

Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Kawasan Terbangun di Kelurahan Tamansari Kota Bandung

FTSP Series

NADYA ZAHROTIN NISA

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Nasional Bandung
Email : nadyazahrotin08@mhs.itenas.ac.id

ABSTRAK

Penggunaan lahan yang tidak sesuai seperti kawasan terbangun yang berada di sempadan sungai dapat mengganggu ekosistem dan fungsi lingkungan. Perlu dilakukannya analisis kesesuaian pemanfaatan ruang agar bisa menjaga kelestarian lingkungan dan berjalan sesuai dengan fungsi kawasannya sebagaimana ditetapkan dalam rencana. Hasil analisis menunjukkan kawasan lindung alami dan lindung setempat di Kelurahan Tamansari menjadi lokasi paling tidak sesuai peruntukannya, karena pada kondisi eksisting terdapat 513 bangunan yang didominasi oleh fungsi pemukiman dengan peraturan intensitas yang tidak sesuai dengan RDTR Kota Bandung. Faktor-faktor penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan lahan yaitu status hak atas tanah yang tidak diketahui, perizinan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai persyaratan dan hasil wawancara menyebutkan kurangnya penegakan peraturan, kebutuhan untuk tempat tinggal ditambah dengan bangunan tersebut sudah ada sejak lama sebelum adanya peraturan.

Kata kunci: *Kesesuaian, Penggunaan Lahan, Kawasan Terbangun*

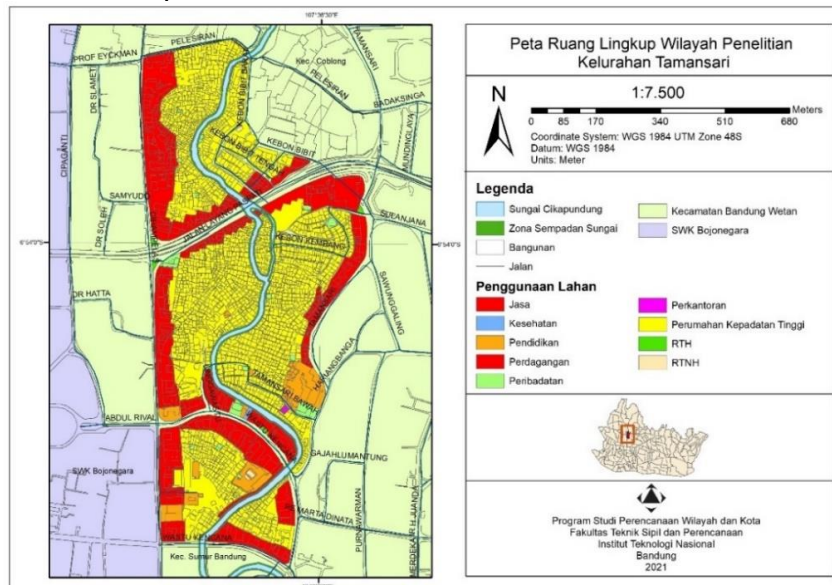
1. PENDAHULUAN

Penduduk membutuhkan tempat untuk tinggal dan ruang untuk berkegiatan. Jumlah penduduk Kota Bandung pada tahun 2017 sebanyak 2.497.93 jiwa dan termasuk ke dalam kota metropolitan (BPS, 2018). Bertambahnya jumlah penduduk tidak diimbangi dengan kebutuhan ruang akan menimbulkan beberapa permasalahan. Kebutuhan ruang atau lahan bersifat terbatas dan tidak dapat bertambah. Lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya adalah salah satu permasalahan yang akan timbul akibat kebutuhan lahan yang kurang. Ketidaksesuaian lahan dapat diidentifikasi dengan cara melihat kesesuaian penggunaan lahannya, membandingkan rencana tata ruang dengan kondisi eksisting. Alokasi penggunaan lahan pada tiap wilayahnya sudah ditetapkan dan direncanakan. Perencanaan ruang salah satunya dapat mengacu pada Rencana Detil Tata Ruang sesuai dengan kawasannya.

Peruntukan lahannya yang tidak sesuai dengan rencana ditakutkan dapat menimbulkan pengaruh yang signifikan bagi lingkungan disekitarnya. Salah satu contoh pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana yaitu Kecamatan Bandung Wetan termasuk yang paling banyak terdapat kawasan terbangun di kawasan sempadan Sungai Cikapundung terutama di Kelurahan Tamansari

(BPLH Kota Bandung, 2017). Dari masalah – masalah tersebut muncul pertanyaan, bagaimana kesesuaian rencana penggunaan lahan dengan keadaan eksisting kawasan terbangun di Kelurahan Tamansari. Tujuan dari studi ini yaitu untuk menganalisis kesesuaian rencana dengan keadaan eksisting kawasan terbangun di Kelurahan Tamansari. Sasaran yang ingin dicapai yaitu teridentifikasinya pemanfaatan ruang eksisting, teridentifikasinya perencanaan ruang, analisis kesesuaian pemanfaatan ruang eksisting dengan perencanaan ruang, dan teridentifikasinya faktor penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang kawasan terbangun di Kelurahan Tamansari.

Kelurahan Tamansari termasuk kedalam Kecamatan Bandung Wetan, Sub Wilayah Kota Cibeunying Kota Bandung. Menurut BPLH Kota Bandung tahun 2017, Kelurahan Tamansari yang memiliki penduduk terbanyak di Kecamatan Bandung Wetan dan termasuk ke dalam pemukiman kepadatan tinggi. Pada tahun 2019 di Kelurahan Tamansari pernah mengalami sebuah konflik pengurusan dikarenakan adanya beberapa permasalahan ruang dan akan ditata kembali, maka dari permasalahan tersebut penelitian ini dilakukan di Kelurahan Tamansari.



Gambar 1. Peta Ruang Lingkup Wilayah Kawasan Penelitian (Sumber : Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, 2021)

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kawasan Terbangun

Kawasan yaitu sebuah daerah yang batas kegunaannya sering digunakan dalam istilah lain yang lebih fungsional, sehingga daerah yang dibatasi oleh batas kegunaan dan penggunaan disebut kawasan. sedangkan kawasan terbangun adalah wilayah..yang sudah digunakan kegiatan yang terbangun (Nia, 2008).

2.2 Rencana Detail Tata Ruang

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 20 tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota. RDTR memiliki

beberapa fungsi seperti untuk referensi bagi pemerintah setempat dan masyarakat untuk membangun program dan menata lokasi kegiatan untuk pemanfaatan ruang kota. Fungsi lain untuk arahan pemberian izin dan menyeimbangkan kebijakan pada setiap sub wilayah kota.

2.3.1 Rencana Pola Ruang

Menurut Pedoman Penyusunan RDTR Dan PZ Kabupaten/Kota pola ruang yaitu pembagian peruntukan wilayah di suatu area yang mencakup peruntukan ruang fungsi lindung seperti pelestarian alam dan cagar budaya, RTH, kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, rawan bencana, perlindungan setempat dan lindung lainnya. Selain fungsi lindung ada juga fungsi sebagai budi daya. Pola ruang kota memiliki perwujudan berupa pengendalian fungsi wilayah, menata kawasan permukiman vertikal untuk memperbaiki kawasan permukiman kumuh dan luas RTH di perkotaan minimal 30 persen.

2.3.2 Intensitas Pemanfaatan Lahan dan Tata Masa bangunan

Intensitas bangunan gedung adalah ketentuan teknis tentang kepadatan dan ketinggian bangunan gedung yang dipersyaratkan pada suatu lokasi atau kawasan tertentu, yang meliputi koefisien lantai bangunan (KLB), koefisien dasar hijau (KDH) dan koefisien dasar bangunan (KDB) sedangkan untuk tata masa bangunan ada garis sempadan bangunan (GSB) dan jumlah lantai bangunan (UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung).

Tabel 1. Pengertian dan macam - macam Intensitas Bangunan Gedung

Intensitas Pemanfaatan Lahan	Ketentuan
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	$KLB = \frac{\text{Luas Seluruh Lantai}}{\text{Luas Lahan yang Dapat Dibangun}}$
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	$KDB = \frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan}} \times 100\%$
Koefisien Daerah Hijau (KDH)	$KDH = \frac{\text{Luas Lahan Hijau}}{\text{Luas Lahan Keseluruhan}} \times 100\%$
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Jarak antara tepi luar bangunan dengan jalan, agar atau tepi sungai, merupakan batas antara bagian persil atau kavling yang boleh dan tidak boleh dibangun bangunan.
Ketinggian Bangunan	$\text{Jumlah Lantai Bangunan} = \frac{KLB}{KDB}$

Sumber : Permen PUPR Nomor 05 tahun 2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung

2.4 Status Hak atas tanah

Mengacu pada UU Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Hak atas Tanah yang dimaksud adalah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Macam – Macam Status Hak Atas Tanah :

- Hak Milik : Hak yang dapat dimiliki seseorang atas tanahnya. Biasanya turun temurun.
- Hak Guna Usaha : Hak yang digunakan untuk kegiatan usaha yang tanahnya milik negara.

- Hak Guna Bangunan : Hak untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut di lokasi tanah yang bukan miliknya sendiri.
- Hak Pakai : Hak untuk memakai tanah tersebut milik orang lain ataupun negara dengan jangka waktu tertentu dan adanya pembayaran.
- Hak Sewa : Hak yang diberikan untuk penyewaan tanah milik seseorang yang digunakan untuk kegiatan bangunan.

2.5 Perizinan

Menurut RDTR Kota Bandung, prinsip-prinsip perizinan yaitu pemerintah setempat dapat menertibkan setiap pemanfaatan ruang disetiap kegiatan pembangunan. Pemberian izin dari pemerintah setempat harus sesuai dilakukan menurut prosedur ketentuan. Keputusan perizinan ditentukan dari RDTR dan PZ atau pedoman terkait pembangunan. Izin pemanfaatan ruang meliputi izin mendirikan bangunan, izin lokasi dan izin lainnya. Permohonan perizinan yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang direncanakan maka dapat dibatalkan atau tidak dikeluarkan karena tidak melalui prosedur yang benar dan tidak sesuai dengan RDTR dan PZ. Prosedur untuk mengubah perizinan harus melalui perhitungan denda, memberi disinsentif dan adanya biaya untuk dampak bangunan.

3. METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian yang akan digunakan pada analisis ini adalah deskriptif dan komparatif. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antarfenomena yang diselidiki, sedangkan komparatif dilakukan dengan cara membandingkan persamaan dan perbedaan dari dua atau lebih fakta-fakta serta sifat-sifat objek yang akan diteliti dari fenomena tertentu (Nazir, 1988).

Pada penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data primer dan sekunder. Data sekunder diperoleh dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN RI, BAPPEDA dan BAPELITBANG Kota Bandung. Data sekunder yang diperoleh diantaranya peta pemanfaatan lahan eksisting, sebaran bangunan, peta rencana polaruang dan peta zonasi. Data primer diperoleh dengan cara observasi dan wawancara. Observasi dilakukan untuk mengidentifikasi keadaan eksisting kawasan penelitian. Cara selanjutnya adalah dengan wawancara, Ketua RT/RW setempat di Kelurahan Tamansari sebagai narasumber. Wawancara bertujuan untuk mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan masyarakat Kelurahan Tamansari memanfaatkan lahan pada lokasi yang tidak sesuai dengan fungsinya.

Metode analisis yang akan digunakan adalah *superimpose* atau *overlay* adalah menampilkan satu peta digital di atas peta digital lain dan atributnya (Adland, 2017). Menganalisis kesesuaian penggunaan lahan dengan menggunakan teknik *superimpose (overlay)* menggunakan *software* ArcGis 10.3. Alat analisis *union tool* digunakan untuk menggabungkan dua jenis file peta dengan masing-masing atribut.

4. ANALISIS

4.4 Analisis Kesesuaian Rencana Pola Ruang dengan Keadaan Eksisting Kawasan Terbangun di Kelurahan Tamansari

Kesesuaian kawasan dengan peta rencana pola ruang adalah untuk membandingkan antara rencana dengan penggunaan lahan eksisting. Hasil analisis ini yaitu didapatkan zona peruntukan mana saja yang sesuai dan tidak dengan rencana peta pola ruang ditambah dengan bangunan yang melanggar. Analisis ini dilakukan menggunakan metode *superimpose* yaitu meng-*overlay* antara peta rencana pola ruang dengan penggunaan lahan eksisting sehingga didapatkan hasil analisisnya yaitu luasan penggunaan yang sesuai sebesar 45,07 ha atau 87,74 persen dan tidak sesuai seluas 6,30 ha atau 12,26 persen. Berikut adalah tabel hasil analisis kesesuaian kawasan dengan rencana pola ruang.

Tabel 2. Tabel Hasil Analisis Kesesuaian Kawasan dengan Rencana Pola Ruang di Kelurahan Tamansari

Kesesuaian	Luasan (ha)	Persentase (%)
Sesuai	45,07	87,74
Tidak Sesuai	6,30	12,26
Total	51,37	100

Sumber : Hasil analisis,2021

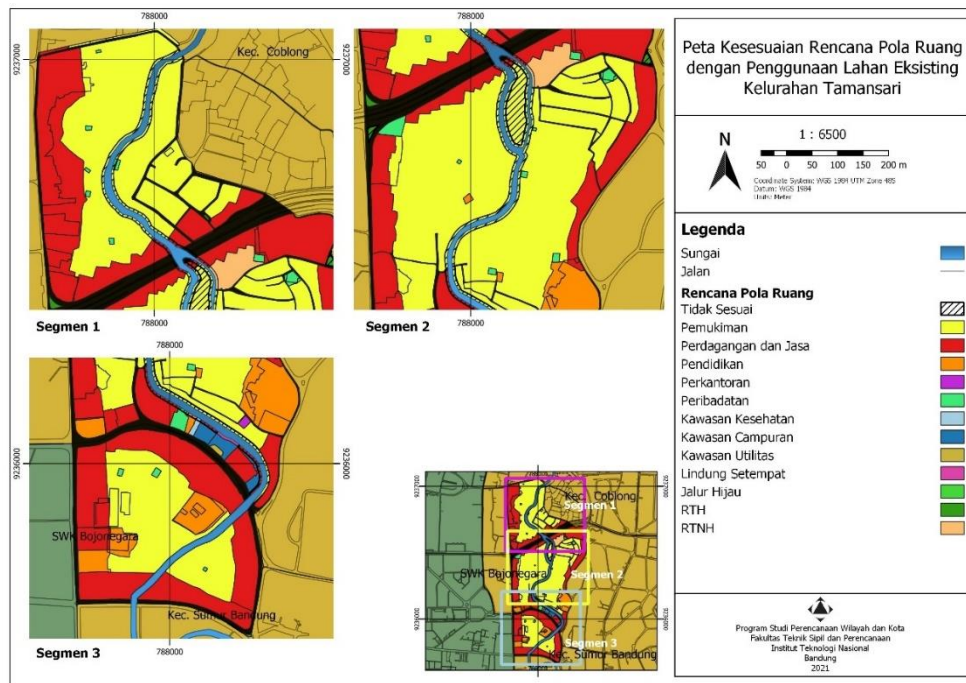
Penggunaan lahan yang paling banyak tidak sesuai adalah dari rencana pola ruang lindung setempat atau sempadan sungai tetapi pada penggunaan lahan eksistingnya adalah pemukiman sebesar 63,13 persen dengan luas 3,98 ha. Penggunaan lahan yang tidak sesuai lokasinya didominasi di sempadan Sungai Cikapundung. Lebih jelasnya berikut adalah tabel persentase penggunaan lahan eksisting yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang Kelurahan Tamansari dengan keterangan penggunaan lahan rencana disandingkan dengan eksisting.

Tabel 3. Persentase Penggunaan Lahan yang Tidak Sesuai dengan Rencana Pola Ruang Kelurahan Tamansari

Rencana	Eksisting	Luasan (ha)	Persentase (%)
Lindung Alami	Perdagangan dan Jasa	0,83	13,15
Lindung Alami	Pemukiman	1,49	23,73
Lindung Setempat	Pemukiman	3,98	63,13
Total		6,30	100

Sumber : Hasil analisis,2021

Dilihat pada peta kesesuaian rencana pola ruang Kelurahan Tamansari, penggunaan lahan pemukiman yang tidak sesuai letaknya kebanyakan ada di sepanjang sempadan Sungai Cikapundung Kelurahan Tamansari. Mengacu kepada Peraturan Daerah Kota Bandung nomor 10 tahun 2015 tentang Rencana Detil Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung tahun 2015 – 2035 bahwa lebar Sempadan Sungai Cikapundung di Kelurahan Tamansari adalah 5 meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai. Visualisasi lebih jelas dari hasil analisis dapat dilihat pada peta berikut.



Gambar 2. Peta Kesesuaian Rencana Pola Ruang Persegmentasi Kelurahan Tamansari (Sumber : Hasil Pengolahan dan Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, 2021)

Pada analisis sebelumnya kawasan yang melanggar didominasi oleh penggunaan lahan lindung alami dan lindung, maka analisis selanjutnya adalah mengidentifikasi jumlah bangunan yang melanggar dan penggunaannya. Luas Kelurahan Tamansari adalah 51,37 ha dan terdapat 3286 unit jumlah bangunan di keseluruhan Kelurahan Tamansari. Analisis kesesuaian ini yaitu dengan menggunakan metode *superimpose* yaitu meng-*overlay* antara peta dari analisis kesesuaian rencana pola ruang sebelumnya dengan bangunan eksisting, sehingga didapatkan hasil analisis yaitu terdapat 513 unit bangunan yang melanggar atau tidak sesuai dengan aturan yang berada di zona perlindungan setempat dan lindung alami dengan total luas sebesar 6,30 ha atau 12,26 persen dari total keseluruhan di Kelurahan Tamansari. Hasil analisis lengkapnya seperti pada tabel berikut.

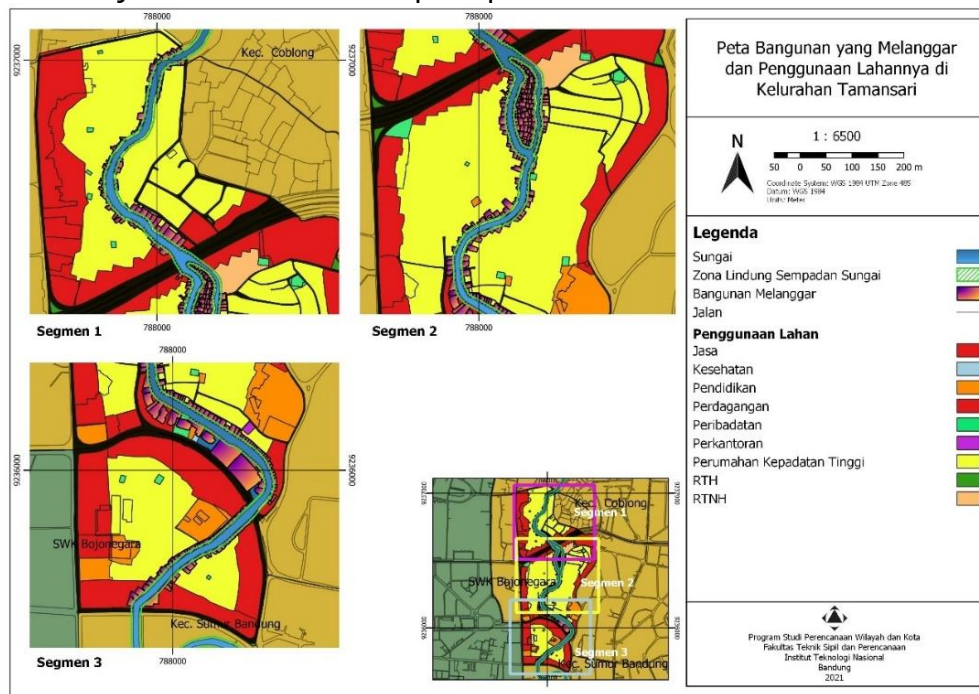
Tabel 4. Tabel Hasil Analisis Bangunan di Sempadan Sungai Cikapundung yang Melanggar di Kelurahan Tamansari

Tata Guna Lahan	Bangunan (unit)	Luasan (ha)	Persentase (%)
Pemukiman	420	4,14	65,77
Perdagangan	11	1,11	17,59
Jasa	62	0,68	10,86
Peribadatan	8	0,18	2,82
Pendidikan	11	0,14	2,20
Kesehatan	1	0,05	0,76
Total	513	6,30	100

Sumber : Hasil analisis, 2021

Kawasan pemukiman menjadi yang paling banyak terbangun di kawasan sempadan sungai sebanyak 420 unit bangunan atau 65,77 persen dari seluruh bangunan yang melanggar. Salah

satu alasannya adalah karena zona pemukimannya termasuk kepada kawasan pemukiman dengan kepadatan tinggi. Hampir disepanjang Sempadan Sungai Cikapundung di Kelurahan Tamansari terdapat bangunan yang terbangun pada zona lindung setempat sempadan sungai. Dapat dilihat lebih jelas dari hasil analisis pada peta berikut.



Gambar 3. Peta Bangunan yang Melanggar dan Penggunaannya Persegmentasi di Kelurahan Tamansari (Sumber : Hasil Pengolahan dan Dinas Penataan Ruang Kota Bandung, 2021)

4.2 Analisis Intensitas Pemanfaatan Lahan dan Tata Bangunan Kawasan Terbangun Kelurahan Tamansari

Kawasan terbangun akan dianalisis lebih lanjut kesesuaiannya dengan peraturan intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunannya. Dibandingkan peraturan Intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan mengacu kepada peraturan Perda Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031 dengan kondisi eksisting. Pada peta zonasi ada dua jenis zona yaitu zona lindung dan zona budidaya. Zona lindung yang ada di Kelurahan Tamansari terdiri dari sempadan sungai (PS4) dan RTH lingkungan (RTH 1.1) sedangkan untuk zona budidaya terdiri dari perumahan kepadatan tinggi (R1), perdagangan dan jasa (K3), Perkantoran (KT), Campuran (C1) dan Pelayanan Umum (SPU1-4). Berikut adalah penjelasan lebih lanjut tentang kesesuaian intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan menurut zona masing-masing penggunaan lahan.

Tabel 5. Peraturan Intensitas Pemanfaatan Lahan Dan Tata Bangunan Zona Lindung menurut RDTR Kota Bandung tahun 2011-2031

Sub Zona	KDB	KLB	KDH	GSB	Tinggi
Zona Lindung					

Sub Zona	KDB	KLB	KDH	GSB	Tinggi
Sempadan Sungai (PS4)	Maks. 2%	0,02	Min. 98%	-	Maks. 1 lantai
Eksisting	100%	2	0%	0m	2 lantai
RTH Publik (RTH 1.1)	Maks. 15%	0,3	Min. 80%	Maks. 15%	Maks. 1 lantai
Eksisting	100%	2	0%	-	2 lantai

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031 dan Hasil Analisis, 2021

Tidak adanya ketentuan khusus untuk tata bangunan di zona lindung, dikarenakan tidak diperbolehkan adanya bangunan pada zona tersebut. Hanya untuk prasarana dan sarana vital untuk lingkungan sekitarnya yang diperbolehkan. Setelah dilakukannya analisis kesesuaian intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan di zona lindung yang ada di Kelurahan Tamansari, ternyata pada keadaan eksistingnya terdapat pemukiman dengan kepadatan tinggi. Pemukiman tersebut memiliki intensitas dan tata bangunan yang tidak sesuai dengan peraturan RDTR Kota Bandung.

Tabel 6. Peraturan Intensitas Pemanfaatan Lahan Dan Tata Bangunan Zona Budidaya menurut RDTR Kota Bandung tahun 2011-2031

Sub Zona	KDB	KLB	KDH	GSB	Tinggi
Zona Budi daya					
Perumahan Kepadatan Tinggi (R1)	Maks. 60%	1,2	Min. 10%	Min. 2m	Maks. 2 lantai
Eksisting	100%	2	0%	0m	2 lantai
Perdagangan dan Jasa Linier (K3)	Maks. 70%	2,1	Min. 20%	Min. 4m	Maks. 3 lantai
Eksisting	80%	2,4	5%	1,5m	-
Perkantoran (KT)	Maks. 70%	1,4	Min. 20%	2m	Maks. 2 lantai
Eksisting	80%	1,6	5%	1,5m	2 lantai
Campuran Tinggi (C1)	Maks. 65%	6,5	Min. 30%	Min. 4m	Maks. 10 lantai
Eksisting	65%	1	15%	4m	1 lantai
Pelayanan Umum					
Pendidikan (SPU1)	Maks. 60%	3,0	Min. 30%	Min. 3m	Maks. 5 lantai
Eksisting	70%	2,9	15%	3m	4 lantai
Kesehatan (SPU2)	Maks. 60%	1,8	Min. 25%	Min. 6m	Maks. 3 lantai
Eksisting	70%	1,4	5%	4m	2 lantai
Peribadatan (SPU3)	Maks. 50%	1,5	Min. 25%	Min. 1,5m	Maks. 3 lantai
Eksisting	80%	1,6	0	1,5	2 lantai
Olahraga (SPU4)	Maks. 50%	1,0	Min. 25%	Min. 1,5m	Maks. 2 lantai
Eksisting	100%	1,0	0	-	-

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031 dan Hasil Analisis, 2021

Zona budi daya yang ada di Kelurahan Tamansari setelah dilakukannya analisis kesesuaian intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan, ternyata pada keadaan eksistingnya seluruh

zona budi daya tidak sesuai dengan peraturan intensitas RDTR Kota Bandung. Alasannya yaitu ruang terbuka privat yang sangat minim dan kebanyakan seluruh persil terbangun oleh bangunan.

4.3 Analisis Penyebab Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang di Kelurahan Tamansari

Analisis penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang ini bertujuan untuk mengetahui apa saja yang membuat pemanfaatan lahan menjadi tidak sesuai dengan semestinya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Terdapat beberapa faktor yaitu dari faktor administratif seperti status hak atas tanah dan perizinan selain itu juga ada penyebab lainnya dari hasil wawancara dengan ketua RT/RW setempat. Berikut adalah faktor – faktor penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di Kelurahan Tamansari.

a. Status Hak atas tanah

Analisis status hak atas tanah dilakukan dengan mengambil informasi status hak atas tanah dari kementerian ATRBPN. Total bidang tanah yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang yang terdaftar di ATRBPN adalah sebanyak 513 unit. Status hak atas tanah yang terbanyak adalah yang statusnya tidak diketahui atau belum terdaftar di ATRBPN sebanyak 308 unit atau 60,04 persen lebih dari setengah dari total keseluruhan bidang tanah yang tidak sesuai dengan peraturan. Berikut penjelasan lebih pada tabel status hak atas tanah bangunan yang tidak sesuai dengan pola ruang di Kelurahan Tamansari dengan jumlah unit bidang dan persentasenya.

Tabel 7. Tabel Status Hak Atas Tanah Bangunan Melanggar di Kelurahan Tamansari

Status Hak atas Tanah	Bidang Tanah (unit)	Persentase (%)
Hak Guna Bangunan	5	0,97
Hak Milik	194	37,82
Hak Pakai	6	1,17
Tidak Diketahui	308	60,04
Total	513	100

Sumber : Hasil analisis, 2021

Bangunan dengan status hak atas tanah yang tidak diketahui kemungkinan besar adalah bangunan dengan kepemilikan tanah yang bukan milik sendiri ditambah pernyataan dari Ibu Opi ketua RT02 RW16 bangunan sempadan sungai di wilayah RT02 sebenarnya adalah tanah pemerintah kota. Status hak atas tanah yang tidak diketahui memiliki dua kemungkinan yang pertama memang tanah tersebut tidak memiliki status atau kemungkinan lain juga masyarakat atau ATRBPN belum memasukannya kedalam daftar. Berikut adalah daftar penggunaan lahan atas status hak atas tanah lengkap dengan jumlah unit bangunan dan persentase.

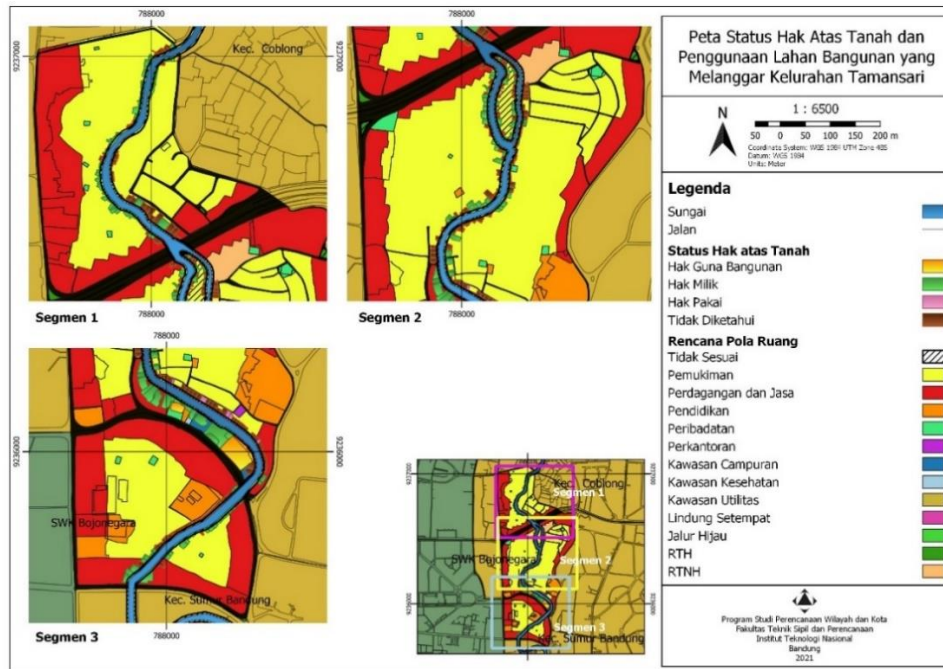
Tabel 8. Tabel Penggunaan Lahan dan Status Hak Atas Lahan Bangunan yang Melanggar di Kelurahan Tamansari

Penggunaan Lahan	Bangunan (Unit)	Persentase (%)
Hak Guna Bangunan		
Jasa	0	0
Pendidikan	1	20
Kesehatan	0	0
Perdagangan	2	40
Peribadatan	1	20

Penggunaan Lahan	Bangunan (Unit)	Persentase (%)
Pemukiman	1	20
Total	5	100
Hak Milik		
Jasa	18	9,38
Pendidikan	1	0,52
Kesehatan	1	0,52
Perdagangan	5	2,60
Peribadatan	3	1,56
Pemukiman	164	85,42
Total	192	100
Hak Pakai		
Jasa	0	0
Pendidikan	0	0
Kesehatan	0	0
Perdagangan	0	0
Peribadatan	0	0
Pemukiman	6	100
Total	6	100
Tidak Diketahui		
Jasa	44	14,19
Pendidikan	9	2,90
Kesehatan	0	0,00
Perdagangan	4	1,29
Peribadatan	4	1,29
Pemukiman	249	80,32
Total	310	100
Total Keseluruhan	513	100

Sumber : Hasil analisis, 2021

Status hak atas tanah dengan status hak guna bangunan bangunan didominasi oleh perdagangan. Hak milik, hak pakai dan hak yang tidak diketahui didominasi oleh perumahan kepadatan tinggi dikarenakan penggunaan lahan di Sempadan Sungai Cikapundung di Kelurahan Tamansari adalah kebanyakan penggunaan lahan perumahan dengan kepadatan tinggi. Dapat dilihat lebih jelas dari hasil analisis status hak atas tanah dengan penggunaan lahannya pada peta berikut.



Gambar 4. Peta Status Hak Atas Tanah dan Penggunaan Lahan Bangunan yang Melanggar Persegmentasi Kelurahan Tamansari (Sumber : Hasil Pengolahan dan Kementerian ATR/BPN, 2021)

b. Perizinan

Bangunan yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang juga ternyata tidak sesuai dengan aspek perizinan. Perizinan didapatkan dari beberapa langkah dan persyaratan. Izin pemanfaatan ruang menurut RTRW Kota Bandung tahun 2011-2031 adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketidaksiuaian dikarenakan tidak melalui prosedur yang benar dapat menimbulkan mekanisme pembatalan demi hukum. Jika pada perizinan pemanfaatan ruang ditolak, maka tidak dapat melanjutkan ke perizinan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pemenuhan persyaratan dalam penyelenggaraan bangunan gedung mengacu kepada Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Bangunan Gedung. Tujuan penyelenggaraan bangunan gedung ini yaitu untuk mewujudkan bangunan gedung yang tertib dari segi keselamatan dan kenyamanan. Dalam melakukan penyelenggaraan bangunan gedung, ada beberapa persyaratan administratif bangunan gedung seperti status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan, status kepemilikan bangunan gedung dan IMB.

Status hak atas tanah menjadi salah satu persyaratan administratif untuk penyelenggaraan bangunan gedung. Tetapi pada analisis sebelumnya di Sempadan Sungai Cikapundung di Kelurahan Tamansari 60,04 persen bangunan tidak diketahui hak atas tanahnya. Izin mendirikan bangunan juga membutuhkan surat keterangan rencana kota yang berisikan lokasi, fungsi bangunan gedung, intensitas bangunan dan lainnya. Pada analisis sebelumnya sudah dijelaskan bahwa intensitas bangunan di Kelurahan Tamansari tidak sesuai dengan peraturan terutama pada bangunan yang tidak sesuai rencana pola ruang yang lokasinya di lindung setempat dan alami. Dikarenakan tidak memenuhi persyaratan administratif bangunan gedung maka izin dapat

dibatalkan atau tidak terdaftar namun bangunan gedung telanjur sudah dibangun yang sebenarnya tidak memiliki izin.

c. Hasil wawancara

Hasil wawancara dari ketua RT/RW setempat menghasilkan faktor apa saja yang menyebabkan masyarakat Kelurahan Tamansari memanfaatkan lahan pada lokasi yang tidak sesuai dengan fungsinya. Ada beberapa faktor yang pertama yaitu adanya kebutuhan untuk tempat tinggal. Alasan tidak ada lahan membuat masyarakat membuat tempat tinggal atau pemanfaatan lahan lainnya di kawasan lindung. Ekonomi yang rendah juga membuat masyarakat membangun di lindung setempat yang status hak tanahnya tidak ada yang memiliki maka, masyarakat tidak perlu membeli tanahnya tersebut dan tindakan tersebut adalah melanggar.

Faktanya pemanfaatan lahan pada lokasi tersebut sudah cukup lama berada disana. Pak Wira RT06 RW20 mengatakan bahwa alasan tinggal di lokasi tersebut karena memang sudah dari dulu tinggal disana ikut dengan orang tua dan dulu masih sepi seperti hutan peraturan belum terlalu ketat. Sebelumnya tidak tahu adanya peraturan tidak diperbolehkan adanya bangunan disempadan sungai. Peraturan yang belum terlalu ketat juga berlaku hingga sekarang. Masyarakat yang tinggal di lokasi penggunaan lahannya tidak sesuai tidak ada tindak lanjut dari pemerintah setempat untuk adanya penertiban. Pak Harun Ketua RW12 mengatakan bahwa dulu pernah ada surat edaran gubernur tentang program penataan Sungai Cikapundung yang sempadannya akan dimanfaatkan sebagai jalur hijau dan warga pun dihimbau bahwa akan adanya penggusuran, tetapi hingga saat ini belum direalisasikan.

5. KESIMPULAN

Kesesuaian rencana pola ruang Rencana Detil Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung tahun 2015 – 2035 dengan keadaan eksisting menghasilkan persentase kesesuaian yaitu sebanyak 87,74 persen sesuai sedangkan 12,26 persen tidak sesuai. Bangunan yang tidak sesuai dengan rencana ditemukan sebanyak 513 bangunan dengan total luas sebesar 6,30 ha atau 12,26 persen dari total keseluruhan di Kelurahan Tamansari. Kawasan pemukiman menjadi yang paling banyak terbangun di kawasan sempadan sungai sebanyak 350 unit bangunan atau 78,83 persen dari seluruh bangunan yang melanggar.

Intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan di Kelurahan Tamansari berdasarkan zona pemanfaatannya ternyata tidak ada yang sesuai dengan peraturan intensitas yang terdapat di RDTR Kota Bandung. Sempadan sungai dan RTH terdapat pemukiman yang terbangun pada zona tersebut maka untuk Intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunannya tidak sesuai begitupun zona budi daya tidak sesuai dengan peraturan.

Analisis penyebab ketidaksesuaiannya pemanfaatan lahan salah satunya adalah faktor dari status hak atas tanah ditemukan paling banyak adalah hak atas tanah yang belum terdaftar. Penyebab lain adalah tidak adanya perizinan pemanfaatan ruang. Jika pada perizinan pemanfaatan ruang ditolak, maka tidak dapat melanjutkan ke perizinan penyelenggaraan bangunan gedung. Dalam melakukan penyelenggaraan bangunan gedung, ada beberapa persyaratan administratif bangunan seperti hak atas tanah, kepemilikan tanah dan IMB. Bangunan di yang melanggar rencana pola ruang tidak memiliki hak atas tanah dan intensitas bangunannya tidak sesuai dengan persyaratan IMB.

Penyebab lainnya adalah diungkapkan dari beberapa ketua RT/RW setempat di Kelurahan Tamansari. Alasannya karena memang sudah lama menempati bangunan tersebut. Konon dahulu masih seperti hutan dan belum ada peraturan yang ketat. Selain itu juga kebutuhan tempat tinggal menjadi alasan lainnya. Keterbatasan lahan untuk tinggal membuat masyarakat memilih lahan yang tidak sesuai fungsinya untuk dijadikan tempat tinggal. Peraturan yang tidak ditegaskan juga menjadi alasan tambahan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Berkat rahmat dan kuasa-Nya Allah Subhanahu Wata'ala dapat menyelesaikan jurnal ini dengan diberi kemudahan, kelancaran dan mengucapkan terimakasih banyak kepada banyak pihak yang membantu dalam proses pengerjaan jurnal ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

DAFTAR RUJUKAN

- Adland, R. R. (2017). Audit Perubahan Penggunaan Lahan Dikawasan Kota Tanjung Pinang Dalam Rangka Mempertahankan Kawasan Peruntukan Resapan Air.
- BPS. (2020). Bandung Wetan Dalam Angka 2020.
- Gambaran Umum Sungai Cikapundung. (2018, November 30). Diakses pada dari Halaman Web: <http://citarum.bappenas.go.id/info-citarum/berita-artikel/1174-gambaran-umum-sungai-cikapundung.html>.
- Nia. (2008). Pengantar Perencanaan Perkotaan. Bandung: ITB Press.
- Nazir, M. (1988). Metode Penelitian. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Peraturan Daerah Kota Bandung nomor 10 tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 – 2035
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011 - 2031
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Pemerintah Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 05 Tahun 2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria