

STRATEGI PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAN PEMBANGUNAN MELALUI IZIN DI KAWASAN BANDUNG UTARA DI KECAMATAN CIMENYAN KABUPATEN BANDUNG

Sait Abdullah^a dan Akbar Ardianto Rukmana^b

^{a,b}Politeknik STIA LAN Bandung

e-mail : ^aSait@poltek.stialanbandung.ac.id, ^bakbarardianto29@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengendalian izin pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan bentuk penggalan data melalui wawancara, dan penelusuran data sekunder melalui laporan tahunan, website serta studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengendalian izin pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan dilakukan berdasarkan izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Bandung melalui DPMPSTP dan dilakukan pengawasan teknis oleh Dinas Pekerjaan Umum bersama SATPOL PP Kabupaten Bandung. Hambatan yang ditemukan adalah kurangnya sumber daya manusia dalam pengawasan dan pengendalian teknis pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan. Disamping itu masih banyaknya pemanfaatan hingga bangunan yang tidak berizin, serta masyarakat sekitar yang belum memahami arahan zonasi serta rencana tata ruang wilayah yang telah ditentukan pemerintah Kabupaten Bandung.

Kata Kunci: pengendalian, pemanfaatan ruang, izin, kawasan bandung utara

Strategy For Controlling Space Utilization Permits For North Bandung Area In Cimenyan District

Abstract

This study aims to investigate control mechanism of space utilization permits for the North Bandung area in Cimenyan District, Bandung Regency. This study uses qualitative approach by conducting interview, annual report and literature studies. The data validity technique used is triangulation of sources and methods. The results showed that the control of space utilization permits for the North Bandung Area in Cimenyan District was carried out based on space utilization permits issued by the Bandung Regency Government through DPMPSTP and technical supervision was carried out by the Public Works Service together with the Bandung Regency PP SATPOL. The obstacle found is the lack of human resources in the technical supervision and control of the use of space in the North Bandung area in Cimenyan District. This is compounded by the large number of uses for buildings that are not licensed by the surrounding community who do not understand the zoning directions and the predetermined regional spatial plan.

Keywords: control, space utilization, permits, north bandung area

A. PENDAHULUAN

Kawasan Bandung Utara (KBU) merupakan Kawasan Strategis Provinsi dari segi kepentingan lingkungan hidup yang berada di sebelah utara Kota Bandung. Kawasan Bandung Utara (KBU) ini dibatasi dengan topografi yang

menghubungkan puncak Gunung Masigit, Gunung Burangrang, Gunung Sunda, Gunung Tangkuban Parahu, Manglayang dan Gunung Gedongan., Pada sebelah Barat dan Selatan kawasan ini dibatasi kontur 750 meter di atas permukaan laut (MDPL). Dalam segi geografis

berada di antara $107^{\circ} 27' 30''$ - $107^{\circ} 46' 15''$ Bujur Timur, $6^{\circ} 44' 31''$ - $6^{\circ} 55' 43''$ Lintang Selatan. Daerah ini menjadi sangat penting dan krusial karena memiliki potensi resapan air yang tinggi, sehingga menjadi daerah pemasok air bagi daerah bawahnya yaitu Kota Bandung dan sekitarnya. (Perda No. 2 Tahun 2016).

Lokasi Kawasan Bandung Utara (KBU) yang berada pada ketinggian diatas 750 MDPL, mendorong pesatnya pembangunan seperti, hotel, apartemen, restoran yang memanfaatkan panorama keindahan alam di Kota Bandung. Pengendalian menjadi hal yang dirasa krusial oleh penulis dikarenakan kondisinya yang sudah berada pada level waspada. Hal ini disebabkan karena berbagai aktifitas yang dapat berpotensi menjadi bencana dan masalah konservasi, contohnya adalah pembangunan lokasi wisata wahana waterboom di tanah seluas 20 Ha di kawasan Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat yang lokasi pembangunan tersebut berada tepat diatas Sesar Lembang, Kemudian pembangunan pembangunan di Kawasan Bandung Utara lainnya yang menimbulkan kontroversi adalah pembangunan resor mewah Pramestha Resort Town. Pembangunan resor ini memiliki indikasi pelanggaran baik secara administratif dan teknisnya, dibangun diatas ketinggian 1000 mdpl dengan kemiringan 30 persen dan dianggap belum memiliki rekomendasi gubernur atau bupati/walikota untuk pembangunannya. Tingkat urgensi pengendalian dan perlindungan Kawasan Bandung Utara yang sangat signifikan perlu dilakukan dengan segala cara yang bisa dilakukan oleh pemerintah dalam mengatur masyarakat dan para stakeholder yang mempunyai keinginan dalam memanfaatkan ruang di Kawasan Bandung Utara untuk berbagai kepentingan (WALHI, 2018).

Penggunaan lahan sendiri terjadi dalam hal pembangunan mulai dari pembangunan perumahan/pemukiman, cafe & resto hingga hotel dan wisata lain yang terjadi di Kecamatan Cimencyan khususnya wilayah yang termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU).

Pembangunan ini terjadi dengan izin dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dan stakeholder yang terkait hingga pembangunan pada lahan yang tidak berizin atau tidak sesuai dengan regulasi dan ketentuan yang

telah ditetapkan untuk sebuah wilayah dan kawasan. Menurut BPS Kecamatan Cimencyan tersebut jumlah tempat usaha berupa restoran atau rumah makan setiap kelurahan/Desa di Kecamatan Cimencyan terdiri dari 17 tempat usaha rumah makan/Restoran. Wilayah yang paling banyak memiliki restoran tersebut berada di Desa Ciburial karena Desa tersebut yang berada paling dekat dengan kawasan perkotaan Bandung dan tempat yang mudah diakses dengan suasana yang nyaman membuat para pemegang kepentingan dan para pengembang usaha memilih kawasan tersebut untuk digunakan. Lalu Cimencyan yang memiliki kawasan wisata Caringin Tilu memiliki 3 restoran dan banyak usaha warung atau kaki lima di sekitarnya dengan pemandangan Kota Bandung dan sekitarnya dari atas pegunungan. Kemudian Desa Cibeunying yang memiliki 4 restoran atau rumah makan dengan suasana sama yang ditawarkan di wilayah tersebut. Ketiga wilayah yang memiliki cukup banyak tempat wisata tersebut sebagian besarnya berada dalam Kawasan Bandung Utara atau kawasan konservasi yang dimana perlu adanya monitoring dan pengawasan dalam pemanfaatan dan penggunaan lahan tersebut agar kawasan yang diharapkan menopang ekosistem kehidupan di dalam dan di sekitarnya tersebut dapat selalu terjaga. Penyimpangan penggunaan lahan tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yang menyebabkan inkonsistensi pola ruang sebagai peruntukkannya untuk keberlangsungan hidup di KBU khususnya Kecamatan Cimencyan dan sekitarnya. Beberapa faktor penyebab tersebut, diantaranya :

1. Lemahnya Pengawasan Pemerintah, pengawasan (monitoring) yang dilakukan pemerintah khususnya Pemerintah Kabupaten Bandung dan Kecamatan Cimencyan dalam mengawasi dan mengendalikan penggunaan lahan di kawasan Cimencyan dinilai kurang tegas dan efektif.
2. Tingginya kebutuhan penduduk terhadap tempat tinggal dan usaha, faktor ini jelas kemudian menjadi penyebab banyaknya alih fungsi dan penyimpangan penggunaan lahan di Kawasan Bandung Utara pada Kecamatan Cimencyan.
3. Aksesibilitas, Faktor ini berpengaruh karna banyak aktifitas dan kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat untuk berbagai kepentingan

lebih mudah dan terjangkau. Sektor - sektor kehidupan yang terjadi di Kawasan Cimenyan dinilai cukup mudah dan mendukung bagi masyarakat untuk dapat memenuhi segala kebutuhan dan kepentingan setiap waktunya.

4. Ketidak tahuan akan fungsi KBU dan rawan bencana, Pengetahuan masyarakat yang kurang mengenai KBU sebagai kawasan strategis dan juga konservatif untuk menjaga ekosistem kehidupan yang ada. Edukasi yang kurang juga masyarakat yang terkadang mementingkan pribadi dalam menggunakan lahan yang ada.
5. Kurang Sinkronnya kebijakan yang berlaku bagi kawasan ini, Peraturan dan kebijakan yang berlaku untuk mengendalikan dan mempertahankan kawasan ini sangat banyak, namun itu semua tidak dibarengi dengan sinkronisasi antara satu kebijakan dengan kebijakan lain.

B. PEMBAHASAN

Pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Kecamatan Cimenyan yang wilayahnya termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara atau Kawasan Strategis Provinsi dilakukan oleh setiap tingkatan stakeholder dan pemangku kepentingan untuk selalu bisa menjaga ekosistem ruang yang ada. Berdasarkan hasil penelitian dilapangan ditemukan bahwa Pemerintah Kabupaten Bandung belum efektif dalam mengeluarkan izin terhadap penataan ruang yang tidak memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan perizinan. Misalnya, masih ada bangunan yang bukan tidak sesuai arahan zonasi dan peruntukannya berdiri pada kawasan dilindungi di Kecamatan Cimenyan padahal kawasan tersebut jelas-jelas telah diarahkan perkembangannya sebagai kawasan konservasi atau kawasan lain. Pemerintah Kabupaten Bandung berkordinasi dengan Kecamatan Cimenyan melakukan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengaturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penerapan sanksi.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan ditemukan bahwa Pemerintah Kabupaten Bandung belum efektif dalam mengeluarkan izin terhadap penataan ruang yang tidak memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan perizinan. Hingga saat ini ada beberapa

bangunan belum memiliki IMB dan sudah memiliki IMB yang tempatnya merupakan kawasan untuk dibangun, akan tetapi yang memiliki IMB pula adalah pihak yang seharusnya tidak melakukan pembangunan di daerah tersebut. Pada pendataan yang dilakukan oleh pihak Kecamatan Cimenyan secara keseluruhan didapatkan hasil berupa pembangunan yang tergolong masif terjadi dan dilakukan di Kecamatan Cimenyan. Pembangunan dan pemanfaatan tersebut tersebar secara luas di Kecamatan Cimenyan khususnya di wilayah yang termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara (KBU). Pembangunan sendiri di dominasi oleh pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman, pertanian dan pariwisata. Sekitar 85% pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara Kecamatan Cimenyan berada pada sektor perumahan dan pariwisata oleh berbagai pihak yang melakukan pembangunan di kawasan tersebut.

Dalam kebijakan yang dibuat diharapkan dapat selalu terimplementasi dengan baik agar dapat mencapai tujuan dari yang telah direncanakan dan dirumuskan sehingga proses yang dilalui dalam menjalankan kebijakan tersebut menjadi tolak ukur dan penentu keberhasilan sebuah kebijakan publik. Dalam praktik pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara yang dilakukan melalui pengendalian izin pembangunan di Kecamatan Cimenyan memiliki beberapa faktor pendukung sebagai berikut:

1. Penyelarasan Data Pembangunan Secara Online
2. Pembentukan Tim Satgas untuk melakukan pengendalian pemanfaatan ruang.

Adapun faktor penghambat yang ditemukan adalah

1. Pengendalian Satgas yang bersifat represif
Pada pemanfaatan ruang KBU di Kecamatan Cimenyan yang dilakukan oleh tim Satgas sebagai pelaksana teknis pengendalian bersifat represif. Hal ini terlihat dari bagaimana pengawasan dilakukan jika terdapat izin pembangunan yang dikeluarkan.
2. Kurangnya Personil Tim Satgas dalam pelaksanaan
Pelaksanaan pengendalian terhambat karena personil yang ada dalam Satgas dengan luas wilayah tidak seimbang hal ini berdampak

pada tata ruang dan wilayah yang tidak optimal.

3. Masyarakat yang melakukan pemanfaatan ruang tidak memahami arahan zonasi dan rencana tata ruang wilayah

Pada pecintraan satelit yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bandung ditemukan banyak pemanfaatan ruang yang dilakukan masyarakat sekitar tidak sesuai dengan peruntukannya dan rencana tata ruang akibat kurang pemahamannya masyarakat akan hal tersebut. Perumusan strategi dalam penelitian ini dilakukan dengan analisis SWOT untuk mengetahui kekuatan (*Strength*), Kelemahan (*Weakness*), peluang (*Opportunity*) dan ancaman (*Threats*), kemudian didapatkan hasil strategi dalam melakukan pengendalian izin pemanfaatan ruang KBU di Kecamatan Cimenyan sebagai berikut.

- 1) Pengembangan sistem online pendataan terhadap segala bentuk pemanfaatan lahan dan ruang sebagai monitoring dan media pelaporan;
- 2) Melakukan reboisasi atau penataan kembali lahan dan ruang yang telah rusak karna pembangunan.;
- 3) Membuat aturan ketat hingga pidana dan penindakan tegas terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang dan lahan;
- 4) Membentuk tim relawan dari masyarakat sekitar dalam melakukan pendataan terhadap seluruh pemanfaatan ruang dan lahan;
- 5) Membuat aturan dan sanksi baru terhadap pembangunan yang tidak berizin dan tidak sesuai peruntukannya;
- 6) Melakukan edukasi kepada masyarakat sekitar terhadap RTRW dan arahan zonasi;
- 7) Membentuk tim pengawasan bagi setiap izin pembangunan baru hingga pembangunan selesai dilakukan;
- 8) Memberikan arahan bagi semua pihak yang melakukan pemanfaatan ruang tidak berizin dan kemudahan dalam mengurus izin tersebut.

Oleh karena itu, pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan memiliki kekuatan dan peluang yang dapat dimanfaatkan perlu diadakannya strategi pertumbuhan yang agresif guna mendorong perubahan kearah yang lebih baik dan

peningkatan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

C. PENUTUP DAN REKOMENDASI

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan tentang pengendalian izin pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung yang disampaikan sebelumnya, dapat di tarik kesimpulan bahwa:

1. Pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan belum sepenuhnya berjalan dengan baik dan optimal. Hal ini terlihat bagaimana masih banyaknya penyimpangan dan ketidaksesuaian antara Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung dengan kondisi eksiting di Kecamatan Cimenyan pada wilayah yang termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara.;
2. Hambatan-hambatan yang dialami dalam pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara yang menjadi penghambat yaitu:
 - a. Tim Satuan Tugas pengendalian pemanfaatan ruang yang masih kurang dalam *monitoring*;
 - b. Wilayah Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan yang sangat luas dan memiliki medan yang berbeda-beda menjadi hambatan dalam proses pengendalian izin pembangunan dan pemanfaatan ruang.;
 - c. Banyaknya bangunan atau pemanfaatan ruang yang belum dan tidak berizin di Kawasan Bandung Utara Kecamatan Cimenyan serta masyarakat yang melakukan pemanfaatan ruang tanpa memiliki izin yang sah dan memahami arahan zonasi serta Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Bandung Utara Kabupaten Bandung.

Rekomendasi yang dapat penulis ajukan dalam upaya strategi pengendalian izin pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya Kecamatan Cimenyan beserta Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bandung menambah tim Satuan Tugas dengan

mengikutsertakan masyarakat Kecamatan Cimenyan hingga tingkat terkecil untuk melakukan pengendalian serta monitoring pemanfaatan ruang. Setelah itu Dinas Pekerjaan Umum serta Kecamatan Cimenyan membuat Standart Operating Procedure (SOP) agar proses pengendalian dan pengawasan pemanfaatan ruang dapat terlaksana dengan baik dan juga optimal.

2. Perlu diadakannya edukasi serta bimbingan bagi masyarakat Kecamatan Cimenyan dalam melakukan pemanfaatan ruang dan kewajiban memiliki izin pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara untuk berbagai kegiatan. Pembangunan yang belum berizin serta pemanfaatan ruang yang tidak terdata dengan baik. Sehingga Kecamatan Cimenyan bersama tim Satuan Tugas dapat melakukan pendaatan secara menyeluruh dan kemudian membuat sistem online yang terintegrasi dengan SKPD Kabupaten Bandung yang memiliki wewenang dalam proses pemanfaatan ruang Kawasan Bandung Utara untuk menginput

data pemanfaatan ruang yang sekaligus juga membuat sistem publik online bagi masyarakat untuk melakukan aduan dan pelaporan pemanfaatan ruang yang berindikasi bermasalah.

REFERENSI

- Novie Indrawati Sagita. 2016. *Strategi Gerakan Kelompok Kepentingan Dalam Pengawasan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara*. Jurnal Wacana Politik, 1, (2).
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat
- Salsabila, Naqiyyah., Hamdi Alfansuri.,(dkk). 2019. Studi Pengelolaan Kawasan Bandung Utara Di Wilayah Administratif Kabupaten Bandung Barat. Jurnal PL4201,1
- Walhi, 2018. Catatan Akhrit Tahun 2018. <https://www.walhi.or.id/catatan-akhir-tahun-lingkungan-hidup-jawa-barat-2018>