

Studi Alih Fungsi Lahan Hutan Sagu Dataran Rendah Sekitar Danau Sentani Untuk Pembangunan Perumahan Gajah Mada Kabupaten Jayapura

Witriah*

* Dosen Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi dan Bisnis Karya Pembangunan Papua

ARTICLE INFO

Riwayat Artikel:

Diterima 23 November 2024

Disetujui 22 Desember 2024

Keywords:

Alih Fungsi Lahan,
Hutan Sagu Dataran Rendah,
Perumahan Gajah Mada

ABSTRAK

Abstract: Providing land for housing in an urban area is a complex problem. Along with the increasingly high rate of population growth in urban areas, industrial areas and shops, there is a high demand for land use and development. Often the provision of land for settlement causes social problems and irregular urban spatial planning in the future. Housing development in Jayapura Regency uses a lot of sago forest land and lowland areas around Lake Sentani. Sago forests which should be protected by the Sago Forest Protection Law and water catchment areas are instead being used by the construction of new housing in the area. Gajah Mada Housing is one of the housing developments built in a sago forest area which has caused social and urban planning problems with flooding, silting of the area around the lake, and other environmental impacts. The aim of this research is to identify factors related to regulations and granting permits for the construction of Gajah Mada Housing in the lowland Sago Forest Protected area around the lake. Analyze the impact of housing development on the environment and social conditions of people living in the surrounding area. The analysis method used is the descriptive method, where this method includes a literature review as a theoretical basis as well as a representative discussion of the description of objects at the study location. The research was carried out by collecting data collectively and continued through surveys and direct observation at the location.

Abstrak: Penyediaan tanah untuk perumahan dalam suatu wilayah perkotaan merupakan suatu permasalahan yang kompleks. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi di daerah perkotaan, kawasan industri, dan pertokoan menyebabkan tingginya permintaan untuk pemanfaatan maupun pengembangan tanah. Acapkali penyediaan tanah untuk pemukiman menyebabkan permasalahan sosial dan penataan ruang kota yang tidak teratur di kemudian hari. Pembangunan perumahan di Kabupaten Jayapura banyak memanfaatkan lahan hutan sagu dan daerah daratan rendah di sekitar Danau Sentani. Hutan sagu yang seharusnya dilindungi oleh adanya Undang-Undang Perlindungan Hutan Sagu serta daerah resapan air justru dimanfaatkan dengan pembangunan perumahan baru di kawasan tersebut. Perumahan Gajah Mada adalah salah satu perumahan yang dibangun di kawasan lahan hutan sagu yang telah menimbulkan masalah sosial dan tata kota dengan permasalahan banjir, pendangkalan area sekitar danau, serta dampak lingkungan lainnya. Tujuan dari penelitian ini untuk mengidentifikasi faktor-faktor terkait regulasi dan pemberian izin pembangunan Perumahan Gajah Mada di kawasan Lindung Hutan Sagu dataran rendah sekitar danau. Menganalisis dampak pembangunan perumahan tersebut terhadap lingkungan dan kondisi sosial Masyarakat yang tinggal di kawasan sekitar. Adapun metode analisa yang digunakan adalah metode deskriptif, dimana metode ini melingkupi kajian pustaka sebagai dasar teoretis serta pembahasan representatif terhadap gambaran objek pada lokasi studi. Penelitian dilaksanakan dengan pengumpulan data secara kolektif dan dilanjutkan melalui survei dan observasi langsung pada lokasi.

Open access article under the [CC BY-SA](#) license.



Alamat Korespondensi :

Witriah,
Dosen Prodi Teknik Sipil
Institut Teknologi dan Bisnis Karya Pembangunan Papua
Jl. YPKP No.51, Sentani Kota
E-Mail : witriahwitriah44@gmail.com

Pendahuluan

Semenjak berlakunya Otonomi Khusus (Otsus) jilid I serta dilanjutkan dengan Otsus jilid II di Papua berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2001 dan , pembangunan di Provinsi Papua mengalami peningkatan. Dampak dari meningkatnya pembangunan tersebut adalah semakin banyaknya perubahan penggunaan/ alih fungsi lahan yang sangat pesat di wilayah perkotaan dan daerah penunjang sekitarnya. Perubahan ini akan tetap berlanjut di masa mendatang. Pada umumnya perubahan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan perkotaan hampir selalu tidak sesuai dengan rencana penggunaan lahan yang telah dituangkan dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW).

Penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana (RT/RW) yang ditetapkan atau dirumuskan sebelumnya merupakan gejala umum dan klasik terjadi di kota-kota yang memiliki laju pertumbuhan pesat. Alih fungsi lahan dari peruntukan lahan yang direncanakan biasanya disebabkan oleh adanya ketimpangan antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana sebagaimana yang dituangkan dalam dokumen RTRW dengan pertimbangan kebutuhan pengguna lahan. Alih fungsi lahan yang menyimpang dari RTRW yang telah ditetapkan senantiasa terus terjadi dari waktu ke waktu. Perubahan ini dalam kurun waktu yang pendek, misalnya dalam periode tahunan rupanya tidak terlalu nampak. Perubahan penggunaan lahan baru tampak signifikan apabila dicermati atau dipelajari dalam kurun waktu yang relatif panjang (cukup lama), misalnya dalam kurun waktu paling kurang 10 tahun.

Kabupaten Jayapura merupakan salah satu kabupaten di provinsi Papua yang mana sejak tahun 2002 merupakan kabupaten yang cukup pesat pembangunannya di Provinsi Papua. Secara yuridis Kabupaten Jayapura dimekarkan sesuai Undang-undang No. 26 Tahun 2002 menjadi 3 (tiga) kabupaten, yaitu Kabupaten Jayapura dengan Ibukota Sentani, Kabupaten Sarmi dengan Ibukota Sarmi dan Kabupaten Keerom dengan Ibukota Arso.

Pembangunan yang terjadi di Kabupaten Jayapura saat ini sangat mengancam kelestarian hutan sagu. Dimana sampai saat ini kawasan hutan sagu di Kabupaten Jayapura belum dilindungi Undang-Undang dengan maksimal. Hutan Sagu sudah sejak dahulu kala menjadi sumber hidup masyarakat Papua Khususnya bagian pantai, selain itu keberadaan hutan sagu juga menjadi penyeimbang ekosistem dan penyeimbang ketersediaan air tanah. Hal ini tentulah sangat berbahaya jika pembangunan di Kabupaten Jayapura terus dilakukan tanpa memperhatikan kelestarian hutan sagu yang mana dampak terhadap Lingkungan dan Aspek Sosial sangatlah besar.

Salah satu daerah di Kabupaten Jayapura yang gencar dengan pembangunan adalah Kelurahan Dobonsolo. Kelurahan Dobonsolo termasuk dalam wilayah administrasi Distrik Sentani Kabupaten Jayapura Provinsi Papua, dengan luas wilayah mencapai 3,27 km² dengan jumlah 12.012 jiwa merupakan kelurahan dengan jumlah penduduk terbesar ketiga di distrik Sentani, berurutan setelah Kelurahan Sentani Kota dan Hinekombe. Kampung Yahim yang terletak di sebelah selatan Kelurahan Dobonsolo ikut terdampak dalam pembangunan. Populasi yang mendiami wilayah kampung tersebut sejumlah 1172 jiwa dan terus meningkat dengan adanya pembangunan perumahan/ pemukiman baru. Berdasarkan Perda Kabupaten Jayapura No. 3 tahun 2000 tentang Pelestarian Hutan Sagu di Kabupaten Jayapura, Kampung Yahim yang terletak berdekatan dengan Kelurahan Dobonsolo adalah salah satu daerah hutan sagu yang di lindung. Namun pada kenyataannya hutan sagu yang dilindungi ini terus dibabat habis tiap tahunnya untuk kepentingan pembangunan perumahan, pelebaran jalan, dan fasilitas umum lainnya.

Salah satu pembangunan perumahan yang membutuhkan lahan yang besar di Kampung Yahim, Kelurahan Dobonsolo adalah Perumahan Gajah Mada dari lahan hutan Sagu yang kepemilikan lahannya telah berpindah tangan dari ondoafi selaku pemegang hak ulayat ke pengembang perumahan.

Berdasarkan data Profil Kampung Yahim tercatat bahwa sebagian besar penduduk Kampung Yahim berprofesi sebagai petani, wiraswasta dan nelayan danau yang mana masuk kategori penduduk

berpenghasilan rendah. Melihat kondisi ini dan dengan nilai jual tanah yang sangat mahal sudah tentu masyarakat akan memilih menjual tanah untuk memperoleh uang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi mereka dibandingkan harus mengelola hutan sagu yang mana penghasilnya tidak seberapa dalam waktu singkat. Dengan pola pikir seperti ini sangatlah sulit mencegah pembangunan yang terus menggusur hutan sagu dimana kebutuhan masyarakat dan kebijakan pemerintah daerah terkait pengelolaan hutan sagu saling bertolak belakang karena masing-masing pihak yang berkepentingan memiliki rencana yang berbeda satu sama lain. Pembangunan Perumahan Gajah Mada di lahan hutan sagu menjadi pertanyaan kepada pemerintah Daerah, Bagaimana bisa pemberian ijin pembangunan dapat di keluarkan yang mana Pemerintah Daerah Sendiri yang membuat kebijakan pengelolaan hutan sagu ini. Melihat kondisi ini penulis tertarik mengangkat sebuah penelitian terkait pembangunan Perumahan Gajah Mada di Kawasan Hutan Sagu yang tentunya merupakan tindakan alih fungsi lahan yang mana akan berdampak pada lingkungan, kondisi sosial budaya dan ekonomi masyarakat di Kampung Yahim, Kelurahan Dobonsolo dan Sekitarnya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor terkait regulasi dan pemberian izin pembangunan perumahan Gajah Mada di kawasan hutan sagu. Menganalisis dampak pembangunan perumahan Gajah Mada terhadap lingkungan dan kondisi sosial masyarakat kelurahan Dobonsolo.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif, dimana metode deskriptif melingkupi representatif terhadap gambaran objek pada lokasi studi. Penelitian tidak hanya terbatas pada tahapan pengumpulan data saja tetapi juga meliputi analisa serta pengolahan data. Sedangkan dalam penelitian ini di mulai dengan pengumpulan data secara kolektif yang di lakukan melalui survey dan observasi langsung pada lokasi studi yang mana sebelumnya di lakukan kajian pustaka sebagai bahan dasar teoritis. Lokasi Penelitian di Kampung Yahim adalah salah satu Kampung yang terletak di wilayah Distrik Sentani Kabupaten Jayapura dengan luas wilayah 3,27 km² dengan batas-batas wilayah kampung sebagai berikut, Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Dobonsolo, Sebelah Selatan berbatasan dengan Danau Sentani, Sebelah Timur berbatasan dengan Kampung Yobeh (Komba). Sebelah Barat berbatasan dengan Kampung Kehiran, Jika dilihat dari letak geografisnya Kampung Nendali termasuk daerah rendah dengan kemiringan tanah 0-5% dan 5-15%. Metode Pengumpulan data yaitu Pengumpulan Data Primer dan wawancara informasi yang dilakukan untuk memperoleh data secara langsung.

Hasil Dan Pembahasan

Kondisi geologi dan jenis tanah di kawasan Studi Kampung Yahim adalah jenis tanah tersebut antara lain podsolik, podsolik, organosol dan latosol yang menunjukkan bahwa kawasan wisata mempunyai kondisi tanah yang relatif subur sehingga dapat pula dimanfaatkan sebagai kawasan budidaya. Selain itu, dengan kondisi geologi dan jenis tanah tersebut. Secara garis besar, persentase luas wilayah Ibukota Kabupaten Jayapura berada pada topografi datar (0-8%) hingga sangat curam (lebih dari 45%). Kemiringan lahan datar 0-8% dan 8-15% paling banyak terdapat di wilayah Ibukota Kabupaten Jayapura. Kemiringan lereng tersebar di semua distrik, kelerengan >45% tidak terdapat hanya di Distrik Ebungfauw dari luas total wilayah kawasan wisata. Hal ini merupakan salah satu potensi untuk pengembangan kawasan wisata karenadengan topografi yang relatif datar maka biaya pengembangan kawasan relatif lebih murah karena tidak diperlukan lagi biaya pematangan lahan. Tetapi yang menjadi pertimbangan adalah kemiringan >45% ke arah Utara dari ke tiga distrik yang termasuk dalam kawasan wisata terpadu yaitu distrik sentani timur, sentani dan Waibu, sebelah utara dari ke tiga distrik ini adalah kawasan cagar alam cycloop (kawasan lindung).

1. Regulasi Dan Pemberian Ijin

Forum kerja sama Lembaga Swadaya Masyarakat (Floker-LSM) Papua menyelesaikan penebangan Hutan Sagu untuk perumahan di wilayah Sentani Kabupaten Jayapura. Hutan Sagu Papua yang kini tersisa yaitu 3,7 hektar itu pun terancam pembabatan. Hutan Sagu secara perlahan kini di ganti dengan tanaman lain maupun di alih fungsikan ke kawasan Pemukiman dan industri. Padahal sagu merupakan tanaman lokal bagi masyarakat dan kondisi alam Papua. Sagu pun sesuai dengan program kedaulatan pangan. Pengolahan dan pengelolaan Hutan Sagu tidak merusak lingkungan,

justru kalo hutan sagu di babat dan di ganti dengan tanaman lain maupun pembangunan tidak akan menggantikan peran Hutan Sagu yang sangat besar manfaatnya dalam kehidupan sebagai sandang pangan papan, dan sebagai salah satu tumbuhan penyumbang Oksigen terbesar.

Pemerintah telah mengeluarkan Perda Nomor 3. Tahun 2000 tentang pelestarian Kawasan kawasan Hutan Sagu tetapi hal tersebut hanya di buat tetapi tidak di jalankan oleh masyarakat maupun Stakeholder karena pemerintah hanya mengeluarkan Perda pelarangan tetapi tidak ada hukum atau sanksinya jadi masyarakat dan pengusaha tidak terlalu menaati tersebut.

Analisa kesesuaian lahan

Berdasarkan hasil klarifikasi nilai skor dan faktor jenis tanah menurut kepekaanya terhadap erosi, maka dapat diketahui jenis tanah yang berada pada lokasi studi berupa jenis tanah Podsolik dengan nilai 75. Jenis tanah ini merupakan jenis tanah yang lebih dominan berada pada kelerengan 0-35% maka kawasan ini termasuk kawasan budidaya. Wilayah Distrik Dobonsolo yang topografinya adalah dataran rendah dapat dijadikan lahan untuk pertanian, perkebunan, permukiman dan berbagai aktifitas sosial dan ekonomi penduduk. Dengan kondisi fisik yang demikian, maka biaya pengembangan wilayah dapat diminimalisir, tidak membutuhkan biaya besar seperti membangun di daerah yang topografinya berbukit atau gunung.

Dengan luas hutan yang mendominasi, maka diperlukan pembangunan yang berwawasan lingkungan agar tidak mengganggu keseimbangan lingkungan. Berdasarkan hasil analisis kesesuaian lahan yang telah dilakukan, untuk peruntukan kawasan lindung setempat khususnya disepanjang bantaran sungai di Kawasan Perkotaan Sentani seharusnya tidak digunakan untuk perkembangan bangunan. Pada wilayah tersebut dapat dikembangkan sebagai area *barrier* dengan ditanami tumbuh-tumbuhan penguat tanggul agar tidak mudah tergerus oleh aliran sungai ketika terjadi *run off* di musim penghujan. Selain bantaran sungai, juga terdapat kawasan sempadan danau dan pantai yang berfungsi sebagai kawasan lindung. Dari keseluruhan luas lahan Distrik Sentani hampir kurang lebih 10-20 hektar yang mengalami masalah peruntukan yang tidak sesuai dari keseluruhan luas wilayah Distrik Sentani. Adapun pemasalah yang ada di lokasi studi berdasarkan hasil survei di lapangan adalah:

2. Pengetahuan masyarakat yang masih rendah

Rendahnya pengetahuan masyarakat tentang pemanfaatan ruang yang berakibat pada kurangnya rasa memiliki masyarakat terhadap program-program yang dijalankan pemerintah untuk pengembangan ruang. Masalah rendahnya pengetahuan masyarakat dapat dilihat pada permukiman masyarakat yang di bangun pada kawasan hutan sagu dan pembukaan perkebunan rakyat pada kawasan hutan penyangga serta sepadan danau. Dari keseluruhan jumlah penduduk yang ada di Distrik Sentani yang bertempat tinggal juga di Distrik Sentani sebagian penduduk tetap, hampir 60% masyarakat khususnya yang berkerja sebagai buruh, petani, nelayan dan penambang sebagian besar belum memahami tentang pengetahuan tata ruang yang direncanakan akibat kurangnya sosialisasi pemerintah kepada masyarakat.

3. Pembukaan Lahan baru

Banyak pembukaan lahan baru yang peruntukannya belum ada dalam perencanaan pengembangan Kampung bahkan banyak lahan baru yang di buka berada pada daerah hutan lindung, hutan konservasi, daerah rawan bencana dan daerah-daerah yang di lindungi lainnya. Pembukaan lahan baru yang terjadi di Distrik Sentani kurang lebih 2-3 hektar yang berakibat pada terjadinya longsor yang terjadi apabila terjadi hujan yang cukup deras.

4. Pembukaan lahan untuk perkebunan rakyat

Banyak pembukaan lahan baru yang digunakan masyarakat untuk membuat kebun, seperti kebun pisang, ubi-ubian, sayur-sayuran dan lain sebagainya yang akan berdampak pada rusaknya hutan penyangga yang memelihara pertumbuhan ekosistem dan sumber air di Distrik Sentani, dan dampak lain yang timbul juga adalah terjadi longsor dan banjir.

Pembukaan lahan oleh masyarakat yang bermata pencaharian sebagai petani dan penambang pada umumnya dilakukan oleh masyarakat asli yang memiliki hak ulayat terbesar di Distrik Sentani. Pembukaan lahan baru untuk perkebunan hampir terdapat di seluruh Wilayah Pengembangan.

5. Analisa Dampak Lingkungan

Kampung Yahim saat ini sangat memprihatinkan karena adanya pembangunan perumahan, daerah yang dulunya hutan sagu sebagai makanan pokok dan sumber pendapatan bagi masyarakat sentani kini sudah bukan lagi hutan sagu tetapi sudah berubah menjadi kawasan pemukiman yang membuat banyak masyarakat kampung resah dan merasa hutan sagu. Selain itu, danau sebagai sumber air bersih terancam kualitasnya. Air Danau yang biasanya digunakan warga sebagai sumber air dan mencari ikan sekarang mulai berkurang jumlah ikannya karena banyak yang mati akibat tercemarnya air di sekitar danau.

Semenjak adanya pembangunan di Kampung Yahim dan menimbun lahan hutan sagu yang merupakan daerah rawa atau daerah resapan air untuk dijadikan perumahan, mengakibatkan saat ini sering terjadi genangan air dan ada sungai atau mata air kecil dalam lokasi sehingga membuat cekungan-cekungan yang mengakibatkan drainase yang buruk dan terjadinya banjir ketika hujan. Genangan ini terjadi saat mereka menimbun kawasan hutan sagu yang mana adalah daerah resapan air dan di daerah ini pun ada mata air atau kali kecil yang bermuara ke danau tapi sayangnya kali tersebut sudah ditimbun aliran yang akan ke danau maka dari itu terjadi genangan yang tidak pernah hilang karena daerah yang harusnya alur air mengalirdi timbun oleh material.

Ketinggian air yang tergenang setinggi mata kaki dan kini mencapai batas paha orang dewasa. Masalah yang terjadi di lokasi adalah tanah tersebut semakinturun jika di bangun dan daerah resapan air, dan masalah berikutnya genangan sehingga air yang harusnya bermuara ke danau di timbun jadinya air tertahan dan berputar di tempat lokasi pembangunan saja tidak mengalir ke danau.

6. Dampak Sosial budaya

Kehidupan sosial keagamaan di Kampung Yahim cukup kondusif dan baik. Dimana mayoritas penduduk Kampung Yahim beragama Kristen Protestan. Kehidupan Sosial Masyarakat sehari-hari masih kental dengan budaya timur yang mempertahankan semangat gotong royong dan bekerja sama dalam berbagai bidang, baik dalam hal pekerjaan fisik bangunan, berkebun, berburu sampai kepada pembayaran adat baik itu mas kawin atau kepala masih menjadi ciri khas kehidupan masyarakat Kampung Yahim sehari-hari. Fenomena pendidikan di Kampung Yahim memang cukup maju, tetapi itu tidaklah merata pada semua kalangan karena hanya golongan menengah yang mengalami sementara bagi kalangan bawah harus putus sekolah atau berhenti di tingkat SD & SLTP.

- a. Menimbulkan kerusakan lingkungan dan kelangsungan ekosistem alam.
- b. Mengakibatkan adanya kesenjangan social yang kemudian menjadi penyebab munculnya penyakit social, termasuk tingginya tingkat kriminalitas.
- c. Mengurangi bahkan dapat menghilangkan ikatan batin dan moral yang biasanya dekat dalam hubungan sosial antar masyarakat.

Simpulan Dan Saran

Dari hasil analisa dan pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa pembangunan Perumahan Gajah Mada di Distrik Sentani, tidak layak atau tidak tepat dijadikan kawasan Perumahan Residence karena sehingga secara khusus dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil analisa Populasi Dan Sampel dimana menunjukan bahwa masyarakat di Kampung Yahim sangat tidak merasakan dampak yang baik, hanya untuk satu dua orang saja yang merasakan dampak positif dari pembangunan perumahan Residence karena mempunyai lapangan pekerjaan dan masyarakat kampung Yahim lainnya tertentu merasakan dampak buruk bagi masyarakat sekitar dan merugikan banyak masyarakat dari mata pencarian sampai ke lingkungan mereka tinggal
2. Berdasarkan analisa Kesesuaian Lahan dan bahwa daerah tersebut adalah daerah yang tidak boleh ada pembangunan di atas lahan Hutan Sagu karena sudah menyalahi aturan dan tekstur tanah tidak sesuai untuk dibangun.
3. Berdasarkan Analisa Komparatif Pembangunan di Kampung Yahim sangat tidak tepat karna tidak

melihat arahan Tata Ruang, perda dan Undang undang yang terkait dengan peraturan pembangunan dan dampak yang merugikan masyarakat

4. Faktor ekonomi membuat masyarakat terpaksa menjual tanah mereka kepada developer perumahan yang tidak menganalisa dengan baik lahan untuk perumahan, IMB dan AMDAL yang dikeluarkan menunjukkan adanya ketidaksesuaian penggunaan lahan

Daftar Pustaka

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2000 tentang Perlindungan Hutan Sagu

UU No.1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, permukiman

Undang Undang Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dan rencana Tata Ruang Nasional

Undang-Undang Perumahan dan permukiman Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman

Undang-Undang Perumahan dan permukiman Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Pengelolaan Hutan Lindung

Kabupaten Jayapura. *Kecamatan Sentani dalam Angka*. 2023

Ronnawan Juniarmoko dkk. 2023. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*. Bandung : Widina Bhakti Persada.

Mila Sari. 2020. *Kesehatan Lingkungan Perumahan*. **Bukittinggi** : Yayasan Kita Menulis.

Sunarti. 2019. *Perumahan Dan Permukiman*. Semarang : Undip Press