

# **Analisis Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang terhadap Rencana Kawasan Sempadan Sungai di Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung**

**Adietya Adiguna\*, Lely Siddatul Akliyah**

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\*gandawa081@gmail.com, lelysyiddatul@gmail.com

**Abstract.** As time goes by, humans continue to use land which is getting longer, more developing. Development must be accompanied by regulations so that land use growth maintains the balance of the earth. However, sometimes humans use land that deviates from the rules that have been made and this causes disaster. In order to avoid disasters, a spatial planning plan is made with its control, namely spatial planning audits. Indonesia currently has set the guidelines for spatial audit in Permen no. 17 of 2017. However, there are still indications of violations that have occurred and even cause disasters. Bandung city in 2016 experienced severe flooding, where one of the areas with severe flooding was in the Bojongloa Kaler sub-district. This area is in the south and includes the lowlands in the city of Bandung. The floods experienced indicate that there is a mismatch in spatial use. One of the mismatches in spatial use occurs in the local river border protection area. Most of the riverbanks in this area are flanked by housing, even up to 96.86% of the houses near the riverbanks that close the riverbank area. In order to keep it under control, it would be better if disincentives were imposed on the community which had an impact on the river boundaries.

**Keywords:** Non-conformity, Utilization, Space.

**Abstrak.** Seiring berjalannya waktu manusia terus-menerus melakukan pemanfaatan lahan yang mana semakin lama, semakin berkembang. Perkembangan harus disertakan dengan aturan agar pertumbuhan pemanfaatan lahan tetap menjaga keseimbangan bumi. Namun terkadang manusia memanfaatkan lahan melenceng dari aturan yang sudah dibuat dan hal itu menimbulkan bencana. Agar terhindar dari bencana maka dibuatlah rencana penataan ruang dengan pengendaliannya yaitu audit tata ruang. Indonesia saat ini telah mengatur pedoman audit tata ruang pada permen no. 17 tahun 2017. Akan tetapi, masih saja ada indikasi pelanggaran yang terjadi bahkan menyebabkan bencana. Kota Bandung saat tahun 2016 lalu mengalami banjir yang cukup parah dimana salah satu wilayah dengan banjir yang cukup parah ada di wilayah kecamatan Bojongloa Kaler. Wilayah ini berada disebelah selatan dan termasuk dataran rendah di kota Bandung. Banjir yang dialami mengindikasikan bahwa ada ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang yang terjadi salah satunya terjadi pada kawasan perlindungan setempat sempadan sungai. Sempadan sungai wilayah ini kebanyakan diapit oleh perumahan bahkan hingga 96,86 % bagian rumah-rumah dekat sempadan sungai tersebut yang menutup kawasan sempadan sungai tersebut. Agar tetap terkendali maka ada baiknya diberlakukan disinsentif bagi masyarakat yang memberi dampak pada sempadan sungai tersebut.

## **Kata Kunci: Ketidaksesuaian, Pemanfaatan, Ruang.**

### **1. Pendahuluan**

Kota Bandung merupakan salah satu wilayah yang pernah mengalami bencana banjir tersebut. Titik banjir ini tersebar di wilayah kota Bandung yang berada di dataran rendah. Banjir ini merupakan salah satu bencana yang diduga disebabkan indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang.

Wilayah yang menjadi perhatian adalah wilayah kecamatan Bojongloa Kaler yang menjadi lokasi banjir selama 3 tahun mulai dari 2016 – 2018. Titik banjir di wilayah ini merupakan salah satu yang terbanyak di kota Bandung. Bahkan, daerah ini merupakan daerah dengan rawan bencana banjir.

Selain bencana banjir yang terjadi, ada hal lain yang menjadi indikasi pelanggaran penataan ruang yaitu pemanfaatan ruang di sekitaran sungai. Sungai yang melalui kecamatan Bojongloa Kaler ini terlihat dipenuhi oleh perumahan masyarakat sekitar bahkan ada sungai yang tertutup. Seharusnya wilayah sekitaran sungai tersebut digunakan untuk sempadan sungai agar memberikan daerah resapan air apabila meluap.

Dari beberapa fakta yang sudah disebutkan dapat diketahui bahwa terjadi ketidaksesuaian pelaksanaan pemanfaatan ruang terhadap rencana tata ruang yang sudah dibuat khususnya pada kawasan perlindungan setempat sempadan sungai. Ketidaksesuaian tersebut berkemungkinan dapat memberikan isyarat-isyarat atau informasi yang menjadi acuan dalam mencari solusi untuk pembangunan selanjutnya.

Berdasarkan latar belakang fakta yang tersjadi tersebut maka terumuskan sebuah permasalahan yaitu “telah terjadinya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di kawasan sempadan sungai”. Dari permasalahan tersebut muncul beberapa tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah “mengidentifikasi keberanaan wilayah yang mengalami ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, pemanfaatan ruang yang mengakibatkan ketidaksesuaian, luasan wilayah yang tidak sesuai”.

### **2. Landasan Teori**

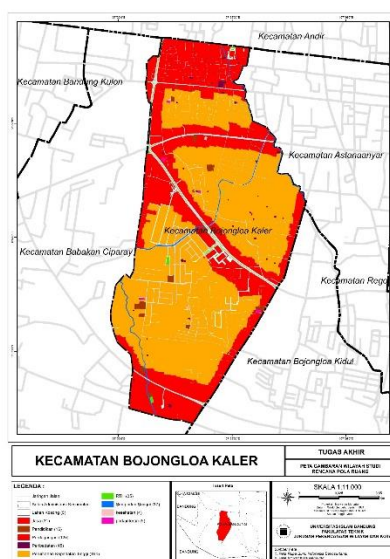
Fenomena yang terjadi saat ini adalah adanya ketidaksesuaian atau penyimpangan penggunaan lahan eksisting dengan rencana tata ruang. Dengan terbatasnya ketersediaan lahan maka akan terjadi berbagai permasalahan dalam pengalokasian ruang karena faktor kepentingan. Penyimpangan struktur dan pemanfaatan ruang dalam RTRW umumnya terjadi karena tekanan tingginya pertumbuhan penduduk, terutama akibat arus urbanisasi (Khaerani, Reny, 2018).

Penyimpangan sebagaimana disebutkan pada paragraf sebelumnya adalah sebuah fenomena yang terjadi karena beberapa faktor pembangunan yang dilakukan manusia. Pada umumnya terjadi karena banyaknya jumlah penduduk yang membutuhkan lahan kegiatan baik sosial maupun ekonomi. Hal tersebut menimbulkan adanya indikasi ketidak sesuaian pembangunan eksisting dengan rencana.

Pada penyimpangan tersebut dibutuhkan audit tata ruang untuk mengetahui bentuk ketidaksesuaian yang terjadi maka dibutuhkan tinjauan peraturan menteri ATR/BPN nomor 17 tahun 2017 tentang pedoman penyelenggaraan audit tata ruang. Audit Tata Ruang adalah serangkaian kegiatan pemeriksaan dan evaluasi terhadap data dan informasi spasial serta dokumen pendukung untuk mengevaluasi suatu laporan atau temuan yang diduga sebagai indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang (Permen ATR/BPN No. 17/2017). Kegiatan tersebut dianggap perlu dilakukan untuk memenuhi tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini. Dimana dalam pencapaiannya adalah untuk mengetahui ketidaksesuaian pembangunan terhadap rencana tata ruang yang berlaku. Penelitian ini mengacu pada dasar audit tata ruang

sebagai argumen dalam melakukan penelitian, perencanaan audit tata ruang untuk pengacuan dalam persiapan, pelaksanaan audit tata ruang untuk mengacu pada pelaksanaan penelitian.

Pada RDTR kota Bandung wilayah studi ini yaitu kecamatan Bojongloa Kaler termasuk ke Sub Wilayah Kota Tegallega. SWK Tegallega ini termasuk ke pusat pelayanan kota Alun-alun, secara pola ruang rencana detail tata ruang kota Bandung tahun 2015-2035 kecamatan Bojongloa Kaler memiliki beberapa zona kawasan. Kecamatan ini telah diatur untuk memiliki zona RTH seluas 0,89 ha, zona rawan bencana seluas kurang lebih 0,60 ha dan zona pelayanan umum pendidikan. Berdasarkan data tersebut wilayah ini merupakan tempat alokasi ruang berbagai kegiatan sosial masyarakat.



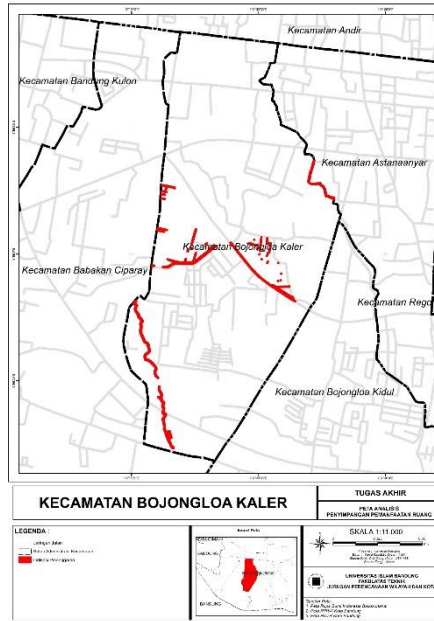
Gambar 1. Peta Rencana Pola Ruang RDTR Kota Bandung Tahun 2015-2035

Pada tinjauan rencana detail tata ruang, penelitian ini akan menggunakan peraturan zonasi sebagai acuan untuk melihat kesesuaian dan ketidaksesuaian yang terjadi. Sebagaimana kita ketahui peraturan zonasi ini dipergunakan untuk mengendalikan pelaksanaan pemanfaatan ruang yang ada.

Selain dari pada itu penelitian ini juga menngacu juga kepada peraturan menteri pekerjaan umum perumahan rakyat (PUPR) nomor 29 tahun 2015 yang tertera pada pasal 7 bab 2 yaitu tentnag garis sempadan sungai dan sempadan danau. Pada pasal tersebut disebutkan bahwa garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai. Kebijakan ini menjadi acuan untuk menentukan kawasan sempadan sungai yang ada di wilayah studi.

### 3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan maka didapat polygon ketidaksesuaian mencapai 133 polygon dengan luasan mulai dari 0,001 m<sup>2</sup> sampai 3.825, 375 m<sup>2</sup>. Dengan jumlah tersebut penulis melakukan panapisan dengan cara membatasi wilayah dengan luasan diatas 1000 m<sup>2</sup> untuk diteliti lebih lanjut. Untuk dapat melihat hasil yang lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar peta dan tabel berikut.



**Gambar 2.** Peta Lokasi Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang

Terlihat bahwa ada sedikit lokasi ketidaksesuaian yang terjadi di sempadan sungai sebelah timur lalu terlihat banyak ketidaksesuaian yang terjadi di kawasan sempadan sungai yang berada di sebelah selatan.

**Tabel 1.** Lokasi Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang

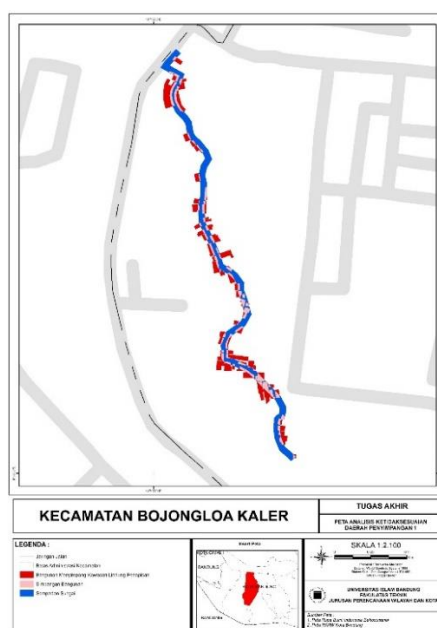
No.	Lokasi	Koordinat		Gambar	Penyimpangan
		Garis Bujur (BT)	Garis Lintang (LS)		
1	Kelurahan Kopo	107,5842	-6,9389		
2	Kelurahan Babakan Asih	107,5957	-6,9286		
3	Kelurahan Sukaasih	107,5867	-6,9322		
4	Kelurahan Kopo	107,5879	-6,9335		
5	Kelurahan Kopo	107,5853	-6,9429		

Dari beberapa lokasi tersebut terlihat bahwa banyak perumahan yang memakan tempat pemanfaatan ruang peruntukkan sempadan sungai. Dimana hal tersebut merupakan hasil verifikasi lapangan sebagai berikut.

**Tabel 2.** Hasil Verifikasi Lapangan

N o.	Zona	Eksisting	Luas (Ha)	Indikasi Pelanggaran	Peruntukkan dalam Pola Ruang	Ketentuan Peraturan Zonasi
1	Sempadan Sungai	Perumahan	0,383	Alih Fungsi Lahan	Kawasan Perlindungan Setempat	Tidak Diperuntukkan untuk mendirikan bangunan yang bersifat permukiman
2	Sempadan Sungai	Perumahan	0,143	Alih Fungsi Lahan	Kawasan Perlindungan Setempat	Tidak Diperuntukkan untuk mendirikan bangunan yang bersifat permukiman
3	Sempadan Sungai	Perumahan	0,453	Alih Fungsi Lahan	Kawasan Perlindungan Setempat	Tidak Diperuntukkan untuk mendirikan bangunan yang bersifat permukiman
4	Sempadan Sungai	Industri	0,110	Alih Fungsi Lahan	Kawasan Perlindungan Setempat	Tidak Diperuntukkan untuk mendirikan bangunan yang bersifat industri
5	Sempadan Sungai	Industri	0,173	Alih Fungsi Lahan	Kawasan Perlindungan Setempat	Tidak Diperuntukkan untuk mendirikan bangunan yang bersifat industri

Pada tabel tersebut diketahui bahwa pelanggaran yang terjadi didominasi oleh alih fungsi lahan. Alih fungsi lahan ini terjadi di zona rencana sempadan sungai yang mana paling banyak bersinggungan dengan pemanfaatan lahan oleh perumahan masyarakat sekitar. Secara ketentuan peraturan zonasi pun disebutkan tidak diperuntukkan untuk mendirikan bangunan yang bersifat permukiman. Untuk dapat lebih jelasnya dapat dilihat pada salah satu gambar berikut ini.

**Gambar 3.** Peta Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Lokasi 1

#### 4. Kesimpulan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan maka didapatkan beberapa kesimpulan yang bisa diambil dari penelitian ini. Kesimpulan yang diambil dapat memberikan informasi untuk mencari solusi sebagai rekomendasi dalam pelaksanaan pembangunan. Berikut beberapa kesimpulan yang diambil:

1. Ketidaksesuaian pemanfaatan lahan terhadap rencana telah terjadi di wilayah studi ini dimana pada ketidaksesuaian ini terjadi beberapa indikasi pelanggaran.
2. Sempadan sungai yang terdampak indikasi pelanggaran kebanyakan dilakukan oleh fungsi perumahan bahkan hingga menutup sungai.
3. Jumlah luasan ketidaksesuaian yang terjadi sebanyak 2,554 ha.

#### 5. Saran

##### Saran Teoritis

1. Hendaknya untuk penelitian selanjutnya memperluas kajian teoritis dalam menganalisa ketidaksesuaian pemanfaatan ruang sehingga dapat dilakukan secara komprehensif
2. Hendaknya penelitian selanjutnya dapat melanjutkan penelitian ini dengan membahas mengenai beberapa komponen lain dari rencana pola ruang yang belum dibahas seperti pada kawasan pemanfaatan ruang budidaya.

##### Saran Praktis

1. Pemerintah hendaknya mempersiapkan dana untuk ganti rugi dalam rangka penertiban kawasan sempadan sungai tersebut
2. Pemerintah hendaknya memberikan sosialisasi dan edukasi mengenai garis sempadan sungai terhadap masyarakat khususnya masyarakat yang menduduki kawasan sempadan sungai tersebut.
3. Masyarakat hendaknya ikut andil dalam pelestarian kawasan sempadan sungai tersebut agar dapat saling menjaga keselamatan dan juga ketertiban dalam membangun kawasan perkotaan.

#### Daftar Pustaka

- Annis Wichi Luthfina Muhammad, Dkk. (2019). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2010-2030 Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pati. Vol 8 No. 1 (2019), (Issn:2337-845x). Hal 74 – 82
- Badan Pusat Statistik Kota Bandung. 2015 – 2020. Kecamatan Bojongloa Kaler Dalam Angka Tahun 2015-2020.
- Definisi Ketidaksesuaian Dari Safetybatamindo, Diperoleh Dari Situs Internet [Http://Safetybatamindo.blogspot.com/2013/04/Ketidaksesuaian-Tindakan-Koreksi-Dan.html](http://Safetybatamindo.blogspot.com/2013/04/Ketidaksesuaian-Tindakan-Koreksi-Dan.html) Diunduh Pada Tanggal 16 Juni 2020
- Bima, Dion Prabu Septa.(2016). Analisis Ketidakselarasan Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Detil Tata Ruang Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Tahun 2015. Publikasi Jurnal Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2016
- Irwansyah, Edi. (2013). Sistem Informasi Geografis: Prinsip Dasar Dan Pengembangan Aplikasi. Digibooks. Hal 1-3,55-57
- Khaerani Reny, Dkk. (2018). Analisis Penyimpangan Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang. Tata Loka Volume 20 No. 4, November 2018. Hal 399-409
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2020. Definisi Identifikasi Dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, Diperoleh Dari Situs Internet [Https://kbbi.web.id/identifikasi](https://kbbi.web.id/identifikasi) Diunduh Pada Tanggal 16 Juni 2020
- Mumbunan Sony,Dkk. (2017) Opsi-Opsi Adaptasi Perubahan Iklim Dan Pengurangan Risiko Bencana Tingkat Daerah: Biaya, Manfaat, Dan Preferensi Publik Di Das

- Brantas, Jawa Timur. Usaid, Kementrian Lingkungan Hidup Dan Kehutanan. Hal 19-20
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Audit Tata Ruang
- Pemerintah Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031
- Pemerintah Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035.
- Walidin Bahrul, Dkk. (2017). Penyimpangan Pemanfaatan Ruang Di Sempadan Sungai Krueng Jambo Aye Aceh Utara. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 19, No. 1. Hal 97-116