

Penggunaan Tanah di Kecamatan Teluk Ambon Baguala dan Kesesuaiannya Terhadap Rencana Tata Ruang Kota Ambon 2011 – 2031

Land Use Study in Teluk Ambon Baguala District and Its Suitability to Spatial Planning of Ambon City 2011 – 2031

Sjane F. Tehupeitory,¹ Willem, A. Siahaya,¹ Rafael M Osok^{1*}

¹ Program Studi Magister Pengelolaan Lahan, Program Pasca Sarjana Universitas Pattimura Ambon

*corresponding author: rafael.osok@lecturer.unpatti.ac.id

Submitted: June 18, 2025 | Accepted: July 10, 2025 | Published: September 2, 2025

Abstract: *This study aims to evaluate the suitability of land use and availability with the 2011–2031 Ambon City Spatial Plan (RTRW). The methods used include spatial analysis of land use based on 2025 drone imagery, field surveys, and overlays with the RTRW map. The analysis results show that the level of land use suitability varies significantly across regions. Waiheru and Negeri Halong villages showed high levels of suitability, at 68.63% and 54.25%, respectively, while Passo Village had the highest non-suitability at 8.36% due to development pressures, land conversion, and weak spatial planning controls. Latta Village even recorded very low suitability, only 3.39%. Non-suitability generally occurs in border areas, dense settlements, and green spaces converted for other uses. This study recommends the need to strengthen spatial monitoring institutions, update the RTRW to be more responsive to local dynamics, integrate accurate spatial data, and control development in areas with high pressure. These strategies are critical for preserving ecological balance and sustainable spatial use in the periphery of Ambon City.*

Keywords: *Land Use, Spatial Planning, Spatial Evaluation, Land Control, Ambon City*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kesesuaian penggunaan dan ketersediaan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Ambon 2011–2031. Metode yang digunakan meliputi analisis spasial terhadap penggunaan tanah berdasarkan citra drone tahun 2025, survei lapangan, serta overlay dengan peta RTRW. Hasil analisis menunjukkan tingkat kesesuaian penggunaan tanah sangat bervariasi antar wilayah. Desa Waiheru dan Negeri Halong menunjukkan tingkat kesesuaian tinggi, masing-masing sebesar 68,63% dan 54,25%, sedangkan Desa Passo memiliki ketidaksesuaian tertinggi sebesar 8,36% akibat tekanan pembangunan, alih fungsi lahan, dan lemahnya pengendalian tata ruang. Desa Latta bahkan mencatat kesesuaian sangat rendah, hanya 3,39%. Ketidaksesuaian umumnya terjadi pada kawasan sempadan, permukiman padat, dan ruang hijau yang dikonversi untuk fungsi lain. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan kelembagaan pengawasan ruang, pembaruan RTRW yang lebih responsif terhadap dinamika lokal, integrasi data spasial yang akurat, serta pengendalian pembangunan di wilayah dengan tekanan tinggi. Strategi ini penting untuk menjaga keseimbangan ekologis dan keberlanjutan pemanfaatan ruang di kawasan pinggiran Kota Ambon.

Kata Kunci: Penggunaan Tanah, RTRW, Evaluasi Spasial, Pengendalian Ruang, Kota Ambon



Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang esensial bagi kehidupan manusia dan pembangunan nasional dan daerah, karena penggunaannya sangat berkaitan erat dengan penataan ruang. Oleh karena itu, pelaksanaan pembangunan di tingkat nasional maupun daerah idealnya mengikuti rencana tata ruang yang telah dirumuskan melalui kebijakan publik yang sah (Tarisyah, 2024). Sebagai elemen strategis dalam perencanaan ruang dan pembangunan wilayah, peran tanah tidak hanya terbatas sebagai ruang fisik, tetapi juga sebagai faktor produksi yang memengaruhi berbagai sektor, sehingga kegiatan pengelolaan tanah harus dilakukan secara bijaksana untuk memastikan keberlanjutan pemanfaatannya (Tarisyah, 2024; Sari & Suhadi, 2024). Konsep pemanfaatan ruang yang berbasis fungsi ini juga mencerminkan prinsip dasar pengelolaan pertanahan secara sistematis berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA (Sari Aulia & Suhadi, 2024). Hal ini menegaskan bahwa penggunaan tanah bukan hanya soal legalitas, tetapi juga menyangkut aspek ekologis dan keberlanjutan (Asrida T, 2016; Hermawan et al., 2020; Wahyudi et al., 2019).

Tantangan pengaturan pemanfaatan ruang semakin kompleks seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, perluasan kegiatan ekonomi dan pertumbuhan sektor industri. Keterbatasan ketersediaan tanah yang bersifat tetap telah mendorong terjadinya alih fungsi lahan secara signifikan, sehingga tekanan terhadap ketersediaan tanah, khususnya di wilayah perkotaan dan daerah dengan potensi ekonomi tinggi semakin besar (Sasongko, 2023; Tarisyah, 2024; Wahyudi et al., 2019). Ketidakeimbangan ini menimbulkan tekanan pada sistem tata ruang, terutama di wilayah perkotaan dan suburban, yang pada akhirnya memicu konflik pertanahan (Sari dan Suhadi, 2024). Oleh sebab itu, penertiban pemanfaatan ruang yang berkelanjutan tidak hanya menuntut pendekatan teknis, tetapi juga penguatan aspek kelembagaan dan hukum, penguatan sumberdaya manusia, penataan kelembagaan, dan pengalokasian anggaran yang memadai (Sutaryono, 2016; Sutaryono et al., 2021).

Kota Ambon adalah ibu kota Provinsi Maluku yang mengalami pertumbuhan pesat dalam pembangunan dan aktivitas ekonomi. Pertumbuhan ini menyebabkan peningkatan jumlah penduduk sekitar 1–2% setiap tahun (Badan Pusat Statistik Ambon, 2023). Akibatnya, penggunaan lahan di wilayah perkotaan menjadi semakin padat dan rumit, serta sering menyimpang dari rencana tata ruang yang sudah ditetapkan. Diperkirakan sekitar 80% pemanfaatan lahan di Kota Ambon tidak sesuai dengan RTRW, disebabkan oleh lemahnya pengawasan, kepentingan antar sektor, serta meningkatnya kebutuhan permukiman dan fasilitas umum (Hutajulu et al., 2022).

Beberapa penelitian Timisela, 2024; Putri et al., 2023; dan Hutuely, 2020 menunjukkan bahwa meningkatnya kebutuhan lahan memicu konflik pertanahan. Konflik ini terjadi antara individu, antara individu dan perusahaan, individu dengan negara, serta antar lembaga adat. Penyebab utamanya meliputi penjualan tanah sepihak, pembuatan surat alas hak tanpa persetujuan semua ahli waris, dan ketidakjelasan batas tanah yang diserahkan ke pihak agraria. Situasi ini memicu perselisihan internal dan pelanggaran terhadap kesepakatan adat soal batas dan kepemilikan tanah (Hutuely, 2020). Sedangkan, Rinjani dan Haryanto, 2015 dan

Sasongko, 2023 mengatakan bahwa pertumbuhan populasi yang tinggi di pusat kota sangat berkaitan dengan aksesibilitas dan kemudahan menuju berbagai fasilitas ekonomi, sosial, dan transportasi, sehingga mendorong konversi lahan dan peningkatan densitas permukiman dan kegiatan komersial secara cepat.

Kecamatan Teluk Ambon Baguala, yang termasuk dalam wilayah pengembangan Kota Ambon (SWP II), juga mengalami pertumbuhan pesat. Jumlah penduduk meningkat dan aktivitas pembangunan terus berkembang. Hal ini menyebabkan alih fungsi lahan yang sulit dikendalikan, menimbulkan masalah serius dalam pengelolaan ruang. Dampak dari perubahan ini bukan hanya soal teknis perencanaan, tapi juga menyangkut penyimpangan penggunaan tanah dari arah RTRW, terutama dalam hal pola ruang dan kepemilikan lahan. Ketidakterkendalian alih fungsi lahan juga meningkatkan risiko kerusakan lingkungan dan bencana ekologis (Arman et al., 2024). Oleh karena itu, perlu dilakukan evaluasi terhadap kesesuaian penggunaan lahan dengan RTRW untuk memahami dinamika ruang dan menyusun strategi penataan ruang yang lebih baik dan berkelanjutan (Sari, 2021; Oktidaria & Rahmadi, 2021; Rochman & Muryamto, 2024)

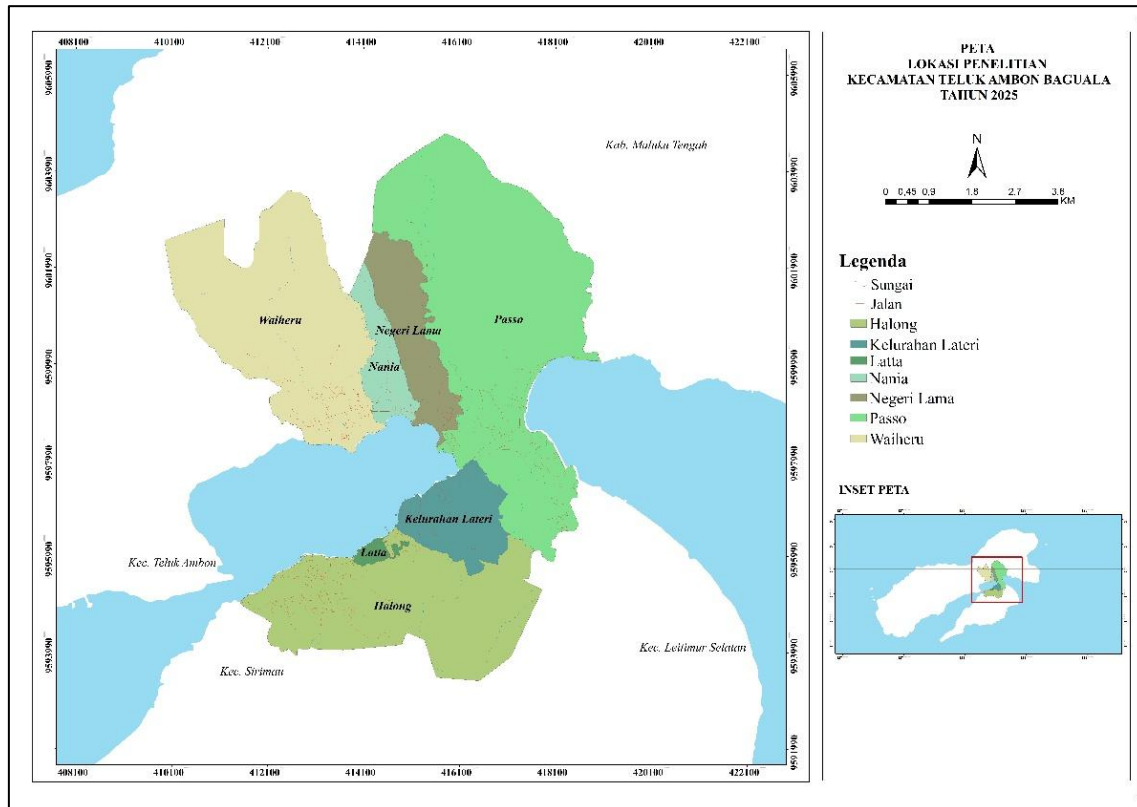
Metode Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Teluk Ambon Baguala, yang merupakan SWP II dalam Struktur Ruang RTRW Kota Ambon 2011-2031. Satuan Wilayah ini meliputi tujuh kelurahan/desa/negeri, yaitu Passo, Lateri, Latta, Halong, Waiheru, Nania, dan Negeri Lama, dengan luas wilayah adalah 5.471,67 ha (Gambar 1). Secara geografis, Kecamatan Teluk Ambon Baguala terletak antara 2° 25' - 3° 83' Lintang Selatan (LS), dan 126° 08' - 127° 20' Bujur Timur (BT).

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan penggunaan drone dan survei lapangan serta analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk menilai kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW Kota Ambon 2011 – 2031. Pengumpulan data penggunaan tanah dilakukan melalui analisis spasial citra drone tahun 2024 menggunakan software ArcGIS 10.8 yang menghasilkan Shapefile skala 1 : 5000. Selanjutnya dilakukan verifikasi lapangan untuk memastikan jenis penggunaan tanah hasil analisis drone dengan kondisi penggunaan tanah di lapangan. Klasifikasi penggunaan tanah dilakukan berdasarkan klasifikasi penggunaan tanah perkotaan sesuai dengan Standardisasi Struktur Data IGT Direktorat Penatagunaan Tanah tahun 2023 yang dikeluarkan oleh Direktorat Penatagunaan Tanah, Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Analisis kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW Kecamatan Teluk Ambon Baguala Kota Ambon dilakukan melalui proses overlay Peta Penggunaan Tanah dengan Peta Pola Ruang RTRW Kota Ambon 2011 – 2031 memanfaatkan prosedur Intersect dari *Analysis Tools* dan *Field Calculator* dengan pola logika pada Software ArcGIS 10.8. Luas area yang sesuai dan tidak sesuai diperoleh menggunakan prosedur Vector Geometry.

Kelas kesesuaian penggunaan tanah yang digunakan adalah (a) sesuai, apabila penggunaan tanah sesuai dengan arahan pola ruang, (b) tidak sesuai, apabila penggunaan tanah tidak direkomendasikan dalam arahan pola ruang, dan (c) mendukung, apabila penggunaan tanah tidak sesuai dengan arahan pola ruang namun tidak mengganggu fungsi kawasan.



Gambar 1. Peta lokasi penelitian di Kecamatan Teluk Ambon Baguala
(Sumber : Peta RBI Pulau Ambon 1 :5.000, BIG 2013)

Hasil dan Pembahasan

Kondisi umum lokasi penelitian

Tabel 1 menunjukkan bahwa desa Passo memiliki luas wilayah terbesar yaitu 2.067,47 atau 37,79% dari total luas wilayah lokasi penelitian, diikuti oleh Desa Waiheru seluas 1.325,57 ha (24,23%) dan Negeri Halong dengan luas 1.145,99 ha (20,94%), sedangkan wilayah dengan luas paling kecil adalah Desa Latta 33,19 ha atau 0,61% dari total lokasi penelitian, diikuti Desa Nania (3,56%), Lateri (6,10%), dan Negeri Lama (6,77%). Perbedaan luas wilayah di lokasi penelitian ini mengindikasikan adanya karakteristik dan pemanfaatan ruang yang tidak merata, dan memiliki implikasi penting terhadap berbagai aspek, seperti distribusi penduduk, ketersediaan lahan, strategi pengelolaan sumberdaya alam dan pemanfaatan ruang. Wilayah yang lebih luas seperti Desa Passo, Waiheru dan Negeri Halong berpotensi memiliki ragam fungsi lahan yang lebih kompleks dibandingkan wilayah dengan luas lebih kecil.

Tabel 1. Luas wilayah kelurahan/desa/negeri di lokasi penelitian

No	Kelurahan/Desa/Negeri	Luas	
		ha	%
1	Waiheru	1.325,57	24,23
2	Nania	195,01	3,56
3	Negeri Lama	370,70	6,77
4	Passo	2.067,47	37,79
5	Kelurahan Lateri	333,74	6,10
6	Halong	1.145,99	20,94
7	Latta	33,19	0,61
Total		5.471,67	100,00

Sumber: Badan Informasi Geospasial (BIG), 2021

Tabel 2. Jumlah dan kepadatan penduduk tahun 2024 di lokasi penelitian

No	Kelurahan/Desa/Negeri	Luas		Penduduk		Kepadatan Penduduk
		Ha	%	Jiwa	%	Jiwa/Ha
1	Waiheru	1.325,57	24,23	12.809	21,34	7,10
2	Nania	195,01	3,56	4.519	7,53	16,62
3	Negeri Lama	370,69	6,77	1.793	2,99	4,83
4	Passo	2.067,47	37,79	21.957	36,58	10,61
5	Kelurahan Lateri	333,74	6,10	6.057	10,09	18,14
6	Halong	1.145,99	20,94	10.935	18,22	9,54
7	Latta	33,19	0,61	1.952	3,25	58,78
Total		5.471,67	100	60.022	100	

Sumber: Badan Informasi Geospasial (BIG), <http://kecamatanbaguala.ambon.go.id/>

Penyebaran penduduk pada tujuh wilayah kelurahan/desa/negeri di lokasi penelitian menunjukkan variasi yang cukup signifikan dengan total 60.022 jiwa dengan rata-rata jumlah penduduk sebesar 8.575 jiwa per wilayah (Tabel 2). Jumlah penduduk terendah tercatat sebanyak 1.793 jiwa di desa Negeri Lama, dan jumlah tertinggi mencapai 21.957 jiwa yaitu di desa Waiheru. Kondisi ini menunjukkan bahwa konsentrasi penduduk yang tidak merata dan terkonsentrasi pada beberapa wilayah tertentu saja, khususnya desa Passo, Waiheru dan Halong yang memiliki luas wilayah yang lebih besar.

Tabel 2 juga menunjukkan bahwa kepadatan penduduk berkisar antara 4,83 hingga 58,78 jiwa/ha, dengan rata-rata kepadatan penduduk dari keseluruhan wilayah adalah 17.95 jiwa/ha. Kondisi ini menunjukkan bahwa mayoritas wilayah masuk dalam kategori rendah, seperti Desa Waiheru, Negeri Halong, dan Desa Passo, dengan Tingkat kepadatan kurang dari 11 jiwa/ha, sebaliknya wilayah yang termasuk kategori tinggi, misalnya Desa Latta mempunyai kepadatan 58,78 jiwa/ha. Bila menggunakan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, kepadatan penduduk di lokasi penelitian tergolong rendah (<150 jiwa/ha). Kondisi distribusi dan tingkat kepadatan penduduk yang berbeda ini menunjukkan ketimpangan distribusi kepadatan penduduk di

lokasi penelitian, yaitu ada wilayah-wilayah yang memiliki tekanan penduduk tinggi terhadap daya dukung lahan, yang berpotensi berdampak pada ketersediaan ruang, pelayanan publik, dan kelayakan lingkungan, sebaliknya ada juga wilayah dengan jumlah penduduk yang relatif kecil dan dapat dikembangkan lebih lanjut untuk pengurangan beban wilayah padat. Kepadatan penduduk yang tinggi juga mencerminkan aktivitas ekonomi dan sosial yang intensif, namun juga berisiko terhadap tekanan lingkungan dan daya dukung lahan dibandingkan dengan wilayah dengan kepadatan rendah sehingga memiliki potensi sebagai zona konservasi atau pengembangan baru (Sari, 2021).

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Ambon 2011 – 2031

Arahan pemanfaatan ruang wilayah di Kota Ambon diatur melalui Peraturan Daerah Kota Ambon Nomor 24 Tahun 2012 tentang RTRW Kota Ambon Tahun 2011 - 2031. Pada Kecamatan Teluk Ambon Baguala (lokasi penelitian), arahan pemanfaatan ruang dibagi 15 kawasan (Tabel 3). Penetapan arahan fungsi kawasan ini menjadi dasar penting dalam perizinan, dan pengendalian pemanfaatan lahan di wilayah Kecamatan Teluk Ambon Baguala.

Tabel 3. Arahan Fungsi Kawasan dalam RTRW di Lokasi penelitian.

No.	Arahan Fungsi Kawasan Dalam RTRW	Luas (ha)	Luas (%)
1	Hutan Lindung	1.697,25	31,02
2	Kawasan Industri Kecil	10,18	0,19
3	Kawasan Militer	63,02	1,15
4	Kawasan Pantai Berhutan Bakau	35,85	0,66
5	Kawasan Penggalian	42,46	0,78
6	Kawasan Penyangga	2.108,92	38,54
7	Kawasan Perdagangan dan Jasa	153,25	2,80
8	Kawasan Perkantoran	27,83	0,51
9	Kawasan Pertanian Lahan Kering	563,06	10,29
10	Kawasan Sekitar Mata Air	11,94	0,22
11	Perumahan Kepadatan Rendah	66,37	1,21
12	Perumahan Kepadatan Sedang	593,92	10,85
13	Perumahan Kepadatan Tinggi	10,96	0,20
14	Sempadan Pantai	71,42	1,31
15	Sempadan Sungai	15,24	0,28
Total		5.471,67	100,00

Sumber: RTRW Kota Ambon Tahun 2011 – 2031

Tabel 3 menunjukkan bahwa arahan fungsi kawasan berdasarkan RTRW Kota Ambon 2011-2031 dapat dibagi dalam 3 kategori, yaitu (a) kawasan lindung; (b) kawasan budidaya; dan (c) kawasan penyangga. Kondisi ini menunjukkan distribusi pemanfaatan ruang di lokasi penelitian yang mendukung prinsip pembangunan berkelanjutan, sekaligus menjaga fungsi ekosistem dalam jangka panjang.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Ambon tahun 2011–2031, wilayah Kecamatan Teluk Ambon Baguala mencakup beberapa kawasan lindung. Hutan lindung menjadi kawasan paling luas, yaitu sekitar 1.697,25 hektar atau 31,02% dari total wilayah

kecamatan. Kawasan lindung lainnya meliputi daerah sekitar mata air seluas 11,94 hektar (0,22%), kawasan pantai berhutan bakau 35,85 hektar (0,66%), sempadan sungai 15,24 hektar (0,28%), dan sempadan pantai 71,42 hektar (1,31%). Sementara itu, kawasan budidaya diarahkan untuk mendukung berbagai kegiatan ekonomi, seperti permukiman, pertanian, perdagangan dan jasa, perikanan, serta industri kecil. Rinciannya adalah: lahan pertanian kering seluas 563,06 hektar (10,29%), kawasan perdagangan dan jasa 153,25 hektar (2,80%), kawasan industri kecil 10,18 hektar (0,19%), area penggalian 42,46 hektar (0,78%), kawasan perkantoran 27,83 hektar (0,51%), dan kawasan militer 63,02 hektar (1,15%).

Kawasan permukiman di Kecamatan Teluk Ambon Baguala dirancang dengan tiga tingkat kepadatan, yaitu kepadatan rendah, sedang, dan tinggi. Perumahan kepadatan sedang merupakan kategori terbesar dengan luas 593,92 ha (10,85%), menunjukkan dominasi permukiman dengan kepadatan menengah di kawasan ini. Perumahan kepadatan rendah mencakup 66,37 ha (1,21%), sedangkan perumahan kepadatan tinggi hanya sebesar 10,96 ha (0,20%). Pembagian kepadatan permukiman ini dirancang untuk menyesuaikan dengan kondisi topografi dan daya dukung lingkungan yang berbeda antar wilayah. Kondisi ini mencerminkan upaya pemerintah untuk menyeimbangkan antara aspek konservasi lingkungan dengan kebutuhan pengembangan wilayah secara berkelanjutan.

Kawasan penyangga menjadi komponen ruang yang paling luas dalam tata ruang Kecamatan Teluk Ambon Baguala, dengan luasan mencapai 2108,92 ha (38,54%). Kawasan ini bertindak sebagai zona transisi antara kawasan lindung dan kawasan budidaya, berfungsi untuk meredam tekanan aktivitas manusia terhadap kawasan lindung. Oleh sebab itu, pengelolaan kawasan penyangga menjadi penting dalam mendukung keberlanjutan fungsi ekologis serta sebagai area penyangga terhadap pertumbuhan fisik kota yang terus berkembang.

Tabel 4. Arahkan Fungsi Kawasan dalam RTRW Kota Ambon tahun 2011–2031 Menurut Desa di Lokasi Penelitian

No.	Kelurahan/Desa/ Negeri	Arahkan Fungsi Kawasan Dalam RTRW	Luas (ha)	Luas (%)
1	Waiheru	Hutan Lindung	234,96	4,29
		Kawasan Militer	12,00	0,22
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	5,17	0,09
		Kawasan Penyangga	800,39	14,63
		Perumahan Kepadatan Rendah	66,37	1,21
		Perumahan Kepadatan Sedang	188,52	3,45
		Sempadan Pantai	11,97	0,22
		Sempadan Sungai	6,17	0,11
2	Nania	Hutan Lindung	77,80	1,42
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,99	0,02
		Kawasan Penyangga	52,15	0,95
		Perumahan Kepadatan Sedang	58,62	1,07
		Sempadan Pantai	5,16	0,09
		Sempadan Sungai	0,29	0,01

3	Negeri Lama	Hutan Lindung	224,70	4,11
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	1,52	0,03
		Kawasan Penyangga	133,25	2,44
		Perumahan Kepadatan Sedang	4,13	0,08
		Sempadan Pantai	5,53	0,10
		Sempadan Sungai	1,56	0,03
4	Passo	Hutan Lindung	1002,28	18,32
		Kawasan Industri Kecil	10,18	0,19
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	27,74	0,51
		Kawasan Penggalian	36,92	0,67
		Kawasan Penyangga	466,26	8,52
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	153,25	2,80
		Kawasan Perkantoran	27,83	0,51
		Kawasan Pertanian Lahan Kering	152,19	2,78
		Perumahan Kepadatan Sedang	153,24	2,80
		Sempadan Pantai	32,16	0,59
		Sempadan Sungai	5,42	0,10
		5	Kelurahan Lateri	Kawasan Pantai Berhutan Bakau
Kawasan Penggalian	5,54			0,10
Kawasan Penyangga	252,81			4,62
Kawasan Pertanian Lahan Kering	64,34			1,18
Sempadan Pantai	10,78			0,20
Sempadan Sungai	0,05			0,00
6	Halong	Hutan Lindung	157,51	2,88
		Kawasan Militer	51,01	0,93
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,11	0,00
		Kawasan Penyangga	373,66	6,83
		Kawasan Pertanian Lahan Kering	346,52	6,33
		Kawasan Sekitar Mata Air	11,94	0,22
		Perumahan Kepadatan Sedang	189,41	3,46
		Perumahan Kepadatan Tinggi	10,96	0,20
		Sempadan Pantai	3,11	0,06
		Sempadan Sungai	1,74	0,03
7	Latta	Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,09	0,00
		Kawasan Penyangga	30,40	0,56
		Sempadan Pantai	2,70	0,05
Total			5.471,67	100,00

Sumber: Pengolahan data, 2025

Berdasarkan Tabel 4, Desa Waiheru memiliki sebaran fungsi kawasan yang cukup beragam. Kawasan hutan lindung di desa ini mencakup 234,96 hektar (4,29%), kawasan penyangga 800,39 hektar (14,63%), serta kawasan permukiman dengan kepadatan rendah dan sedang seluas 254,89 hektar (4,66%). Selain itu, terdapat pula kawasan sempadan pantai dan sungai masing-masing sebesar 0,22% dan 0,11%, yang berfungsi sebagai kawasan lindung tambahan.

Desa Passo memiliki luasan hutan lindung paling besar dibandingkan desa lainnya, yaitu 1.002,28 hektar (18,32%). Selain kawasan lindung, Passo juga memiliki fungsi budidaya yang cukup lengkap, termasuk kawasan perdagangan dan jasa (2,80%), industri kecil (0,19%), serta area penggalian (0,68%). Fungsi pertanian juga cukup dominan, dengan lahan pertanian kering mencapai 152,19 hektar (2,78%) dan kawasan perkantoran sebesar 0,51%. Hal ini menunjukkan bahwa Desa Passo memiliki kompleksitas penggunaan lahan, yang mencakup perlindungan lingkungan, kawasan permukiman, serta kegiatan ekonomi. Sedangkan Negeri Halong mempunyai peruntukan kawasan pertanian lahan kering yang cukup besar, yaitu 346,52 ha (6,33%), kawasan penyangga seluas 373,66 ha (6,83%), dan kawasan sekitar mata air seluas 11,94 ha (0,22%), yang menjadi bagian penting dalam menjaga ketersediaan dan kualitas air tanah.

Desa lain seperti Negeri Lama, Nania, dan Kelurahan Lateri memiliki proporsi kawasan lindung dan penyangga dalam skala lebih kecil, namun tetap berperan dalam menjaga keseimbangan tata ruang. Sebagai contoh, Negeri Lama memiliki hutan lindung seluas 224,70 hektar (4,11%) dan kawasan penyangga 133,25 hektar (2,44%). Sedangkan Desa Latta, meskipun memiliki luas wilayah yang kecil, masih mengakomodasi fungsi penting seperti kawasan penyangga (0,56%) dan sempadan pantai (0,05%).

Secara keseluruhan, kawasan penyangga merupakan kategori fungsi kawasan yang paling luas dan tersebar merata di hampir semua desa dengan total akumulasi 2.108,92 ha atau 38,54% dari total lokasi penelitian. Hal ini menunjukkan bahwa perencanaan ruang di lokasi penelitian sangat menekankan pentingnya perlindungan ekologis dalam mendukung keberlanjutan lingkungan dan pembangunan.

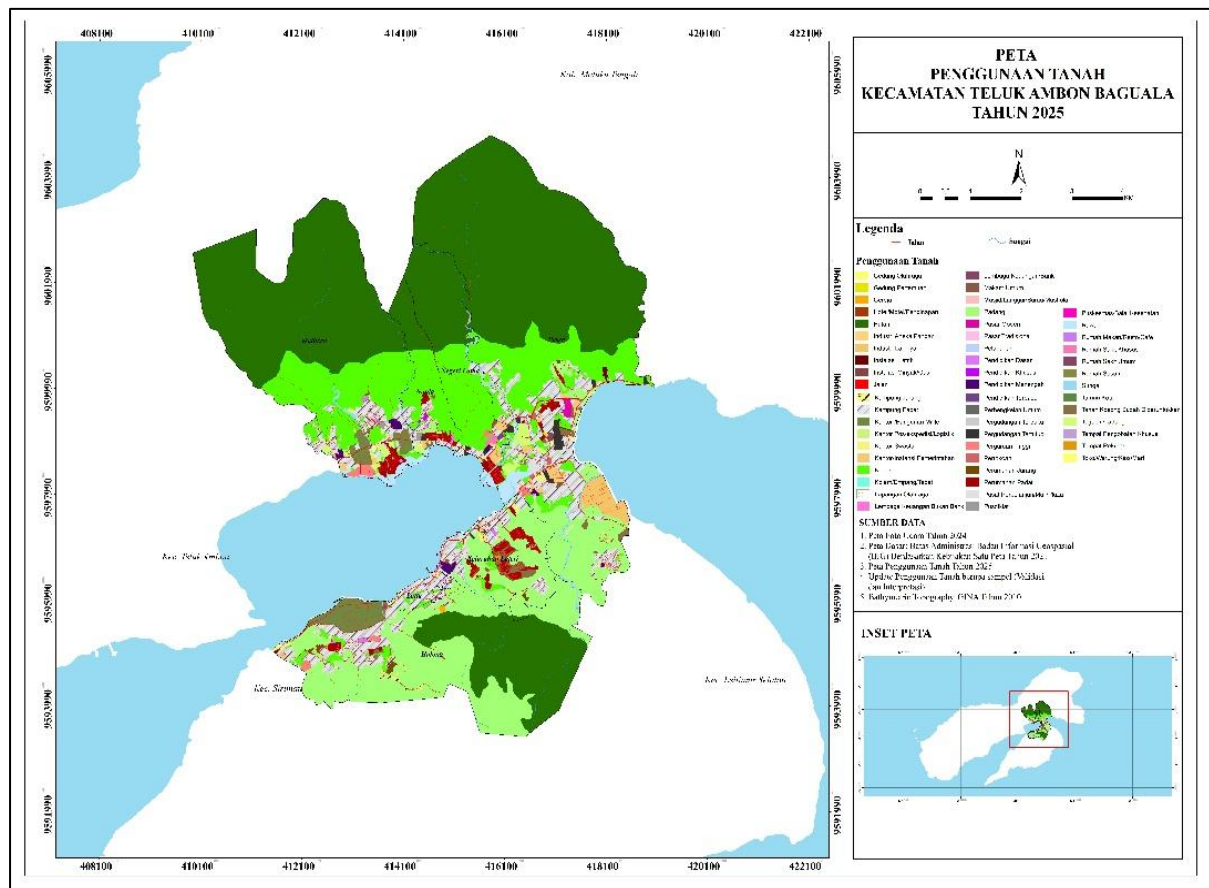
Sebaran Spasial Penggunaan Tanah di Lokasi Penelitian

Terdapat 53 jenis penggunaan tanah di lokasi penelitian yang menggambarkan dinamika dan beragamnya pemanfaatan ruang sebagai hasil interaksi faktor kondisi fisik dan ekologis wilayah, sosial ekonomi, dan kebijakan pembangunan (Tabel 5).

No	Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	Luas (%)
1	Gedung Olahraga	1,00	0,02
2	Gedung Pertemuan	0,64	0,01
3	Gereja	4,92	0,09
4	Hotel/Motel/Penginapan	0,06	0,00
5	Hutan	2.608,70	47,66
6	Industri Aneka Pangan	0,08	0,00
7	Industri Lainnya	43,22	0,79
8	Instalasi Listrik	2,28	0,04
9	Instalasi Minyak/Gas	0,73	0,01
10	Jalan	61,03	1,12
11	Kampung Jarang	7,29	0,13
12	Kampung Padat	462,73	8,46
13	Kantor /Bangunan Militer	89,46	1,64
14	Kantor Pos/ekspedisi/Logistik	0,04	0,00

15	Kantor Swasta	8,68	0,16
16	Kantor/Instansi Pemerintahan	33,36	0,61
17	Kebun	862,33	15,76
18	Kolam/Empang/Tebat	0,54	0,01
19	Lapangan Olahraga	0,57	0,01
20	Lembaga Keuangan Bukan Bank	0,05	0,00
21	Lembaga Keuangan/Bank	0,17	0,00
22	Makam Umum	5,25	0,10
23	Masjid/Langgar/Surau/Mushola	1,54	0,03
24	Padang	951,80	17,40
25	Pasar Modern	5,06	0,09
26	Pasar Tradisional	0,38	0,01
27	Pelabuhan	0,41	0,01
28	Pendidikan Dasar	6,71	0,12
29	Pendidikan Khusus	1,26	0,02
30	Pendidikan Menengah	13,11	0,24
31	Pendidikan Terpadu	0,96	0,02
32	Perbengkelan Umum	0,06	0,00
33	Pergudangan Terbuka	0,11	0,00
34	Pergudangan Tertutup	21,88	0,40
35	Perguruan Tinggi	18,39	0,34
36	Pertokoan	3,10	0,06
37	Perumahan Jarang	6,54	0,12
38	Perumahan Padat	71,00	1,30
39	Pusat Perbelanjaan/Mall/Plaza	4,34	0,08
40	Pusdiklat	3,27	0,06
41	Puskesmas/Balai Kesehatan	0,08	0,00
42	Rawa	44,35	0,81
43	Rumah Makan/Resto/Cafe	1,77	0,03
44	Rumah Sakit Khusus	3,08	0,06
45	Rumah Sakit Umum	2,08	0,04
46	Rumah Susun	0,25	0,00
47	Sungai	36,13	0,66
48	Taman Kota	0,42	0,01
49	Tanah Kosong Sudah diperuntukkan	33,95	0,62
50	Tegalan/Ladang	40,09	0,73
51	Tempat Pengobatan Khusus	0,03	0,00
52	Tempat Rekreasi	1,11	0,02
53	Toko/Warung/Kios/Mart	5,26	0,10
Total		5.471,67	100,00

Sumber: Pengolahan data, 2025



Gambar 2. Peta Penggunaan Tanah di Lokasi Penelitian
(Sumber: Pengolahan data, 2025)

Tabel 5 dan Gambar 2 menunjukkan bahwa penggunaan tanah terbesar di lokasi penelitian adalah kawasan hutan, dengan luas 2.608,70 hektar atau sekitar 47,68% dari total wilayah. Ini menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah masih didominasi oleh vegetasi alami atau fungsi lindung. Penggunaan tanah terbesar berikutnya adalah padang atau lahan terbuka seperti rumput, seluas 951,80 hektar (17,40%), disusul oleh kebun seluas 862,33 hektar (15,76%) dan kawasan permukiman padat (kampung padat) seluas 462,73 hektar (8,46%).

Selain itu, terdapat juga penggunaan lahan untuk fasilitas publik dan sosial, seperti:

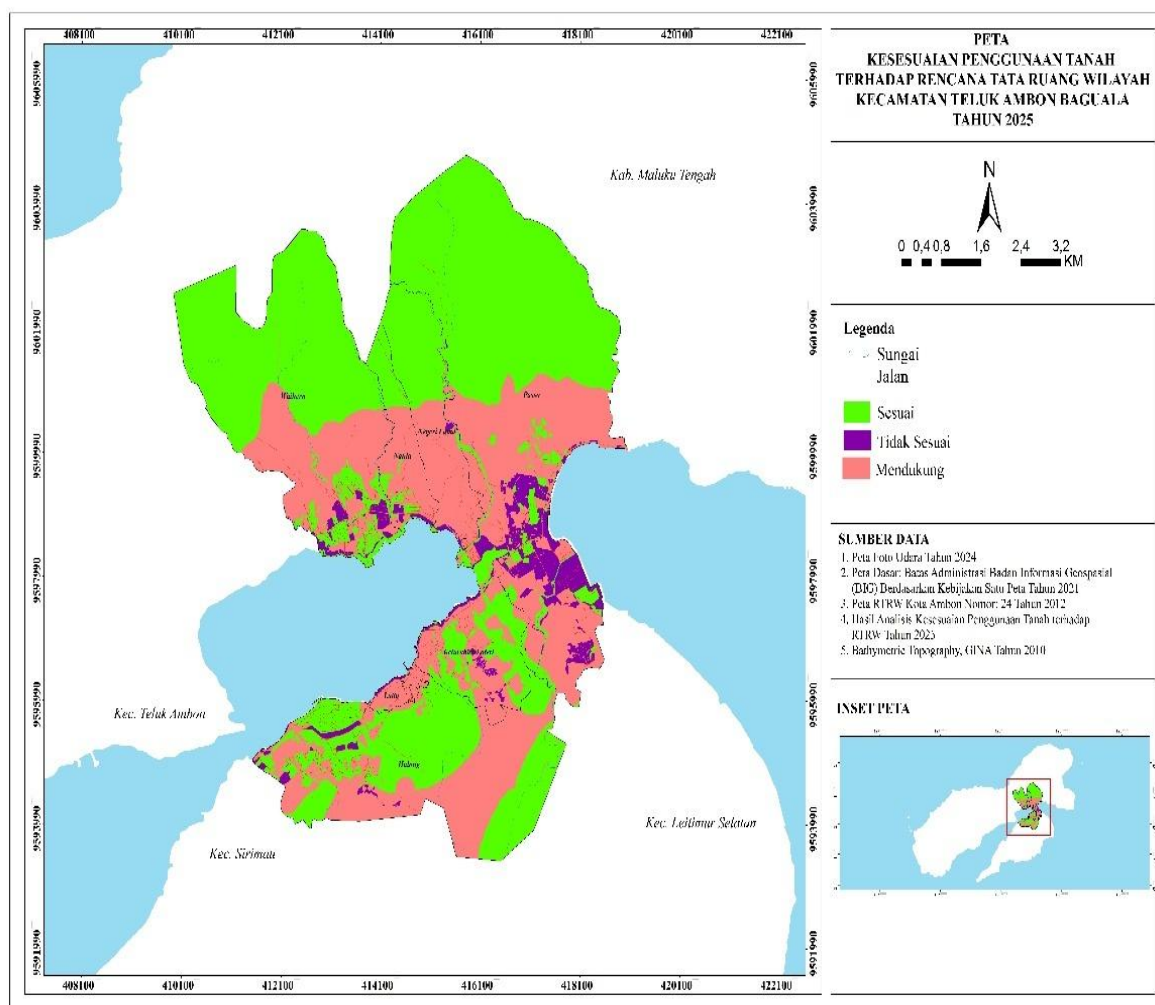
1. Pendidikan (dari tingkat dasar hingga tinggi, termasuk pendidikan khusus dan pelatihan) seluas 43,70 hektar (0,80%);
2. Fasilitas kesehatan seperti rumah sakit, puskesmas, dan tempat pengobatan lainnya seluas 5,28 hektar (0,10%);
3. Kawasan perdagangan dan jasa, termasuk pasar, pertokoan, rumah makan, dan toko kecil, seluas 19,91 hektar (0,36%),
4. Fasilitas pemerintahan, swasta, dan militer seluas 89,46 hektar (1,64%).

Sebagian kecil lahan juga digunakan untuk industri (seperti gudang dan bengkel), fasilitas keagamaan (masjid, gereja, dan lainnya), infrastruktur dasar (jalan, pelabuhan, instalasi listrik, minyak, dan gas), serta fasilitas rekreasi dan olahraga. Penggunaan tanah yang

relatif kecil namun tersebar luas ini menunjukkan adanya dinamika pembangunan yang menyentuh berbagai sektor, meskipun masih terpusat di sekitar kawasan permukiman padat dan akses utama seperti jalan dan pusat layanan.

Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap RTRW Kota Ambon 2011-2031

Analisis kesesuaian penggunaan tanah dilakukan melalui proses perbandingan spasial antara data penggunaan tanah terkini (2025) dengan zonasi peruntukan ruang dalam RTRW. Berdasarkan hasil analisis ini dapat diketahui apakah penggunaan tanah di lokasi penelitian masih sesuai atau tidak sesuai dengan arahan pola ruang RTRW Kota Ambon 2011-2031, atau masuk dalam kategori mendukung, yaitu penggunaan tanah yang ada tidak/belum sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam RTRW, namun tidak mengganggu fungsi utama kawasan tersebut (Tabel 6).



Gambar 3. Peta Kesesuaian Penggunaan Tanah terhadap RTRW di lokasi Penelitian.
Sumber : Pengolahan data, 2025.

Tabel 6. Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap RTRW di Lokasi Penelitian

No.	Kelurahan/ Desa/Negeri	Pola Ruang RTRW	Kesesuaian Penggunaan Tanah Dengan RTRW (Ha)						Jumlah Luas (Ha)
			Sesuai		Tidak Sesuai		Mendukung		
			Luas (Ha)	Luas (%)	Luas (Ha)	Luas (%)	Luas (Ha)	Luas (%)	
1	Waiheru	Hutan Lindung	205,95	15,54	0,00	0,00	29,01	2,19	234,96
		Kawasan Militer	9,59	0,72	1,15	0,09	1,26	0,09	12,00
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	4,82	0,36	0,22	0,02	0,15	0,01	5,19
		Kawasan Penyangga	615,14	46,41	0,00	0,00	185,25	13,98	800,39
		Perumahan Kepadatan Rendah	0,00	0,00	0,00	0,00	66,37	5,01	66,37
		Perumahan Kepadatan Sedang	65,13	4,91	27,48	2,07	95,92	7,24	188,52
		Sempadan Pantai	7,90	0,60	3,72	0,28	0,35	0,03	11,98
		Sempadan Sungai	1,25	0,09	1,52	0,11	3,40	0,26	6,17
	Total		909,76	68,63	34,09	2,57	381,72	28,80	1325,57
2	Nania	Hutan Lindung	52,24	26,79	0,00	0,00	25,56	13,11	77,80
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,93	0,47	0,06	0,03	0,00	0,00	0,99
		Kawasan Penyangga	0,53	0,27	0,00	0,00	51,62	26,47	52,15
		Perumahan Kepadatan Sedang	15,30	7,84	3,96	2,03	39,37	20,19	58,62
		Sempadan Pantai	1,28	0,66	2,77	1,42	1,11	0,57	5,16
		Sempadan Sungai	0,03	0,01	0,01	0,01	0,25	0,13	0,30
	Total		70,29	36,05	6,80	3,49	117,91	60,47	195,01
3	Negeri Lama	Hutan Lindung	182,68	49,28	1,78	0,48	40,25	10,86	224,70
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,98	0,26	0,24	0,06	0,31	0,01	1,52
		Kawasan Penyangga	1,70	0,46	0,03	0,01	131,51	2,40	133,25
		Perumahan Kepadatan Sedang	0,00	0,00	0,00	0,00	4,13	0,08	4,13
		Sempadan Pantai	1,33	0,36	3,25	0,88	0,96	0,02	5,53
		Sempadan Sungai	0,49	0,13	0,12	0,03	0,95	0,02	1,56

No.	Kelurahan/ Desa/Negeri	Pola Ruang RTRW	Kesesuaian Penggunaan Tanah Dengan RTRW (Ha)						Jumlah Luas (Ha)
			Sesuai		Tidak Sesuai		Mendukung		
			Luas (Ha)	Luas (%)	Luas (Ha)	Luas (%)	Luas (Ha)	Luas (%)	
	Total		187,18	50,49	5,42	1,46	178,11	13,38	370,70
4	Passo	Hutan Lindung	979,48	47,38	0,06	0,00	22,75	1,10	1002,28
		Kawasan Industri	9,51	0,46	0,67	0,03	0,00	0,00	10,18
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	12,61	0,61	12,70	0,61	2,44	0,12	27,74
		Kawasan Penggalian	0,00	0,00	2,88	0,14	34,04	1,65	36,92
		Kawasan Penyangga	171,62	8,30	8,12	0,39	286,53	13,86	466,27
		Kawasan Perdagangan dan Jasa	16,10	0,78	104,41	5,05	32,73	1,58	153,25
		Kawasan Perkantoran	8,40	0,41	8,37	0,40	11,05	0,53	27,83
		Kawasan Pertanian Lahan Kering	1,06	0,05	21,49	1,04	129,65	6,27	152,19
		Perumahan Kepadatan Sedang	6,70	0,32	0,02	0,00	146,52	7,09	153,24
		Sempadan Pantai	8,16	0,39	13,20	0,64	10,80	0,52	32,16
		Sempadan Sungai	1,71	0,08	0,84	0,04	2,87	0,14	5,42
	Total		1215,34	58,78	172,75	8,36	679,38	32,86	2067,47
5	Kelurahan Lateri	Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,06	0,017	0,15	0,04	0,01	0,00	0,22
		Kawasan Penggalian	0,00	0,00	0,00	0,00	5,54	1,66	5,54
		Kawasan Penyangga	134,15	40,19	0,06	0,02	118,61	35,54	252,81
		Kawasan Pertanian Lahan Kering	3,35	1,00	7,96	2,39	53,04	15,89	64,34
		Sempadan Pantai	1,80	0,54	6,87	2,06	2,10	0,63	10,78
		Sempadan Sungai	0,05	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
	Total		139,41	41,77	15,04	4,51	179,30	53,72	333,74
6	Halong	Hutan Lindung	157,35	13,73	0,00	0,00	0,16	0,01	157,51
		Kawasan Militer	48,13	4,20	0,13	0,01	2,76	0,24	51,01
		Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,00	0,00	0,11	0,01	0,00	0,00	0,11
		Kawasan Penyangga	334,10	29,15	0,19	0,02	39,37	3,44	373,66

No.	Kelurahan/ Desa/Negeri	Pola Ruang RTRW	Kesesuaian Penggunaan Tanah Dengan RTRW (Ha)						Jumlah Luas (Ha)
			Sesuai		Tidak Sesuai		Mendukung		
			Luas (Ha)	Luas (%)	Luas (Ha)	Luas (%)	Luas (Ha)	Luas (%)	
		Kawasan Pertanian Lahan Kering	0,00	0,00	3,43	0,30	343,09	29,94	346,52
		Kawasan Sekitar Mata Air	0,00	0,00	0,00	0,00	11,94	1,04	11,94
		Perumahan Kepadatan Sedang	76,45	6,67	15,47	1,35	97,50	8,51	189,41
		Perumahan Kepadatan Tinggi	5,39	0,47	2,64	0,23	2,93	0,26	10,96
		Sempadan Pantai	0,27	0,02	1,40	0,12	1,44	0,13	3,11
		Sempadan Sungai	0,06	0,01	0,00	0,00	1,68	0,15	1,74
	Total		621,75	54,25	23,38	2,04	500,87	43,71	1145,99
7	Latta	Kawasan Pantai Berhutan Bakau	0,00	0,00	0,09	0,27	0,00	0,00	0,09
		Kawasan Penyangga	1,12	3,39	0,00	0,00	29,27	88,20	30,40
		Sempadan Pantai	0,00	0,00	2,27	6,83	0,44	1,32	2,71
	Total		1,12	3,39	2,36	7,10	29,71	89,52	33,19
	Jumlah Luas		3144,85	57,48	259,83	4,75	2067,00	37,78	5471,67

Sumber : Pengolahan data, 2025

Berdasarkan hasil analisis kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW pada tujuh wilayah studi (Tabel 6), desa Passo menunjukkan luas penggunaan tanah yang sesuai dengan RTRW 1215,34 ha (58,78%), tidak sesuai 172,75 ha (8,36%) dan yang mendukung 679,38 ha (32,86%). Meskipun mencatat tingkat kesesuaian tertinggi, namun, tingginya angka ketidaksesuaian menunjukkan adanya tekanan pembangunan yang sangat tinggi di wilayah ini. Hal ini disebabkan oleh konversi lahan skala besar untuk pemukiman dan fungsi komersial yang tidak sepenuhnya mengacu pada rencana tata ruang. Hal ini mengindikasikan intensitas pembangunan yang tidak terkendali dan kurangnya penegakan tata ruang. Sebaliknya, wilayah seperti Waiheru (68,63%) dan Halong (54,25%) mencerminkan tingkat kepatuhan tinggi terhadap RTRW dan keberhasilan pengendalian tata ruang atau minimnya tekanan pembangunan. Sementara itu, wilayah seperti Latta dan Nania memiliki tingkat kesesuaian sangat rendah, menandakan tingkat ketertiban pemanfaatan ruang rendah sehingga perlu penguatan pengawasan, pengendalian izin lahan, dan adaptasi RTRW terhadap dinamika spasial di lapangan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa lemahnya pengendalian tata ruang serta tekanan ekonomi menjadi faktor utama ketidaksesuaian antara perencanaan dan realisasi pemanfaatan ruang. Sebagai pusat pertumbuhan suburban yang mengalami gejala *urban sprawl*, desa Passo menjadi wilayah prioritas untuk pengendalian tata ruang. Fenomena ini sejalan dengan penelitian (Maulana & Muhtarom, 2023; Mywa Putri & Susanti, 2025) yang menjelaskan bahwa ekspansi kawasan pinggiran dan industrialisasi mendorong perubahan penggunaan tanah yang kerap tidak sejalan dengan RTRW, terutama di kawasan suburban yang mengalami tekanan pembangunan tinggi. Sedangkan hasil penelitian (Saifuddin & Danardono, 2024) menunjukkan bahwa kesenjangan antara rencana dan realitas pemanfaatan lahan disebabkan oleh tekanan pembangunan dan kebutuhan lokal sehingga terjadi konversi penggunaan lahan yang cenderung tidak sesuai dengan RTRW.

Desa Waiheru mempunyai luas penggunaan tanah yang sesuai 909,76 ha (29,73%), tidak sesuai 34,09 ha (2,57%), dan yang mendukung 381,72 ha (28,80%). Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar penggunaan tanah di Desa Waiheru masih sesuai dengan rencana tata ruang yang berarti bahwa regulasi tata ruang masih diterapkan dengan baik, dan rendahnya tekanan pembangunan saat ini cenderung menunjukkan pola permukiman yang masih terkontrol, meskipun tetap rentan terhadap perubahan mendadak. Hal ini didukung (Sarira et al., 2023) yang menekankan pentingnya perencanaan tata ruang untuk memastikan bahwa kawasan permukiman dibangun pada zona yang sesuai, selaras dengan RTRW guna mencegah degradasi lingkungan. Namun, meskipun terdapat sedikit ketidaksesuaian, kondisi ini di desa Waiheru masih dapat dikendalikan melalui penguatan fungsi pengawasan dan koordinasi pemanfaatan ruang.

Negeri Halong mempunyai luas penggunaan tanah yang sesuai 621,75 ha (54,25%), tidak sesuai 23,38 ha (2,04%), dan yang mendukung 500,87 Ha (43,71%) dan dapat dikategorikan sebagai wilayah yang cukup tertib tata ruang. Kesesuaian penggunaan tanah yang tinggi menunjukkan bahwa pembangunan di Halong masih mengikuti arahan RTRW,

meskipun terdapat ketidaksesuaian dalam batas yang dapat dikendalikan, sehingga wilayah ini berpotensi dijadikan model perencanaan yang berkelanjutan. Demikian pula, Desa Negeri Lama mempunyai luas penggunaan tanah yang sesuai 187,18 ha (50,49%), tidak sesuai sebesar 5,42 ha (1,46%), dan mendukung 178,11 ha (13,38%). Meski kontribusi luasan relatif kecil dibandingkan Desa Passo atau Desa Waiheru, tingginya tingkat kesesuaian menunjukkan bahwa pembangunan di wilayah ini masih terkendali. Wilayah ini berpotensi besar untuk diarahkan sebagai zona konservasi atau penyangga pembangunan kota.

Kelurahan Lateri mempunyai luas penggunaan tanah yang sesuai 139,41 ha (41,77%), tidak sesuai 15,04 ha (4,51%), dan yang mendukung 179,30 ha (53,72%). Hal ini mencerminkan adanya pertumbuhan aktivitas pembangunan yang belum sepenuhnya mengikuti tata ruang. Ketidaksesuaian yang mulai tampak perlu diantisipasi melalui revisi RTRW dan pengawasan ketat terhadap perubahan fungsi lahan. Desa Nania mempunyai luas penggunaan tanah yang sesuai 70,29 ha (36,05%), tidak sesuai 6,80 ha (3,49%), dan yang mendukung 117,91 ha (60,47%). Meskipun angka kesesuaian masih dominan, wilayah ini menunjukkan minimnya aktivitas pembangunan sejauh ini, desa Nania memiliki peluang besar untuk diarahkan sebagai zona pengembangan baru dengan pendekatan tata ruang yang disiplin sejak awal. Desa Latta mempunyai luas penggunaan tanah yang sesuai 1,12 ha (3,39%), tidak sesuai 2,36 ha (7,01%), dan mendukung 29,71 ha (89,52%) menjadikan Desa Latta sebagai wilayah dengan kepatuhan terendah terhadap RTRW. Meski total luasan penggunaan tanah masih kecil, kondisi ini menunjukkan lemahnya kontrol pemanfaatan ruang di wilayah ini. Desa Latta membutuhkan penataan kembali dan penguatan aturan pemanfaatan ruang, terutama jika wilayah ini akan menjadi target pembangunan di masa mendatang.

Berdasarkan hasil ini, ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW menunjukkan pola yang mirip dari desa-desa di lokasi penelitian. Desa Passo yang tidak sesuai dengan di RTRW terjadi di semua kawasan pola ruang (kecuali kawasan penyangga), diakibatkan oleh penambahan kawasan perumahan padat, kampung padat, pusat perbelanjaan dan pertokoan, dan kegiatan pertanian, sedangkan ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW di Desa Waiheru meliputi kawasan militer, perumahan kepadatan sedang dan kawasan lindung seperti sempadan pantai dan sungai yang diakibatkan adanya penggunaan lain seperti kantor pemerintah, gedung perguruan tinggi, gedung olahraga, kantor swasta, dan perumahan padat. Negeri Halong juga mempunyai luas penggunaan tanah yang sesuai 621,75 ha (54,25%), tidak sesuai 23,38 ha (2,04%), terutama pada kawasan permukiman dan pertanian lahan kering. Sedangkan desa lainnya seperti Latta dan Nania menunjukkan angka ketidaksesuaian yang relatif rendah (<3%), walaupun skalanya kecil karena total luas wilayah yang juga kecil. Kondisi ini mengindikasikan adanya perubahan penggunaan tanah akibat tekanan pembangunan perumahan yang cukup besar akibat meningkatnya kebutuhan perumahan masyarakat (dan tempat kos) di sekitar pusat aktivitas kota. Sedangkan dominasi kawasan lindung dan penyangga memberikan fondasi ekologis yang kuat bagi keberlanjutan wilayah. Namun, area sempadan yang digunakan tidak sesuai

dan tetap menjadi isu penting yang perlu ditangani dalam kerangka pengendalian pemanfaatan ruang dan penegakan peraturan tata ruang. Menurut (Wang M. et al., 2025) ketidaksesuaian penggunaan lahan di kawasan urban yang berkembang cepat, sebagai akibat dari ketidakseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan perencanaan tata ruang. Hal ini didukung oleh penelitian (Maulana & Muhtarom, 2023; Mywa Putri & Susanti, 2025) yang mengatakan bahwa perkembangan kawasan industri sering tidak sesuai dengan RTRW akibat lemahnya pengendalian ruang.

Penyebab ketidaksesuaian penggunaan tanah dan Langkah-langkah penyelesaiannya

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa ketidaksesuaian penggunaan tanah di Kecamatan Teluk Ambon Baguala terhadap pola ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Ambon 2011-2031 disebabkan oleh beberapa faktor berikut : (a) Ketidaksesuaian data dan informasi, karena RTRW disusun berdasarkan data spasial dan statistik yang seringkali kurang akurat dan tidak lengkap; (b) Kurangnya koordinasi antar instansi dalam implementasi RTRW. Salah satu akar masalah dalam ketidaksesuaian ini terletak pada lemahnya sistem kebijakan pertanahan dan perencanaan lahan di tingkat daerah, yang sering kali tidak didukung oleh sinkronisasi data dan koordinasi antar lembaga yang memadai (Sutaryono et al., 2021); (c) Tekanan dari pihak-pihak yang berkepentingan seperti pengembang (investor) yang membutuhkan lahan; (d) Pertumbuhan penduduk, kepentingan ekonomi dan perdagangan, kantor pemerintah dan swasta, serta berbagai yang kepentingan publik (Pendidikan, kesehatan, dan tempat ibadah).

Laju perubahan kebutuhan lahan di kawasan urban melampaui kemampuan kebijakan tata ruang dalam merespons dinamika lokal secara tepat waktu, menyebabkan terjadinya celah antara dokumen perencanaan dan realitas di lapangan (Rynjani dan Haryanto, 2015; (Mukhlis et al., 2017; Nugroho, 2023; Zhang et al., 2023; Suryaningsih, 2024) (e) Penegakan aturan tata ruang belum dilaksanakan secara maksimal dan konsisten. Menurut Bayhaqi, (2020), kurangnya perhatian dalam penegakan hukum menjadi salah satu faktor tingginya alih fungsi lahan dari kawasan hunian menjadi kawasan komersial. Oleh sebab itu pengendalian penggunaan tanah yang responsif terhadap perubahan pemanfaatan ruang sangat diperlukan untuk mencegah ketidaksesuaian lebih lanjut (Zhang et al., 2023; Nurhikmahwati et al., 2021; Sutaryono et al., 2021).

Langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk mengendalikan penggunaan tanah agar dapat berjalan lebih efektif sesuai dengan RTRW di Kecamatan Teluk Ambon Baguala antara lain: (a). Perlu penyediaan data dan informasi secara berkala dengan memanfaatkan teknologi kekinian baik dalam penyediaan maupun analisis data agar dapat mendukung perencanaan pada tingkat kecamatan. Hal ini perlu didukung oleh ketersediaan sumberdaya manusia yang berkompeten; (b) Pembentukan forum koordinasi lintas sektoral seperti Badan Koordinasi Pemanfaatan Ruang Daerah (BKPRD) agar memperkuat koordinasi perencanaan dan implementasi RTRW. (c) Tekanan dari pihak-pihak yang berkepentingan seperti pengembang (investor) yang membutuhkan lahan; (d) Penegakan regulasi secara ketat dan transparansi dalam poses perijinan sesuai regulasi yang berlaku (Perda RTRW). (d) Penerapan mekanisme

revisi RTRW sesuai ketentuan yang berlaku sesuai kebutuhan dengan mempertimbangkan perubahan-perubahan penggunaan tanah yang terjadi.

Kesimpulan

Penelitian ini mengidentifikasi ketidaksesuaian signifikan antara penggunaan tanah eksisting dan arahan pola ruang dalam RTRW Kota Ambon 2011–2031 di Kecamatan Teluk Ambon Baguala. Desa Passo menunjukkan ketidaksesuaian tertinggi sebesar 8,36%, mencerminkan tekanan pembangunan yang intensif dan urban *sprawl*. Sebaliknya, Desa Waiheru dan Negeri Halong menunjukkan tingkat kesesuaian yang tinggi (68,63% dan 54,25%), mengindikasikan efektivitas pengawasan pemanfaatan ruang atau rendahnya tekanan pembangunan. Faktor penyebab ketidaksesuaian meliputi lemahnya koordinasi antar instansi terkait, dinamika pembangunan yang lebih cepat dibanding proses revisi RTRW, tekanan dari pihak berkepentingan (investor, politis), serta penegakan regulasi yang tidak konsisten. Temuan ini sejalan dengan studi sebelumnya yang menyatakan bahwa pertumbuhan kawasan urban seringkali melampaui kapasitas tata ruang untuk mengatur dan mengendalikannya. Langkah-langkah penyelesaian dari penelitian ini adalah perlunya evaluasi dan revisi terhadap dokumen RTRW, peningkatan integrasi data spasial yang akurat, serta penguatan kelembagaan dan mekanisme pengawasan tata ruang. Upaya penataan ulang penggunaan tanah dan pengendalian pemanfaatan ruang secara sistematis harus segera dilakukan, terutama di wilayah dengan tekanan pembangunan tinggi seperti Desa Passo, agar keberlanjutan fungsi ruang dan keseimbangan ekologis tetap terjaga.

Daftar Pustaka

- Arman, A., Latief, R., & Nasution M.A. (2024). Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Daerah Resapan Air menjadi Lahan Terbangun di Kota Makassar. *Urban and Regional Studies*, 6(2), 278–286. <https://doi.org/10.35965/ursj.v6i2.4495>
- Asrida T. (2016). Perencanaan tata Guna Lahan dalam Pembangunan di Indonesia. *Gema Keadilan*, 1(2), 373–377. <https://doi.org/10.14710/gk.2016.3638>
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Badan Pusat Statistik Kota Ambon. (2023). Kota Ambon dalam angka 2023. Badan Pusat Statistik Kota Ambon.*
- Bayhaqi, M. A. , W. H. , TinambunanH. S. R. (2020). *Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Izin Alih Fungsi Bangunan (Studi di Kabupaten Sidoarjo).*
- Hermawan, E., Sitorus, S. R. P., Marimin, M., & Tarigan, S. D. (2020). Evaluasi Status Keberlanjutan Penggunaan Lahan di Das Ciliwung Bagian Hulu. *TATALOKA*, 22(4), 515–527. <https://doi.org/10.14710/tataloka.22.4.515-527>
- Hutajulu, D., Siahaya, W. A., & Osok, R. M. (2023). Transformasi Indeks Vegetasi Untuk Analisis Penggunaan Lahan di Kecamatan Leitimur Selatan Kota Ambon. *AGROLOGIA: Jurnal Ilmu Budidaya Tanaman*, 12(2), 225–238. <https://doi.org/10.30598/ajibt.v12i2.10717>

- Hutuely, I. (2020). *Konflik Agraria di Negeri Batumerah Kecamatan Sirimau Kota Ambon Oleh : In Hutuely 1*). www.berdikari.com
- Maulana, M. H. , & Muhtarom, A. ,. (2023). Penegakan Hukum Rencana Tata Ruang Wilayah Perspektiv Maqashid Syariah. *Manabia Journal of Constitutional Law*, 3(2), 183–202. <https://doi.org/10.28918/manabia.v3i02.1411>
- Mukhlis J.and Soetomo S. (2017). Analisis Pengaruh Exit Toll terhadap Tata Guna Lahan di Kabupaten Brebes. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 13(3), 327–338. <https://doi.org/10.14710/pwk.v13i3.17477>
- Mywa Putri, Y. R. A., & Susanti, H. (2025). Peran Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional terhadap Pengaruh Investasi pada Pertumbuhan Ekonomi Kawasan Strategis Nasional. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 13(1), 49–62. <https://doi.org/10.14710/jwl.13.1.49-62>
- Nugroho, I. (2023). *Penguasaan Tanah Dengan Status Barang Milik Daerah di atas Tanah Milik*, (Thesis. Universitas Hasanuddin).
- Nurhikmahwati, A., Sutaryono, S., & Dewi, A. R. (2021). Urgensi Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang: Prototype Sederhana Menggunakan Zona Ruang Dalam Rencana Detail Tata Ruang. *Elipsoida: Jurnal Geodesi dan Geomatika*, 4(2), 91-99. <https://doi.org/10.14710/elipsoida.2021.13852>
- Oktaria, D. Y., Armijon, A., & Rahmadi, E. (2021). Analisis Kesesuaian Penggunaan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Di Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan. *DATUM Journal of Geodesy and Geomatics*, 1(01), 48-54.
- Putri, S., Pariela, T. D., & Saija, D. E. (2023). Konflik Tanah di Negeri Batu Merah “Arema” Kecamatan Sirimau Kota Ambon. *KOMUNITAS: Jurnal Ilmu Sosiologi*, 6(2), 74-86. <https://doi.org/10.30598/komunitasvol6issue2page74-86>
- Rynjani, G. P. R., & Haryanto, R. (2015). Kajian Harga Tanah dan Penggunaan Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 4(3), 417-427. <https://doi.org/10.14710/tpwk.2015.9112>
- Rochman, D. A., & Muryamto, R. (2024). Evaluasi Perubahan dan Kesesuaian Penggunaan Lahan Tahun 2019 terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Bekasi. *Journal of Geospatial Science and Technology*, 2(2), 32–43. <https://doi.org/10.22146/jgst.v1i1.5901>
- Saifuddin, M., & Danardono, D. (2024). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Tahun 2022 Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Boyolali. *Jurnal Tanah dan Sumberdaya Lahan*, 11(1), 59–67. <https://doi.org/10.21776/ub.itsl.2024.011.1.7>
- Sari dan Suhadi. (2024). Reformasi Regulasi Indonesia terhadap Penguasaan Tanah dalam Kawasan Hutan: Perspektif Politik Hukum. *Kajian Konstitusi*, 4(1), 49–74. <https://doi.org/10.19184/j.kk.v4i1.48691>
- Sari, N. M. ,. (2021). Analisis sebaran bangunan dan kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Provinsi DKI Jakarta. *Majalah Geografi Indonesia*, 35(2), 133–141. <https://doi.org/10.22146/mgi.60823>

- Sarira, G. I. S. G. I., Mononimbar, W., & Siregar, F. O. (2023). Evaluasi Kesesuaian Lahan Permukiman di Kota Palopo. *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur*, 12(2), 78-88.. <https://doi.org/10.35793/sabua.v12i2.52607>
- Sasongko, I. (2023). *Pengembangan Berkelanjutan*. PT. Muara Kaarya.
- Suryaningsih, W. , S. H. , dan M. S. (2024). Pengaruh Pembangunan Jalan Tol terhadap Perubahan Tata Guna Lahan dan Luas Lahan Sawah di Kabupaten Brebes. *Tata Loka*, 26(3), 154–164. <https://doi.org/10.14710/tataloka.26.3.154-164>
- Sutaryono. (2016). *Neraca Penatagunaan Tanah: Instrumen Integrasi Tata Ruang dan Pertanahan dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi*.
- Sutaryono, S., Nurrokhman, A., & Lestari, N. D. (2021). Penguatan Pelaksanaan Penertiban Pemanfaatan Ruang Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Pengembangan Kota*, 9(2), 154–165. <https://doi.org/10.14710/jpk.9.2.154-165>
- Tarisyah, D. Y. . (2024). Fungsi Tata Ruang Dalam Pembangunan Nasional di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 373–377. <https://doi.org/10.62017/syariah>
- Timisela, R. (2024). *Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dati di Kota Ambon*.
- Wahyudi, M. E., Munibah, K., & Widiatmaka, W. (2019). Perubahan Penggunaan Lahan Dan Kebutuhan Lahan Permukiman di Kota Bontang, Kalimantan Timur. *TATALOKA*, 21(2), 267. <https://doi.org/10.14710/tataloka.21.2.267-284>
- Wang, M., de Vries, W. T., Sang, W., Bao, H., Lyu, Y., & Liu, S. (2025). A Method for Delineating Urban Development Boundaries Based on the Urban–Rural Integration Perspective. *Land*, 14(4), 859. <https://doi.org/10.3390/land14040859>
- Zhang, D., Wu, Y., & Liu, M. (2023). Characterizing Sprawl Development in Urban China: A Perspective from Urban Amenity. *Land*, 12(6). <https://doi.org/10.3390/land12061180>