

Identifikasi Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan Lindung di Kota Bandung (Studi Kasus: Kecamatan Cidadap)

RANTI ROLANDA¹, SADAR YUNI RAHARJO²

^{1,2}Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional (ITENAS) Bandung

Email: ranti.rolanda@mhs.itenas.ac.id

Abstrak

Perubahan penggunaan lahan sejalan dengan pesatnya pertumbuhan penduduk serta bertambahnya tuntutan kebutuhan masyarakat akan lahan. Hal tersebut seringkali mengakibatkan benturan kepentingan atas penggunaan lahan yang memicu terjadinya ketidaksesuaian antara kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana peruntukkan pola ruang. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui ketidaksesuaian pemanfaatan ruang kawasan lindung di Kecamatan Cidadap, Kota Bandung. Analisis ketidaksesuaian pemanfaatan ruang kawasan lindung didasarkan pada penggunaan lahan dan rencana pola ruang kawasan lindung beserta ketentuan umum peraturan zonasi. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis overlay dan deskriptif, didukung oleh hasil verifikasi lapangan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan terdapat 18 tipologi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang kawasan lindung, dengan luas sebesar 73,76 Ha atau 46% dari total luas keseluruhan kegiatan pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap.

Kata kunci: Pemanfaatan Ruang, Kawasan Lindung, Peraturan Zonasi

1. PENDAHULUAN

Perkembangan Kota Bandung sebagai kota metropolitan menyebabkan maraknya pertumbuhan penduduk ke wilayah-wilayah di bawahnya, termasuk Kecamatan Cidadap. Pada tahun 2020 jumlah penduduknya sebanyak 52.702 jiwa/km² dan meningkat pada tahun 2023 yaitu sebanyak 55.650 jiwa/km². Peningkatan jumlah penduduk berpengaruh terhadap tingginya permintaan akan kebutuhan lahan, berupa kebutuhan permukiman dan sarana prasarana (Sihombing & Ritohardoyo, 2017). Kebutuhan ruang yang semakin meningkat dengan ketersediaan lahan yang terbatas seringkali mengakibatkan benturan kepentingan atas penggunaan lahan. Hal tersebut memicu terjadinya ketidaksesuaian antara penggunaan lahan dengan rencana peruntukkannya (Khadiyanto, 2005), baik pada kawasan budidaya bahkan kawasan lindung. Tidak terkendalinya penggunaan lahan atau pemanfaatan ruang pada kawasan lindung akan berdampak pada ketidakseimbangan ekologi serta berpotensi terjadinya bencana (Aji & Parman, 2015).

Kecamatan Cidadap tidak hanya menjadi bagian dari Kota Bandung, tetapi juga termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU). KBU memiliki peran penting dalam menjamin keberlanjutan perkembangan kehidupan dan keseimbangan lingkungan hidup terhadap kawasan bawahannya. Meskipun begitu, terdapat beberapa pembangunan yang dapat mengganggu fungsi kawasan

tersebut dan melanggar tata ruang. Separuh Kelurahan Ciumbuleuit sudah mengalami perubahan fungsi lahan dengan banyaknya kegiatan pemanfaatan ruang berupa sarana komersial pada kawasan resapan air (Fauzan & Syaodih, 2022). Tak terkecuali dengan Kelurahan Ledeng dan Hegarmanah, terdapat pembangunan Sahid Cleveland Condotel dan Apartemen Galeri Ciumbuleuit 3. Kedua tempat tersebut berada pada kawasan zona lindung serta memiliki permasalahan terkait izin pembangunan yang melanggar tata ruang (Adharani & Nurzaman, 2017). Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui besaran ketidaksesuaian pemanfaatan ruang kawasan lindung di Kecamatan Cidadap.

2. METODE ANALISIS

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode pengumpulan datanya terbagi menjadi data primer yaitu berupa observasi dan dokumentasi serta data sekunder yang diperoleh dari buku referensi, jurnal penelitian, internet, dan berbagai pustaka milik instansi pemerintah. Metode analisis data menurut Permen ATR/BPN 21 Tahun 2021, yaitu:

1. Penampalan Peta: Overlay dilakukan dengan menggunakan Peta Penggunaan Lahan tahun 2023 dan Peta Pola Ruang Kawasan Lindung RDTR Kota Bandung. Hasil overlay tersebut memuat kegiatan pemanfaatan ruang pada pola ruang kawasan lindung.
2. Penilaian Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang: Diukur berdasarkan ketentuan umum Peraturan Zonasi (PZ) yang ditetapkan dalam RDTR Kota Bandung (I/T/B/X). Kemudian lakukan penapisan, dimana yang terpilih hanya kegiatan pemanfaatan ruang dengan kodefikasi X.
3. Verifikasi Lapangan: Untuk menunjukkan sejauh mana keakuratan alat ukur yang digunakan, dalam hal ini yaitu alat analisis overlay.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil overlay Peta Penggunaan Lahan tahun 2023 dengan Peta Pola Ruang Kawasan Lindung RDTR Kota Bandung, teridentifikasi kegiatan pemanfaatan ruang pada pola ruang kawasan lindung di Kecamatan Cidadap. Kegiatan Wilayah Tata Ruang Tani pada Pola Ruang RTH Pelestarian Alam memiliki luas terbesar yaitu 60,91 Ha (37,75%) kemudian disusul oleh kegiatan Kawasan Hutan pada Pola Ruang RTH Pelestarian Alam yaitu seluas 58,16 Ha (36,05%). Hasil overlay tersebut kemudian dinilai berdasarkan Peraturan Zonasi (PZ) untuk kegiatan pemanfaatan ruang kawasan lindung di Kecamatan Cidadap, yaitu terdiri dari klasifikasi Diizinkan (I), Terbatas (T), dan Dilarang (X). Klasifikasi "I" memiliki luasan tertinggi sebesar 87,22 Ha atau 54% dari total luas keseluruhan kegiatan pemanfaatan ruang kawasan lindung. Sedangkan untuk klasifikasi "X", memiliki luasan sebesar 73,76 Ha atau 46% dari total luas keseluruhan kegiatan pemanfaatan ruang kawasan lindung. Kemudian pada klasifikasi "T1, T3" luasnya hanya sebesar 0,25 Ha dan klasifikasi "T1, T4" dengan luasan terkecil yaitu sebesar 0,08 Ha. Keterangan lebih lengkap dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Kegiatan Pemanfaatan Ruang Kawasan Lindung dan Penilaian Peraturan Zonasi di Kecamatan Cidadap Tahun 2023

No.	Pola Ruang	Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Luas (Ha)	Peraturan Zonasi
1.	RTH Pelestarian Alam	Jalur Hijau	16,50301	I

FTSP Series :
Seminar Nasional dan Diseminasi Tugas Akhir 2024

No.	Pola Ruang	Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Luas (Ha)	Peraturan Zonasi
2.		Kawasan Hutan	58,16370	I
3.		Kawasan Pemakaman	1,07034	I
4.		Kawasan Utilitas	0,00781	T1,T4
5.		Kawasan Gelanggang Olahraga	0,02730	X
6.		Kawasan Pendidikan	0,02870	X
7.		Wilayah Tata Ruang Tani	60,90543	X
8.		Zona Pemukiman	8,15000	X
9.		RTH Pemakaman	Jalur Hijau	0,00198
10.	Kawasan Pemakaman		0,42163	I
11.	Kawasan Pendidikan		0,00026	X
12.	Wilayah Tata Ruang Tani		0,02200	X
13.	Zona Pemukiman		0,00032	X
14.	RTH Privat	Jalur Hijau	0,06322	I
15.		Kawasan Hutan	0,17011	I
16.		Kawasan Pendidikan	1,73583	X
17.	RTH Taman Unit Lingkungan/Kota	Jalur Hijau	0,76345	I
18.		Kawasan Hutan	1,36231	I
19.		Kawasan Gelanggang Olahraga	0,26306	T1,T3
20.		Kawasan Pendidikan	0,05092	X
21.		Wilayah Tata Ruang Tani	0,09671	X
22.		Zona Pemukiman	0,28895	X
23.	Sempadan Jaringan Jalan	Kawasan Hutan	0,00021	I
24.	Sempadan Sungai	Jalur Hijau	1,54697	I
25.		Kawasan Hutan	2,89651	I
26.		Wilayah Tata Ruang Tani	0,95902	I
27.		Kawasan Pemakaman	0,01005	X
28.		Zona Pemukiman	0,58685	X
29.	Sempadan SUTET	Jalur Hijau	1,31722	I
30.		Kawasan Hutan	1,21829	I
31.		Kawasan Pemakaman	0,02715	I
32.		Wilayah Tata Ruang Tani	0,47963	I
33.		Kawasan Utilitas	0,02528	T1,T4
34.		Kawasan Fasilitas Kesehatan	0,03106	X
35.		Kawasan Gelanggang Olahraga	0,02319	X
36.		Kawasan Industri	0,08200	X
37.		Kawasan Pendidikan	0,15379	X
38.		Zona Pemukiman	1,56888	X
Total			161,30718	-

Sumber: Hasil Analisis, 2024

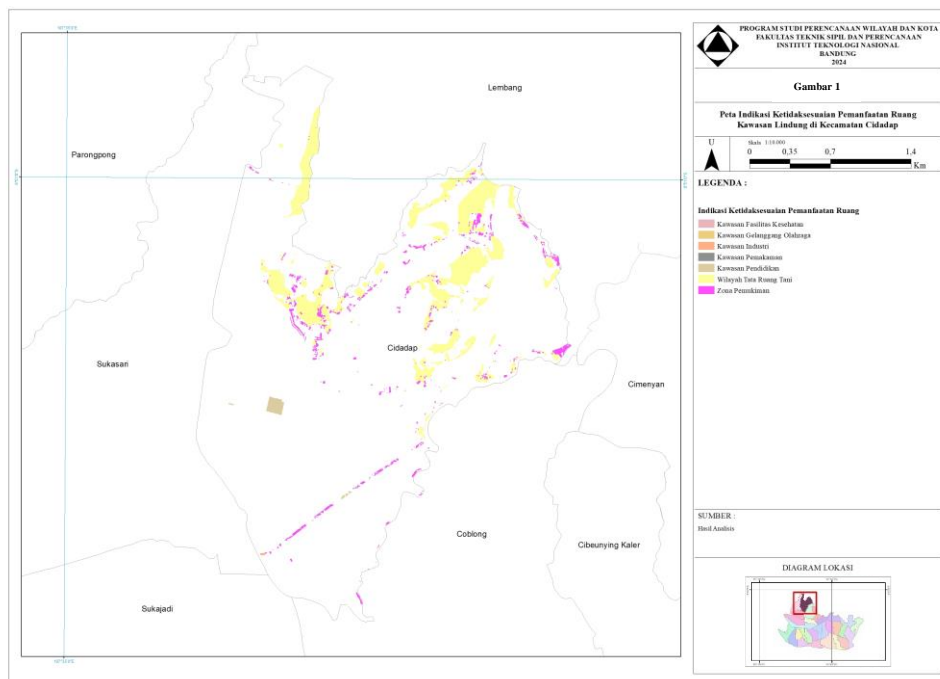
Hasil penapisan menunjukkan bahwa kegiatan pemanfaatan ruang kawasan lindung di Kecamatan Cidadap yang paling banyak tidak sesuai dengan peraturan zonasinya berada pada Pola Ruang RTH Pelestarian Alam yaitu seluas 69,11 Ha (93,69%) dan yang paling sedikit ketidaksesuaiannya

berada pada RTH Pemakaman yaitu seluas 0,02 Ha (0,03%). Ketidaksesuaian tersebut memiliki 18 tipologi perubahan. Keterangan lebih lengkap dapat dilihat pada Tabel 2 dan Gambar 1.

Tabel 2. Sebaran Ketidaksesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Kawasan Lindung di Kecamatan Cidadap Tahun 2023

Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung	Penggunaan Lahan Tahun 2023 (Ha)							Total
	Kawasan Fasilitas Kesehatan	Kawasan Gelanggang Olahraga	Kawasan Industri	Kawasan Pemakaman	Kawasan Pendidikan	Wilayah Tata Ruang Tani	Zona Pemukiman	
RTH Pelestarian Alam		0,02730			0,02870	60,90543	8,15000	69,11143
RTH Pemakaman					0,00026	0,02200	0,00032	0,02258
RTH Privat					1,73583			1,73583
RTH Taman Unit Lingkungan/Kota					0,05092	0,09671	0,28895	0,43659
Sempadan Sungai				0,01005			0,58685	0,59690
Sempadan SUTET	0,03106	0,02319	0,08200		0,15379		1,56888	1,85892
Total	0,03106	0,05049	0,08200	0,01005	1,96951	61,02414	10,59500	73,76340

Sumber: Hasil Analisis, 2024



Gambar 1. Peta Ketidaksesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Kawasan Lindung di Kecamatan Cidadap Tahun 2023 (Sumber: Hasil Analisis, 2024)

4. KESIMPULAN

Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang kawasan lindung di Kecamatan Cidadap memiliki luasan sebesar 73,76 Ha atau 46% dari total luas keseluruhan kegiatan pemanfaatan ruang kawasan lindung. Pola Ruang RTH Pelestarian Alam merupakan kawasan lindung dengan luasan ketidaksesuaian terbesar yaitu mencapai 69,11 Ha. Sedangkan Pola Ruang Sempadan SUTET mempunyai jumlah tipologi perubahan terbanyak diantaranya perubahan ke lahan Kawasan Fasilitas Kesehatan, Kawasan Gelanggang Olahraga, Kawasan Industri, Kawasan Pendidikan, dan Zona Pemukiman.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada dosen pembimbing, Bapak Dr. Sadar Yuni Raharjo, Ir., M.T yang telah memberikan arahan dan dukungan selama melakukan penelitian ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung yang telah banyak membantu dalam memperoleh data penelitian.

DAFTAR RUJUKAN

- Adharani, Y., & Nurzaman, R. A. (2017). Fungsi perizinan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara dalam kerangka pembangunan berkelanjutan. *Bina Hukum Lingkungan*, 2(1), 1-13.
- Aji, B. T., & Parman, S. (2015, Maret 23). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Arahan Fungsi Kawasan di Kabupaten Boyolali. 4(Vol 4 No 1 (2015)). doi: <https://doi.org/10.15294/geoimage.v4i1.5083>.
- Fauzan, M. Y., & Syaodih, E. (2022, August). Kajian Peran Pemerintah dan Masyarakat dalam Menghadapi Alih Fungsi Lahan di Kelurahan Ciumbuleuit. In *Bandung Conference Series: Urban & Regional Planning* (Vol. 2, No. 2, pp. 692-699).
- JDIH BPK RI. (2021). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang.
- Khadiyanto, Parfi. (2005). *Tata Ruang Berbasis pada Kesesuaian Lahan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Sihombing, I. C., & Ritohardoyo, S. (2017). Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat di Kota Semarang (Kasus: Waduk Jatibarang). *Jurnal Bumi Indonesia*, 6(1).