primer baik pada lingkaran luar kawasan, maupun di dalam kawasan penelitian.

Kawasan Renon berada dalam wilayah empat desa, yaitu Desa Dauh Puri, Desa Dandin Kelod, Desa Sumerta Kauh, Desa Sumerta Kelod. Luas wilayah penelitian sebesar 147 Hektar, dengan panjang sekitar 1,96 KM dan lebar sekitar 0,76 KM. Penelitian dilakukan pada ruas-ruas jalan kolektor primer yang mencakup Jalan Cok Agung Tresna, Jalan Prof. Moch Yamin, Jalan Raya Puputan Niti Mandala, Jalan Letda Tantular, Jalan Tantular Barat, Jalan Cut Nyak Dien, Jalan S. Parman, Jalan Basuki Rahmat, Jalan Dr. Muwardi, Jalan Kapten Tantular, Jalan Penjaitan,

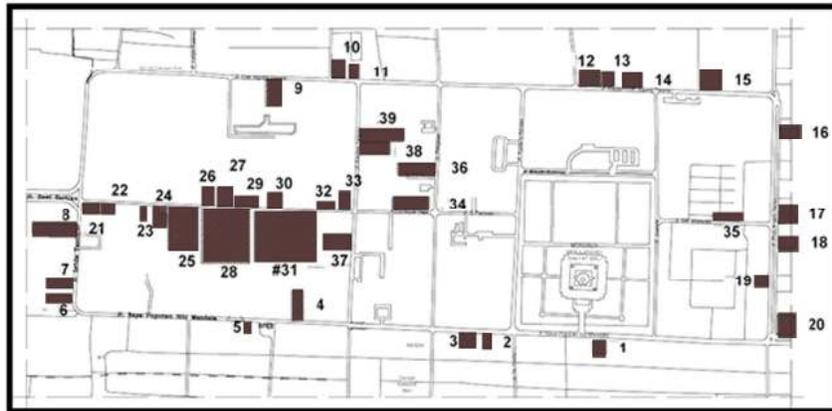
Jalan Kusuma Atmaja, dan Jalan Juanda dengan total panjang jalan adalah 9,54 KM. Kawasan penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Lokasi Penelitian di Kawasan *Cevic Centre* Renon Denpasar
Sumber: Data Pribadi, 2020

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lahan terlantar yang dimaksud memiliki unsur-unsur diantaranya: terdapat pemegang hak atas tanah/lahan (subyek), terdapat tanah yang tidak difungsikan sesuai peruntukan tanahnya (obyek), terdapat jangka waktu tanah tersebut tidak dimanfaatkan (3 tahun dari diterbitkan sertifikat dari tanah tersebut), terdapat perbuatan yang sengaja tidak memanfaatkan tanah yang dimiliki sesuai dengan peruntukan, terdapat akibat yang ditimbulkan.



Gambar 2. Sebaran Lahan Terlantar di Kawasan *Cevic Centre* Renon Denpasar
Sumber: Data Pribadi, 2020

Berdasarkan peta sebaran lahan terlantar yang terdapat di Kawasan Renon dengan pendataan secara fisik terbangun ataupun tidak terbangun. Pengamatan terhadap lahan terlantar juga dilakukan dari pendekatan status perolehan tanah ijin lokasi. Pemegang ijin lokasi diwajibkan melakukan pembebasan/pengusaan terhadap lahan sesuai dengan luas lahan yang telah disepakati dan selanjutnya dimanfaatkan sesuai dengan ijinnya. Akan tetapi, pembebasan tanah ini seringkali terhambat, sehingga perolehan lahannya tidak sesuai dengan kewajibannya. Berdasarkan keragaman lahan terlantar baik dari unsur fisik, biologis dan sosial budaya, serta melihat dari keberadaan vegetasi, bangunan yang tidak terdapat aktivitas, proses konstruksi yang terbengkalai, dan aktivitas temporer yang terjadi

di atas lahan terlantar, tipologi lahan terlantar di Kawasan *Civic Centre* Renon dapat diklasifikasikan kedalam beberapa tipologi seperti pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Tipologi Lahan Terlantar di Kawasan Renon Denpasar

Kategori	Gambar	Karakteristik	Deskripsi
Lahan terlantar alami		Lahan terlantar yang terdapat tumbuhan alami dan tidak terawat ini mengakibatkan penurunan estetika kawasan.	Lokasi lahan 1, 8, 9, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39
Lahan bangunan terlantar		Lahan terlantar yang terdapat bangunan kosong belum digunakan atau difungsikan, sebelumnya difungsikan sebagai kegiatan ekonomi.	Lokasi lahan 3, 5, 7, 16, 18, 20
Lahan konstruksi terlantar		Lahan terlantar yang terdapat puing-puing bangunan yang terbengkalai, bangunan setengah jadi, lahan yang sudah dipadatkan atau diolah akan tetapi tidak ada kelanjutan konstruksi.	Lokasi lahan 4, 10, 11, 13, 17, 19, 30, 34
Lahan fungsi temporer		Lahan terlantar dengan bangunan semi-permanen yang difungsikan sementara sebagai tempat berjualan atau tempat tinggal, seperti tempat warung kopi, dll.	Lokasi lahan 2, 6, 15, 27, 29

Berdasarkan tipologi lahan terlantar di kawasan *Civic Centre* Renon Denpasar terdapat 39 lahan terlantar, dan sebanyak 20 lokasi merupakan lahan dengan tumbuh-tumbuhan alami dan tidak terawat, tipologi ini mendominasi karakteristik lahan terlantar di Kawasan Renon. Selanjutnya terdapat lahan dengan bangunan yang terbengkalai dan tidak difungsikan terdapat di 6 titik lokasi, lahan ini merupakan bangunan yang dulunya digunakan untuk kegiatan ekonomi. Lahan dengan puing-puing bangunan atau proses konstruksi yang terbengkalai terlihat di 8 lokasi lahan terlantar. Terdapat pula lahan dengan bangunan semi permanen, yang saat ini digunakan untuk kegiatan temporer sebagai tempat berjualan dan atau tempat tinggal sementara, tipologi lahan ini terdapat di 5 lokasi pada Kawasan Renon. Tabel 2 berikut membandingkan luasan antar lahan terlantar di Kawasan Renon.

Tabel 2. Perbandingan Luasan Lahan Terlantar di Kawasan Renon Denpasar

Tipologi Lahan Terlantar	Jumlah Lokasi (titik)	Jumlah Lokasi (%)
Lahan terlantar alami	20 titik	51,28%
Lahan bangunan terlantar	6 titik	15,38%
Lahan konstruksi terlantar	8 lokasi	20,51%
Lahan fungsi temporer	5 lokasi	12,82%
Total	39 lokasi	100%

Lahan dengan tumbuh-tumbuhan alami sebagai tipologi lahan terlantar mendominasi dari sisi luasan lahan maupun jumlah sebaran lokasi. Lahan terlantar ini memiliki ciri-ciri khusus berupa terdapatnya pohon alami yang tidak terawat, serta semak-semak liar. Lahan terlantar ini jika tetap dibiarkan akan memperburuk citra kota karena tidak menggambarkan penataan kawasan yang baik. Penanganan lahan terlantar yang terdapat tumbuhan alami dapat dilakukan dengan penataan sebagai taman kota ataupun sebagai *urban farming* sehingga citra kota dapat terangkat kembali.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Melihat data dan analisis yang telah dilakukan pada bagian hasil dan pembahasan, terdapat beberapa kesimpulan mengenai karakteristik lahan terlantar di Kawasan *Civic Centre* Renon Denpasar. Tipologi lahan terlantar pada Kawasan Renon adalah lahan terlantar alami dan tidak terawat, lahan bangunan terlantar, lahan konstruksi terlantar, dan lahan dengan fungsi temporer. Lahan terlantar yang berukuran luas dapat dimanfaatkan dan ditata sebagai ruang terbuka kota sebagai pendukung citra kota yang baik. Hal ini bisa dilakukan dengan melakukan kerjasama antara pemerintah daerah dengan pemilik lahan untuk memanfaatkan lahan sesuai dengan fungsi yang dibutuhkan dari kawasan tersebut. Pendayagunaan lahan dengan bangunan dan konstruksi terlantar, dapat bekerja sama dengan investor agar tercapai kesepakatan yang saling menguntungkan antara pemilik lahan dengan investor. Kerjasama yang bisa dilakukan dengan memfungsikan bangunan ataupun melanjutkan konstruksi yang sudah ada dan menjadikan tempat usaha baru yang sesuai dengan kebutuhan pasar.

REFERENSI

- Ariastita, P. G. (2008). *Lahan Kosong: Potensi Konflik Pertahanan di Perkotaan dan Resolusinya*. Jurnal Penataan Ruang Vol 3, No. 1, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Bourne, L. S. (1976). *Urban Structure and Land Use Decisions*. Annals of the Association of American Geographers.
- Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. (1995). *Urban Land Use Planning* (Vol. 4). University of Illinois Press Urbana, IL.
- Kim, G., Miller, P. A., & Nowak, D. J. (2018). *Urban Vacant Land Typology: A Tool for Managing Urban Vacant Land*. Sustainable Cities and Society Volume 36, Elsevier.
- Kivell, P. (1993). *Land and the City: Patterns and Processes of Urban Change*. London: Routledge.
- Kusumaputra, R. A. (2011). *Banyak Lahan di Denpasar Terbangkalai*. [online] (<https://travel.kompas.com/read/2011/04/12/15252330/banyak.lahan.di.denpasar.terbangkalai>, diakses tanggal 01 Pebruari 2020)
- Von Schéele, C. (2016). *The void: Urban wasteland as political space*. (Doctoral Dissertation) Lund University.
- Wirawan, B. W., Mantra, I. B. G. W., Eddy, I. W. T., Sukiada, I. W., & Pidada, I. B. J. S. (2011). *Sejarah Kota Denpasar: Dari Kota Keraton Menjadi Kota (1788-2010)*. Denpasar
- Yudiantini, N. M., Darma, K. A. S., & Wiryawan, W. (2017). *Sejarah dan Perkembangan Kota Denpasar sebagai Kota Budaya*. B177 - B184. Seminar Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia (IPLBI)