

LAPORAN AKHIR PENGMAS
ANALISIS PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN SUNGAI
KALI SUNTER KELURAHAN JATICEMPAKA



Oleh :

TIM PENGUSUL

No	Nama	NIDN/NIM	Keterangan
1	Ir. Sutaryo, M.Si	0321126001	Ketua Pengusul
2	Herlin Sukmarini, ST, M.Si	0323057404	Dosen
3	Ir. Reny Savitri, MT	0325096603	Dosen
4.	Dr. Siska Amaleia, ST. MT	0315087305	Dosen
5	Ir. Toni Rusmarsidik, MUM	0316126804	Dosen
6	Irhamna Syawal, SPWK		Laboran
7	Nurcholis Wijaya	1970241001	Mahasiswa
8	Ricky Akmadeta	1970241002	Mahasiswa
9	Zulmy Zulham		Mahasiswa
10	Alvin		Mahasiswa

PRODI TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KRISNADWIPAYANA
JAKARTA
2023

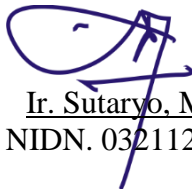
LEMBAR PENGESAHAN
LAPORAN AKHIR PENGMAS

ANALISIS PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN SUNGAI KALI
SUNTER KELURAHAN JATICEMPAKA




Disusun Oleh:
TIM PENGMAS

Ketua Pengusul


Ir. Sutaryo, M.Si
NIDN. 0321126001

Mengetahui

Kaprodi Teknik PWK


Ir. Reny Savitri, MT
NIDN. 0325096603


Menyetujui

Dekan FT UNKRIS



Dr. Harjono Padmono Putro, ST. M.Kom
NIDN 0329067102

Ketua Pengmas FT UNKRIS


Ir. Sutaryo, M.Si
NIDN : 0321126001

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan kesempatan kepada kami Tim Dosen dan Mahasiswa Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Krisnadwipayana untuk melaksanakan pengabdian masyarakat di Kelurahan Jaticempaka, Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi. Adapun judul kegiatan ini adalah Analisis Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter Kelurahan Jaticempaka, hal ini sebagai salah satu bentuk pelaksanaan Tridharma Perguruan Tinggi. Secara garis besar muatan laporan akhir kegiatan pengabdian masyarakat ini mencakup sebagai berikut : pendahuluan, kebijakan tata ruang kota Bekasi dan kebijakan Sektoral, gambaran umum Kelurahan Jaticempaka dan gambaran umum sempadan sungai kali Sunter, analisis kondisi pemanfaatan ruang sempadan sungai Kali Sunter, analisis kesesuaian tata ruang terhadap pemanfaatan ruang sempadan sungai Kali Sunter, kesimpulan dan rekomendasi, dan daftar pustaka.

Kegiatan Pengabdian Masyarakat tersebut dapat terlaksana dengan baik berkat dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini perkenankanlah kami menyampaikan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Krisnadwipayana;
2. Dekan Fakultas Teknik Universitas Krisnadwipayana;
3. Pimpinan Lembaga Pengabdian pada Masyarakat (LPM) Universitas Krisnadwipayana;
4. Unit Pusat Pengabdian kepada Masyarakat (UPPM) Fakultas Teknik Universitas Krisnadwipayana
5. Ketua Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Krisnadwipayana ;
6. Berbagai pihak- pihak terkait yang telah membantu terlaksananya kegiatan Pengabdian Masyarakat ini.

Laporan akhir pengabdian masyarakat ini masih belum mencapai target ideal semoga dapat memenuhi harapan yang bermanfaat bagi semua pihak –pihak terkait.

Jakarta, Juli 2023

Tim Pengabdian masyarakat

DAFTAR ISI

DAFTAR TABLE.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR GAMBAR.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	2
KATA PENGANTAR	3
BAB I PENDAHULUAN.....	4
1.1 Latar Belakang.....	9
1.2 Tujuan dan Sasaran.....	11
1.2.1 Tujuan	11
1.2.2 Sasaran	11
1.3 Ruang Lingkup.....	12
1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah	12
1.3.2 Ruang Lingkup Pengmas	14
1.4 Metode Pendekatan Pengmas.....	14
1.5 Sistematika Pembahasan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1 Pengertian Penataan Ruang (perencanaan, pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang).....	17
2.1.1 Perencanaan Tata Ruang	17
2.1.2 Pemanfaatan Ruang.....	18
2.1.3 Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	19
2.2 Pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang (Turbinlakwas)	21
2.2.1 Penyelenggaraan Penataan Ruang	21
2.2.2 Pengawasan Penataan Ruang	24
2.2.3 Lingkup Pengawasan Penataan Ruang.....	25
2.2.4 Tahapan Pengawasan Penataan Ruang	25
2.2.5 Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	27
2.2.6 Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	28
2.2.7 Instrumen Pengendalian Menurut UU Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007.....	28
2.2.8 Instrumen Pengendalian Menurut PP No. 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang	30
2.2.9 Penyelesaian Sengketa Penataan Ruang.....	33
2.3 Tinjauan Tentang DAS dan Sungai	33

2.3.1	Definisi DAS dan Sungai	33
2.3.2	Pengelolaan Sungai	35
2.4	Kawasan Lindung Sungai	38
2.4.1	Garis Sempadan Sungai	39
2.4.2	Pemanfaatan Daerah Sempadan Sungai	40
2.5	Sistem Informasi Geografis (SIG)	41
2.5.1	Definisi SIG	41
2.5.2	Komponen SIG	42
2.5.3	Teknik Tumpang Susun (<i>Overlay</i>)	42
2.5.4	Teknik <i>Buffer</i>	43
BAB III KEBIJAKAN TATA RUANG DAN GAMBARAN UMUM WILAYAH		45
3.1	Kebijakan Tata Ruang Kota Bekasi	45
3.1.1	Rencana Pola Ruang Kota Bekasi	45
3.1.2	Rencana Struktur Ruang Kota Bekasi	46
3.1.3	Peraturan Zonasi	50
3.1.4	Ketentuan Peraturan Zonasi (ITBX)	50
3.2	Ketentuan Sempadan Sungai	52
3.2.1	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau	52
3.2.2	Peraturan Walikota Bekasi Nomor 24 Tahun 2014 tentang Garis Sempadan	55
3.3	Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Jaticempaka	55
3.3.1.	Wilayah Administrasi	55
3.3.2.	Penggunaan Lahan	58
3.3.3.	Kemiringan Lereng dan Topografi	60
3.3.4.	Kondisi Kependudukan di Kelurahan Jaticempaka	62
3.3.5.	Kondisi Banjir di Kelurahan Jaticempaka	66
3.4	Gambaran Umum Koridor Sempadan Sungai Kali Sunter	69
3.4.1	Wilayah Adminsitasi	69
3.4.2	Kependudukan	70
3.4.3	Kondisi Penggunaan Lahan	72
3.4.4	Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter	72
BAB IV ANALISIS KESESUAIAN TATA RUANG SEMPADAN SUNGAI KALI SUNTER		74
4.1	Analisis Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai	74

4.2	Analisis Keseuaian Tata Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter	78
4.3	Analisis Penyelamatan Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai kali Sunter	100
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		102
5.1	Kesimpulan	102
5.2	Rekomendasi.....	102
DAFTAR PUSTAKA		104

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Tiap RW Kelurahan Jaticempaka Tahun 2022.....	62
Tabel 3.2 Penduduk Berdasarkan Umur Kelurahan Jaticempaka	63
Tabel 3.3 Kepadatan Penduduk Tiap RW Kelurahan Jaticempaka Tahun 2022.....	63
Tabel 3.4 Kepadatan Tiap RT di Wilayah Penelitian Tahun 2023	71
Tabel 3.5 Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter.....	76
Tabel 3.6 Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali sunter Pada Segmen 2 (Kampus Unkris – Bina Lindung)	77
Table 4.1 Analisis Keseuaian Tata Ruang, Peraturan Zonasi, dan Ketentuan Sempadan Sungai Kali Sunter	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Sempadan Sungai Kali Sunter.....	13
Gambar 2.1 Kedudukan Pengawasan Penataan Ruang dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang	24
Gambar 2.2 Lingkup Pengawasan Penataan Ruang	25
Gambar 2.3 Bentuk Buffer.....	44
Gambar 3.1 Peta Struktur Ruang Kota Bekasi Tahun 2015 - 2035	47
Gambar 3.2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Bekasi Tahun 2015 - 2035	48
Gambar 3.3 Peta Rencana Pola Ruang Kelurahan Jaticempaka Tahun 2015-2035	49
Gambar 3.4 Daerah Sempadan Sungai	53
Gambar 3.5 Gambar Sempadan Sungai Bertanggul	54
Gambar 3.6 Sempadan Sungai Kali Sunter.....	54
Gambar 3.7 Daerah Sempadan Sungai	55
Gambar 3.8 Peta Wilayah Administrasi Kelurahan Jaticempaka	57
Gambar 3.9 Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Jaticempaka Tahun 2023.....	59
Gambar 3.10 Peta Kemiringan Lereng Kelurahan Jaticempaka	61
Gambar 3.11 Peta Kepadatan Penduduk Kel. Jaticempaka Tahun 2022	65
Gambar 3.12 Peta Sebaran Banjir di Kelurahan Jaticempaka	67
Gambar 3.13 Banjir di Hotel Al Hakim.....	68
Gambar 3.14 Banjir di Perumahan Antilop	68
Gambar 3.15 Banjir di Perum Assnece Park	69
Gambar 3.16 Peta Administrasi Wilayah Penelitian Tahun 2023	70
Gambar 3.17 Peta Kepadatan Penduduk Koridor Sempadan Sungai	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3.18 Peta Penggunaan Lahan di Kelurahan Jaticempaka.....	72
Gambar 3.19 Peta Segmen 1	Error! Bookmark not defined.
Gambar 3.20 Peta Segmen 2	73
Gambar 4.1 Peta Segmen 1	75
Gambar 4.2 Peta Segmen 2	75
Gambar 4.3 Peta Kesesuaian Tata Ruang.....	80
Gambar 4.4 Peta Ketidakesesuaian Segmen 2.....	98

Gambar 4.5 Peta Kesesuaian Lahan dengan Tata Ruang 99

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sempadan sungai (*riparian zone*) adalah zona penyangga antara ekosistem perairan (sungai) dan daratan. Zona ini umumnya didominasi oleh tetumbuhan dan/atau lahan basah. Tetumbuhan tersebut berupa rumput, semak, ataupun pepohonan sepanjang tepi kiri dan/atau kanan sungai.

Sempadan sungai yang demikian itu sesungguhnya secara alami akan terbentuk sendiri, sebagai zona transisi antara ekosistem daratan dan ekosistem perairan (sungai). Sempadan sungai yang cukup lebar dengan banyak kehidupan tetumbuhan (flora) dan binatang (fauna) di dalamnya merupakan cerminan tata guna lahan yang sehat pada suatu wilayah.

Keberadaan banyak jenis spesies flora dan fauna merupakan aset keanekaragaman hayati yang penting bagi keberlangsungan kehidupan manusia dan alam dalam jangka panjang. Namun karena ketidakpahaman tentang fungsinya yang sangat penting, umumnya di perkotaan, sempadan tersebut menjadi hilang didesak oleh peruntukan lain. Manfaat keberadaan sungai bagi :

Kehidupan manusia adalah sebagai penyedia air dan wadah air untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga, sanitasi lingkungan, pertanian, industri, pariwisata, olah raga, pertahanan, perikanan, pembangkit tenaga listrik, transportasi, dan kebutuhan lainnya; dan Kehidupan alam adalah sebagai pemulih kualitas air, penyalur banjir, dan pembangkit utama ekosistem flora dan fauna.

Fungsi sungai sebagai pemulih kualitas air perlu dijaga dengan tidak membebani zat pencemar yang melebihi kemampuan pemulihan alami air sungai. Fungsi sungai sebagai penyalur banjir perlu diantisipasi agar tidak menimbulkan kerugian bagi aktifitas masyarakat di sekitar sungai. Fungsi sungai sebagai pembangkit utama ekosistem flora dan fauna perlu dijaga agar tidak menurun. Ekosistem flora dan fauna meliputi berbagai jenis tumbuh-tumbuhan tepian sungai dan berbagai jenis spesies binatang. Spesies binatang di sungai antara lain cacing (*invertebrata*), siput (*mollusca*), kepiting

(*crustacea*), katak (*amphibia*), kadal (*reptilia*), serangga (*insect*), ikan (*fish*), dan burung (*avian*).

Hilangnya sempadan sungai karena diokupasi peruntukan lain akan menyebabkan turunnya kualitas air sungai karena hilangnya fungsi filter yang menahan pencemar *non-point source*. Hilangnya sempadan sungai juga mengakibatkan terjadinya peningkatan gerusan tebing sungai yang dapat mengancam bangunan atau fasilitas umum lain karena tergerus arus sungai. Karena gerusan tebing meningkat geometri tampang sungai akan berubah menjadi lebih lebar, dangkal dan landai, kemampuan mengalirkan air juga akan menurun. Sungai yang demikian sangat rentan terhadap luapan banjir..

Memulihkan kembali kondisi sempadan sungai merupakan kegiatan kunci untuk memperbaiki dan menjaga fungsi sungai. Banyak manfaat yang dapat dipetik dari membaiknya kembali fungsi sempadan sungai. Palung sungai menjadi lebih stabil, kualitas air menjadi lebih baik, kehidupan habitat flora fauna meningkat, estetika juga lebih menarik karena ada kehidupan yang harmonis di antara unsur-unsur alam termasuk manusia di dalamnya. Lahan sempadan sungai telah telanjur digunakan untuk fasilitas kota, bangunan gedung, jalan, atau fasilitas umum lainnya, Menteri, gubernur, bupati dan/atau walikota sesuai kewenangannya dapat menetapkan peruntukan yang telah ada tersebut sebagai tetap tak akan diubah. Artinya peruntukan yang telah ada saat ini karena alasan historis atau alasan lain yang memberi manfaat lebih besar bagi kepentingan umum tidak diubah, justru dipertahankan sepanjang tidak ditemukan alasan yang lebih penting dari kemanfaatannya saat ini. Dalam hal lahan sempadan telanjur dimiliki oleh masyarakat, peruntukannya secara bertahap harus dikembalikan sebagai sempadan sungai. Sepanjang hak milik atas lahan tersebut sah kepemilikannya tetap diakui, namun pemilik lahan wajib mematuhi peruntukan lahan tersebut sebagai sempadan sungai dan tidak dibenarkan menggunakan untuk peruntukan lain. Bangunan-bangunan yang telah telanjur berdiri di sempadan sungai dinyatakan statusnya sebagai *status quo*, artinya tidak boleh diubah, ditambah, dan diperbaiki. Izin membangun yang baru tidak akan dikeluarkan lagi (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015).

Kelurahan Jaticempaka adalah kelurahan yang berada di kecamatan Pondokgede, Kota Bekasi, Jawa Barat, Indonesia dan merupakan pemekaran dari kelurahan Jatiwaringin

yang berada di 6,2604 (LS) – 106,9198 (BT). Kelurahan Jaticempaka memiliki 113 rukun tetangga (RT) dan 13 rukun warga (RW). Kelurahan Jaticempaka mempunyai kepadatan tertinggi di Kecamatan Pondok Gede sebesar 24.232 jiwa/ km² menurut Kecamatan Pondok Gede dalam angka. Kelurahan Jaticempaka di lewati oleh 2 sungai, sungai sunter dan sungai buaran yang menjadi salah satu penyebab terjadinya banjir.

Pada kawasan sempadan Sungai Sunter di kelurahan Jati Cempaka ini telah tumbuh dan berkembang penggunaan lahan permukiman. Kawasan sempadan sungai yang ditetapkan dalam RDTR Kota Bekasi merupakan kawasan lindung setempat (ruang terbuka hijau jalur) yang tidak diarahkan untuk permukiman atau fungsi budidaya. Pada kawasan sempadan sungai sunter di kelurahan Jaticempaka ini banyak terdapat bangunan berupa permukiman. Kawasan sempadan sungai yang ditetapkan sebagai kawasan lindung merupakan kawasan yang tidak diarahkan untuk permukiman atau fungsi budidaya, karena berfungsi sebagai daerah yang memberikan perlindungan bagi daerah sekitarnya.

Melihat fungsinya yang sebagai kawasan lindung maka sempadan sungai seharusnya tidak boleh dijadikan sebagai kawasan terbangun atau penggunaan lahan lainnya. Penggunaan lahan yang tidak sesuai pada kawasan sempadan sungai akan membuat sempadan sungai tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Berdasarkan penjelasan mengenai beberapa faktor yang melatarbelakangi permasalahan diatas maka disusunlah penelitian tentang Analisis Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter Kelurahan Jaticempaka.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Berdasarkan latar belakang, maka tujuan pengmas ini adalah untuk mengetahui pemanfaatan ruang Sempadan Sungai Kali Sunter di Kelurahan Jaticempaka dari aspek spasial sebagai dasar memberikan sosialisasi kepada masyarakat.

1.2.2 Sasaran

Sasaran pengmas ini adalah sebagai berikut:

- a. Teridentifikasinya kondisi pemanfaatan ruang sempadan Sungai Kali Sunter;

- b. Teranalisisnya kesesuaian tata ruang dan peraturan zonasi serta ketentuan sempadan sungai;
- c. Tersosialisasinya pemanfaatan ruang sempadan sungai kali Sunter kepada pihak – pihak terkait.
- d. Memberikan suatu kesimpulan dan rekomendasi terhadap pemanfaatan ruang sempadan sungai kali sunter..

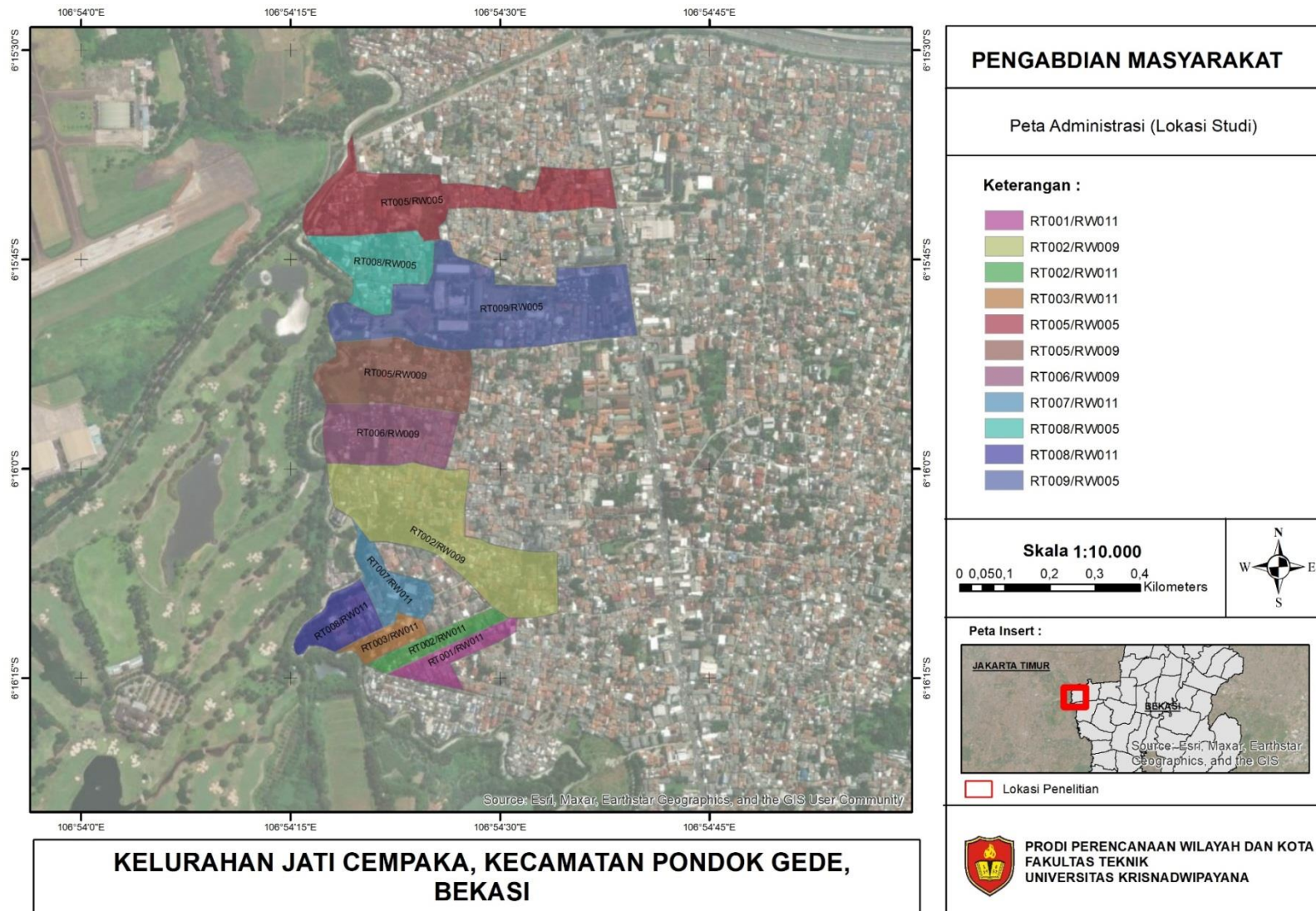
1.3 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam kegiatan pengmas ini terdiri dari dua yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah merupakan batasan wilayah yang akan dikaji sedangkan ruang lingkup materi merupakan batasan materi yang akan dikaji dalam kegiatan pengmas. Adapun ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi sebagaimana dibahas sebagai berikut..

1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup dalam penelitian adalah RW 05, RW 09 RW 11 ,Kelurahan Jaticempaka Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi, RW 05 yang terdiri atas 9 RT dengan Jumlah penduduk 4.936 Jiwa, RW 09 yang terdiri atas 9 RT dengan Jumlah penduduk sebanyak 7.349 Jiwa dan RW 11 yang terdiri atas 8 RT dengan Jumlah penduduk sebanyak 1.435 Jiwa.

Gambar 1.1 Peta Sempadan Sungai Kali Sunter



1.3.2 Ruang Lingkup Pengmas

Ruang lingkup materi dalam pengmas ini yaitu adalah sebagai berikut:

- a. Identifikasi kebijakan tata ruang dan kebijakan sektor di kawasan sempadan sungai Kali Sunter;
- b. Identifikasi kondisi pemanfaatan ruang di sekitar Sempadan Sungai Kali Sunteri dari aspek penggunaan lahan, kependudukan, sarana dan prasarana, kepemilikan lahan, kronologis pembangunan, kegiatan masyarakat dan sebaran banjir;
- c. Analisis kesesuaian tata ruang terhadap Sempadan Sungai Kali Sunter;
- d. Memberikan kesimpulan dan rekomendasi.

1.4 Metode Pendekatan Pengmas

Teknik pengumpulan data dan analisis yang digunakan dalam kegiatan pengmas ini yaitu dengan:

1. Pengumpulan data

a. Survei primer

Data primer merupakan data yang secara langsung didapat dari lapangan atau lokasi penelitian dan untuk memperoleh data primer itu dapat dilakukan beberapa teknik pengambilan data yaitu antara lain :

b. Observasi.

Mengamati sesuatu melalui penglihatan, penciuman, pendengaran. Teknik observasi dilakukan peneliti dengan mengadakan pengamatan secara langsung di lokasi penelitian dengan maksud meng-cross check data yang diperoleh berdasarkan teknik pengumpulan data lainnya. Observasi dilakukan pada lokasi lokasi Ruang terbuka hijau yang ada pada Kelurahan Jaticempaka.

c. Dokumentasi.

Dokumentasi dengan menggunakan kamera untuk mengumpulkan data secara visual yang ada pada lokasi berupa kegiatan yang ada pada Ruang terbuka hijau di Kelurahan Jaticempaka.

d. Survey Sekunder

Survei yang dilakukan untuk memperoleh data yang dikutip dari sumber lain. Untuk memperoleh data itu dilakukan teknik pengambilan data observasi tidak langsung. Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan dan pencatatan serta pelaksanaannya tidak langsung di tempat atau pada saat peristiwa terjadi. Studi pustaka dilakukan dengan melihat buku untuk mencari teori yang relevan dengan penulisan ini dan jurnal karya ilmiah yakni mempelajari karya ilmiah yang berkaitan dengan perubahan kawasan. Adapun data sekunder lainnya untuk mendukung penelitian ini yakni majalah dan internet berupa jurnal online dan berita yang berkaitan dengan Ruang Terbuka Hijau, selain itu Mencari peraturan-peraturan kewilayahan pada Kelurahan Jaticempaka yang berkaitan dengan peraturan maupun teori tentang pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang terbuka hijau. Survei sekunder ini dilakukan melalui tahapan berikut ini :

- Literatur,
Kegiatan literature seperti mengumpulkan peraturan daerah/ kebijakan – kebijakan terkait kewilayahan khususnya ruang terbuka hijau dan mengetahui teori-teori tentang teori pengendalian pemanfaatan ruang terbuka hijau.
- Pengumpulan data terkait kewilayahan
Kegiatan ini seperti mengumpulkan jumlah penduduk di wilayah penelitian, data penggunaan lahan terkait kewilayahan khususnya ruang terbuka hijau.

2. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, metode komparatif, metode analisis spasial SIG

a. Metode deskriptif

Penelitian dilakukan dengan mengidentifikasi kondisi dan karakteristik pemanfaatan ruang sempadan sungai Kali Sunter melalui penggunaan lahan dan sarana prasarana yang ada pada daerah sempadan sungai Kali Sunter.

b. Metode Kompratif

Penelitian dilakukan dengan mengkaji keselarasan letak bangunan dan pemanfaatan lahan dengan aturan sempadan sungai yang telah ditetapkan dalam Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 24 Tahun 2014 tentang Garis Sempadan.

c. Metode Analisis Spasial SIG

Hasil analisis ini digunakan untuk menganalisis kesesuaian dan dampak pemanfaatan ruang sempadan sungai Kali Sunter di Kelurahan Jaticempaka dengan berpedoman kepada Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 24 Tahun 2014 tentang Garis Sempadan.

1.5 Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan

Berisikan : latar belakang, tujuan dan sasaran, ruang lingkup wilayah penelitian, ruang lingkup pembahasan, sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan studi literatur yang meliputi pedoman-pedoman, standar, teori maupun pendapat para ahli.

Bab III Kebijakan tata ruang dan Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Bab ini berisikan : kebijakan tata ruang dan kebijakan sempadan sungai, gambaran umum kelurahan Jaticempaka, dan gambaran umum Sungai Sunter.

Bab IV Hasil dan Pembahasan

Dalam bab ini berisikan tentang analisis yang meliputi, analisis kondisi pemanfaatan ruang sempadan sungai, analisis kesesuaian tata ruang sempadan sungai Kali Sunter.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Penataan Ruang (perencanaan, pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang)

2.1.1 Perencanaan Tata Ruang

Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang pada rencana umum tata ruang secara berhierarki terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, rencana tata ruang kabupaten dan rencana tata ruang wilayah kota. Pada rencana rinci tata ruang terdiri atas rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional, rencana tata ruang kawasan strategis provinsi, dan rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Rencana rinci tata ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang yang disusun apabila rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dan/atau rencana umum tata ruang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.

Rencana detail tata ruang dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi dengan ketentuan mengenai tingkat ketelitian peta rencana tata ruang diatur dengan peraturan pemerintah berupa Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi.

Rencana tata ruang dapat ditinjau kembali dan menghasilkan rekomendasi berupa rencana tata ruang yang ada dapat tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya atau rencana tata ruang yang ada perlu direvisi. Apabila peninjauan kembali rencana tata ruang menghasilkan rekomendasi, revisi rencana tata ruang dilaksanakan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara peninjauan kembali rencana tata ruang diatur dengan peraturan pemerintah.

Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang yang cakupannya dalam rencana struktur ruang meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Dalam rencana pola ruang peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya diperuntukan untuk kegiatan pelestarian lingkungan, sosial, budaya, ekonomi, pertahanan, dan keamanan.

Dalam rangka pelestarian lingkungan dalam rencana tata ruang wilayah ditetapkan kawasan hutan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas daerah aliran sungai. Dalam penyusunan rencana tata ruang harus memperhatikan keterkaitan antarwilayah, antarfungsi kawasan, dan antarkegiatan kawasan. penyusunan rencana tata ruang yang berkaitan dengan fungsi pertahanan dan keamanan sebagai subsistem rencana tata ruang wilayah diatur dengan peraturan pemerintah.

Penetapan rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Menteri. Sedangkan pada tahap penetapan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Menteri setelah mendapatkan rekomendasi Gubernur. Terkait pada ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi dan penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota diatur dengan peraturan Menteri.

2.1.2 Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah. Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana. Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan

penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.

Dalam rangka pengembangan penatagunaan diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain. Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.

Dalam pemanfaatan ruang pada ruang yang berfungsi lindung, diberikan prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya. Serta ketentuan mengenai penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya diatur dengan peraturan pemerintah.

2.1.3 Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Pada peraturan zonasi disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Di dalam peraturan zonasi ditetapkan peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional, peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi; dan peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.

Terkait ketentuan perizinan diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pada izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum. Pada izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dapat dibatalkan

oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya. Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin, untuk perizinan yang tidak sesuai akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.

Mengingat setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak itu diatur dengan peraturan pemerintah Dalam pelaksanaannya agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah. Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
- d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
- b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Pemberian Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:

- a. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
- b. pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan
- c. pemerintah kepada masyarakat.

Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

Ketentuan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang diatur dengan peraturan pemerintah.

2.2. Pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang (Turbinlakwas)

2.2.1 Penyelenggaraan Penataan Ruang

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan sumber daya manusia, serta mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

mengenaikan sanksi berdasarkan rekomendasi Inspektur dalam hal terdapat pelanggaran terhadap kewajiban pemenuhan indikator Standar Teknis Kawasan untuk perwujudan kualitas kawasan minimal dan/atau ketentuan sektoral dalam suatu kawasan.kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Pengaturan Penataan Ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan Masyarakat dalam Penataan Ruang. Pengaturan penataan ruang dilakukan melalui penyusunan dan penetapan pedoman yang memuat norma, standar, prosedur, dan kriteria bidang Penataan Ruang. Pengaturan Penataan Ruang diselenggarakan untuk mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang;

- a. memberikan kepastian hukum bagi seluruh Pemangku Kepentingan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang; dan
- b. mewujudkan keadilan bagi seluruh Pemangku Kepentingan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Sedangkan Pembinaan Penataan Ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja Penataan Ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan Masyarakat. Pelaksanaan Penataan Ruang adalah upaya pencapaian tujuan Penataan Ruang melalui pelaksanaan Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.

Menurut ketentuan Pasal 4 PP No 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang disebutkan bahwa penyelenggaraan penataan ruang secara garis besar meliputi: perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, pengawasan penataan ruang, pembinaan penataan ruang, dan kelembagaan penataan ruang.

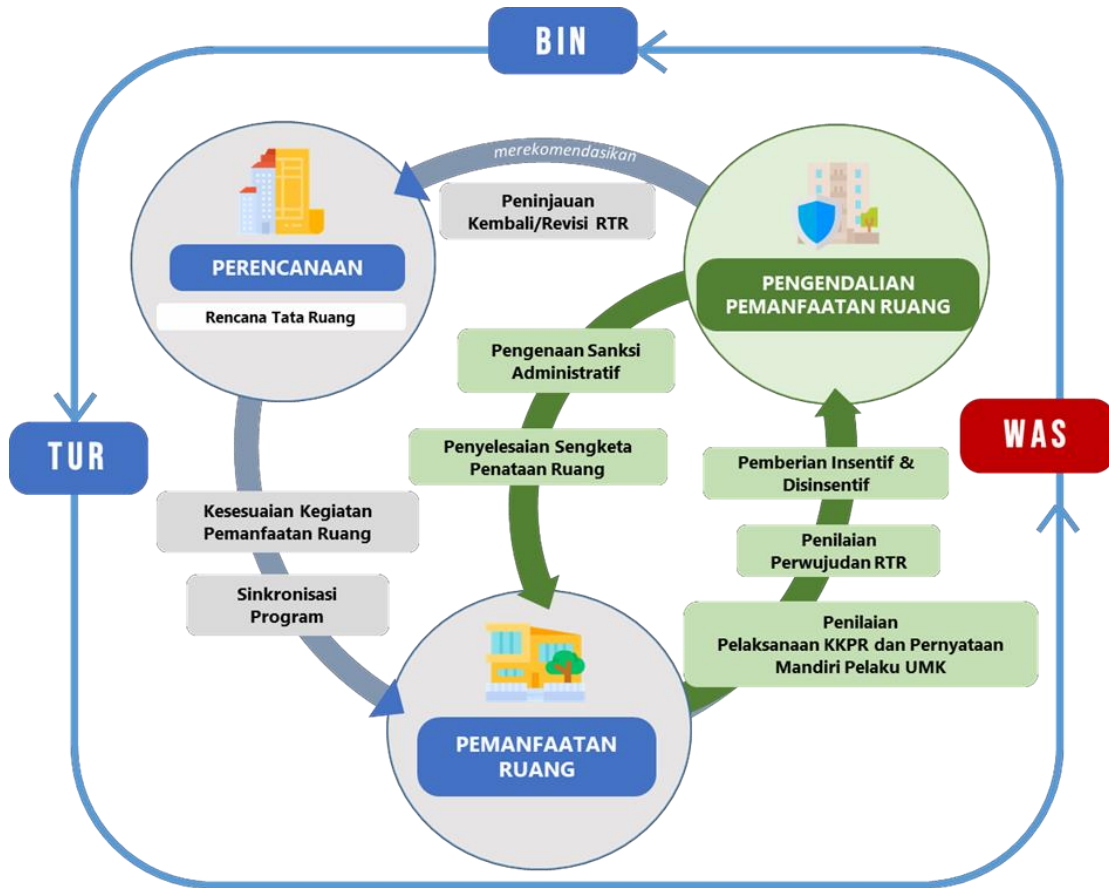
1. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan Struktur Ruang dan Pola Ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan RTR (rencana tata ruang). Perencanaan Tata Ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang yang disusun secara hierarkis. Hasil perencanaan tata ruang berupa RTR merupakan acuan bagi:
 - a. penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR);
 - b. pemanfaatan ruang untuk seluruh kegiatan pembangunan sektoral dan pengembangan wilayah dan kawasan yang memerlukan Ruang; dan
 - c. penerbitan Perizinan Berusaha terkait pemanfaatan di Laut serta pemberian hak atas tanah dan hak pengelolaan.
2. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan RTR melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pelaksanaan Pemanfaatan Ruang dilakukan melalui pelaksanaan KKPR; dan pelaksanaan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang (SPPR).
3. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib Tata Ruang. Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilaksanakan untuk mendorong terwujudnya Tata Ruang sesuai dengan RTR. Pengendalian dilakukan untuk mendorong setiap orang agar:
 - a. menaati RTR yang telah ditetapkan;
 - b. memanfaatkan ruang sesuai dengan RTR; dan
 - c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan KKPR.

Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilakukan melalui penilaian pelaksanaan KKPR dan pernyataan mandiri pelaku UMK; penilaian perwujudan RTR; pemberian insentif dan disinsentif; pengenaan sanksi dan penyelesaian sengketa Penataan Ruang.

1. Pengawasan Penataan Ruang adalah upaya agar Penyelenggaraan Penataan Ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengawasan diselenggarakan untuk:
 - a. menjamin tercapainya tujuan Penyelenggaraan Penataan Ruang;
 - b. menjamin terlaksananya penegakan hukum bidang Penataan Ruang; dan
 - c. meningkatkan kualitas Penyelenggaraan Penataan Ruang.
2. Pembinaan Penataan Ruang diselenggarakan melalui peningkatan kualitas dan efektifitas penyelenggaraan penataan ruang; dan peningkatan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang. Pembinaan penataan ruang diselenggarakan secara berjenjang dan sinergis antara Pemerintah Pusat, pemerintah daerah dan masyarakat.
3. Kelembagaan penataan ruang, berdasarkan ketentuan Pasal 237 PP No 21 Tahun 2021, diimplementasikan dengan membentuk forum penataan ruang. Forum penataan ruang adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah dengan memberikan pertimbangan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Dalam rangka menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, menjamin terlaksananya penegakan hukum bidang penataan ruang, dan meningkatkan kualitas penyelenggaraan penataan ruang, diperlukan pengawasan penataan ruang. Kedudukan pengawasan penataan ruang dalam penyelenggaraan penataan ruang digambarkan pada gambar berikut.

Gambar 2.1 Kedudukan Pengawasan Penataan Ruang dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang



Sumber: Permen ATR/Ka BPN No 21. Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang

2.2.2 Pengawasan Penataan Ruang

Pengawasan merupakan segala usaha untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan kegiatan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Menurut Undang – Undang No 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang kemudian diubah di dalam PP Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, dan Permen ATR/Ka BPN No 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang, bahwa pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2021, pengawasan penataan ruang diselenggarakan untuk : a) menjamin tercapainya tujuan

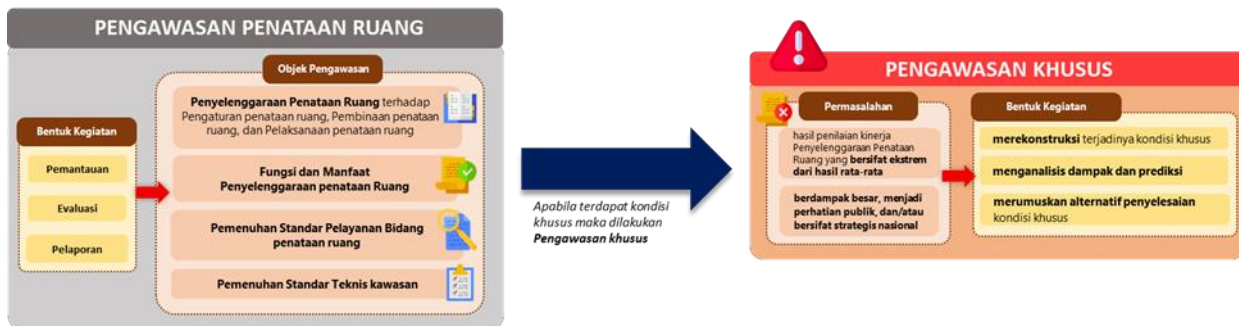
penyelenggaraan penataan ruang, b) menjamin terlaksananya penegakan hukum bidang penataan ruang, dan c) meningkatkan kualitas kinerja penyelenggaraan penataan ruang. Pengawasan penataan ruang dilaksanakan secara berjenjang oleh Menteri, gubernur, dan bupati/walikota. Pengawasan penataan ruang menghasilkan keluaran berupa tingkat kinerja dan rekomendasi terhadap penyelenggaraan penataan ruang.

2.2.3 Lingkup Pengawasan Penataan Ruang

Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 212 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pengawasan penataan ruang dilakukan terhadap kinerja penyelenggaraan penataan ruang pemerintah daerah yang meliputi:

- a. Pengaturan Penataan Ruang, Pembinaan Penataan Ruang, dan Pelaksanaan Penataan Ruang;
- b. fungsi dan manfaat Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- c. pemenuhan Standar Pelayanan Bidang Penataan Ruang; dan
- d. pemenuhan Standar Teknis Kawasan

Gambar 2.2 Lingkup Pengawasan Penataan Ruang



Sumber : Permen ATR/Ka BPN No 21. Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang

2.2.4 Tahapan Pengawasan Penataan Ruang

Pengawasan penataan ruang terdiri dari 3 (tiga) tahapan antara lain:

- 1) Tindakan Pemantauan

Tindakan Pemantauan dilakukan dengan pengamatan terhadap Penyelenggaraan Penataan Ruang yang dilakukan secara langsung, tidak langsung, dan/atau berdasarkan informasi dari masyarakat.

Pengamatan secara langsung dilakukan melalui pengisian kuesioner atau daftar periksa, wawancara, serta survei lapangan. Sedangkan pengamatan secara tidak langsung dapat dilakukan melalui pengumpulan data sekunder sebagai bukti dukung dalam pengisian kuesioner atau daftar periksa. Dalam rangka meningkatkan efektivitas pengamatan tersebut, Pemerintah atau Pemerintah Daerah menyediakan sarana penyampaian laporan masyarakat. Sarana penyampaian laporan masyarakat tersebut dapat berupa kotak pos, situs (website), layanan pesan singkat, surat elektronik, media sosial, dan lain-lain.

Pemantauan dilakukan dalam rangka mengamati kinerja Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang dan/atau mengidentifikasi permasalahan yang timbul akibat penyimpangan penyelenggaraan penataan ruang.

2) Tindakan Evaluasi

Tindakan evaluasi merupakan kegiatan penilaian tingkat pencapaian Penyelenggaraan penataan ruang secara terukur dan objektif.

Evaluasi dilakukan dalam rangka:

- (1) menganalisis penyebab terjadinya permasalahan Penataan Ruang yang timbul;
- (2) memperkirakan besaran dampak akibat permasalahan yang terjadi.
- (3) menganalisis tindakan yang diperlukan untuk menghilangkan dan/atau mengurangi penyimpangan dan dampak yang timbul dan akan terjadi; dan
- (4) merumuskan langkah tindak lanjut yang diperlukan

3) Tindakan Pelaporan

Tindakan Pelaporan merupakan kegiatan penyusunan dan penyampaian laporan hasil pengawasan penataan ruang. Pelaporan hasil pengawasan penataan ruang memuat tingkat kinerja penyelenggaraan penataan ruang dan rekomendasi.

Tingkat kinerja tersebut diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) yaitu:

- (1) tingkat kinerja baik, dalam hal sebagian besar indikator kinerja Penyelenggaraan Penataan Ruang terpenuhi, selanjutnya diberi predikat kepatuhan tinggi;

- (2) tingkat kinerja sedang, dalam hal sebagian indikator kinerja Penyelenggaraan Penataan Ruang terpenuhi, selanjutnya diberi predikat kepatuhan sedang; dan
- (3) tingkat kinerja buruk, dalam hal sebagian besar indikator kinerja Penyelenggaraan Penataan Ruang tidak terpenuhi, selanjutnya diberi predikat kepatuhan rendah.

Penataan ruang yang diselenggarakan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan akan menghasilkan rekomendasi berupa saran:

- (1) untuk ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah dan/atau Masyarakat dalam menjaga dan/atau meningkatkan kinerja Penyelenggaraan Penataan Ruang; dan
- (2) untuk dilakukan penyesuaian pada saat proses peninjauan kembali dan revisi RTR.

Penyampaian hasil pengawasan penataan ruang dapat dilakukan dengan menggunakan teknologi informasi dengan:

- a. mempublikasikan hasil Pengawasan Penataan Ruang;
- b. memberikan penghargaan kepada Pemerintah Daerah dan/atau Masyarakat yang berkinerja baik;
- c. memberikan dukungan peningkatan kinerja Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Pembinaan Penataan Ruang kepada Pemerintah Daerah dan/atau Masyarakat yang berkinerja sedang atau buruk; dan/atau
- d. mengenakan sanksi berdasarkan rekomendasi Inspektur dalam hal terdapat pelanggaran terhadap kewajiban pemenuhan indikator Standar Teknis Kawasan untuk perwujudan kualitas kawasan minimal dan/atau ketentuan sektoral dalam suatu kawasan.

2.2.5 Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan atau adanya rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Ibrahim (1998: 27) mengemukakan bahwa dengan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang, maka dapat diidentifikasi sekaligus dapat dihindarkan kemungkinan terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang.

2.2.6 Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Perangkat pada dasarnya untuk mencegah perubahan pemanfaatan ruang sebab pada dasarnya bila peruntukan lahan-lahan didasari pertimbangan yang matang, mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan dianggap masih sesuai dengan kebutuhan masyarakat umum dan perkembangan kota, maka prosedur pengendaliannya menjadi sangat sederhana. Setiap permohonan yang tidak sesuai dengan peruntukan harus ditolak kecuali ada ketetapan peraturan daerah tersebut mencantumkan dispensasi/keringanan yang diperbolehkan. Tetapi persoalan akan menjadi rumit bila rencana peruntukan lahan yang dianggap tidak sesuai lagi dengan laju perkembangan kota, maka perlu evaluasi rencana peruntukan lahan dan kemungkinan revisinya.

2.2.7 Instrumen Pengendalian Menurut UU Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007

Perangkat dalam pengendalian pemanfaatan ruang, seperti dikemukakan dalam Instrumen Pengendalian Menurut UU Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 sebagai berikut:

- **Peraturan Zonasi**

Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Selanjutnya peraturan zonasi ditetapkan dengan: (a) peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional; (b) peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi; dan (c) peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.

- **Perizinan**

Instrumen perizinan diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. UU PR Nomor 26/2007 juga mengatur sebagai berikut: (a) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (b) Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum; (c) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya; (d) Terhadap

kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (e), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin; f) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak; (g) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan (h) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud diatur dengan peraturan pemerintah.

- **Pemberian Insentif dan Disinsentif**

Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
- d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
- b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Selanjutnya, Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat. Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh: (a) Pemerintah kepada pemerintah daerah; (b) pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan (c) pemerintah kepada masyarakat.

- **Pengenaan Sanksi**

Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a) menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b) memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c) mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d) memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana kewajiban diatas, dikenai sanksi administratif dapat berupa:

- a) peringatan tertulis;
- b) penghentian sementara kegiatan;
- c) penghentian sementara pelayanan umum;
- d) penutupan lokasi;
- e) pencabutan izin;
- f) pembatalan izin;
- g) pembongkaran bangunan;
- h) pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i) denda administratif.

2.2.8 Intrumen Pengendalian Menurut PP No. 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

- **Penilaian Pelaksanaan KKPR dan pernyataan mandiri pelaku UMK**

Penilaian pelaksanaan KKPR dilaksanakan untuk memastikan Kepatuhan pelaksanaan ketentuan Kesesuaian Kegiatan pemanfaatan Ruang dan Pemenuhan prosedur perolehan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang. Penilaian dilakukan pada 2 periode yaitu selama pembangunan dan pasca pembangunan. Penilaian pada periode pembangunan dilakukan untuk memastikan kepatuhan pelaksanaan dalam memenuhi KKPR dan dilakukan paling lambat 2 tahun sejak di terbitkan KKPR apabila ditemukan inkonsistensi dilakukan penyesuaian. Sedangkan pada periode pasca pembangunan dilakukan untuk memastikan kepatuhan hasil pembangunan

dengan ketentuan dalam KKPR namun apabila ditemukan inkonsistensi diberikan pengenaan sanksi.

Penilaian pernyataan mandiri pelaku UMK dilaksanakan untuk memastikan Kebenaran pernyataan mandiri yang dibuat oleh pelaku UMK namun apabila ditemukan ketidaksesuaian maka dilakukan pembinaan. Penilaian pelaksanaan KKPR dilakukan oleh pemerintah pusat dapat didelegasikan kepada pemerintah daerah. Hasil Penilaian pelaksanaan KKPR dituangkan dalam bentuk tekstual dan spasial.

- **Penilaian Perwujudan RTR**

Penilaian perwujudan rencana Struktur Ruang dan rencana Pola Ruang dilakukan dengan penilaian tingkat perwujudan Rencana Struktur Ruang dan penilaian tingkat perwujudan rencana Pola Ruang. Penilaian perwujudan Rencana Struktur Ruang dan rencana Pola Ruang dilakukan terhadap: kesesuaian program; kesesuaian lokasi; dst. kesesuaian waktu pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang. Penilaian perwujudan Rencana Struktur Ruang dilakukan dengan Penyandingan terhadap pelaksanaan a. Program pembangunan pusat permukiman; b. Sistem jaringan prasarana. Penilaian perwujudan Rencana Pola Ruang dilakukan dengan Penyandingan terhadap pelaksanaan a. Program pengelolaan lingkungan; b. Pembangunan berdasarkan Perizinan Berusaha; c. Hak atas tanah

- **Pemberian Intensif dan Disintensif**

Intensif Perangkat untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarikan/atau memberikan percepatan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki nilai tambah pada zona yang perlu didorong pengembangannya.

Pemberian Intensif Fiskal:

- 1) keringanan pajak
- 2) Keringanan retribusi
- 3) Keringanan Negara bukan pajak

Pemberian Intensif non-fiskal:

1. Kompensasi
2. Subsidi
3. Imbalan

4. sewa ruang
5. urun saham
6. Fasilitasi persetujuan KKPR
7. Penyediaan sarana & prasarana
8. Penghargaan
9. publikasi atau promosi

Sedangkan Disintensif Perangkat untuk mencegah dan/atau memberikan batasan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan RTR dalam hal berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Pemberian Disintensif Fiskal:

1. pengenaan pajak yang tinggi
2. pengenaan retribusi yang tinggi

Pemberian Disintensif non- Fiskal:

1. kewajiban memberi kompensasi/imbalan
2. pembatasan penyediaan prasarana & sarana
3. pemberian status tertentu

- **Pengenaan Sanksi**

Sanksi administratif dikenakan kepada: setiap orang yang tidak menaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dan setiap orang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang undangan dinyatakan sebagai milik umum. Bentuk Pemberian Sanksi Administratif sebagai berikut:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Denda administratif;
- c. Penghentian sementara kegiatan
- d. Penghentian sementara pelayanan umum;
- e. Penutupan lokasi;
- f. Pencabutan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- g. Pembatalan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- h. Pembongkaran bangunan; dan/atau
- i. Pemulihan fungsi ruang

2.2.9 Penyelesaian Sengketa Penataan Ruang

Sengketa Penataan Ruang merupakan perselisihan antarpemangku kepentingan dalam Pelaksanaan Penataan Ruang. Dalam penyelesaian sengketa tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa Penataan Ruang di luar pengadilan dilakukan melalui negosiasi, mediasi, dan atau konsiliasi.

2.3. Tinjauan Tentang DAS dan Sungai

2.3.1 Definisi DAS dan Sungai

Definisi Sungai menurut Permen PUPR (Permen PUPR 2015) adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan. Sedangkan Daerah aliran sungai adalah suatu wilayah daratan yang merupakan satu kesatuan dengan sungai dan anak-anak sungainya, yang berfungsi menampung, menyimpan, dan mengalirkan air yang berasal dari curah hujan ke laut secara alami, yang batas di darat merupakan pemisah topografis dan batas di laut sampai dengan daerah perairan yang masih terpengaruh aktivitas daratan.

Dinamika spasial terkait penggunaan lahan (land use) pada daerah aliran sungai (DAS) akan berpengaruh terhadap mekanisme DAS dan berpotensi mengganggu keseimbangan daerah aliran sungai. Penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya, ditambah tekanan penduduk atas lahan di wilayah DAS tentunya sangat mengancam kelestarian daerah aliran sungai. Hal tersebut tentunya harus diantisipasi untuk memelihara fungsi dan kelestarian DAS, tidak hanya pada saat ini, tetapi juga untuk masa yang akan datang. Upaya konservasi menjadi prioritas dalam menyelamatkan fungsi DAS. Pendekatan yang digunakan seyogyanya mengacu pada sistem satuan wilayah dan ekosistem lingkungan.

DAS jika dilihat dari aspek keruangan (space) dan ekosistem memiliki fungsi sebagai berikut:

- 1) fungsi keruangan, karena DAS mempunyai kekhasan karakteristik dan batasbatas fisik dan yang jelas. Di dalamnya terdapat berbagai komponen yang berinteraksi sehingga membentuk sistem terpadu sebagai satu kesatuan ekosistem;
- 2) fungsi hidrologi, karena di dalamnya terdapat siklus hidrologi dan prosesproses ikutannya; fungsi pembangunan, karena DAS dapat digunakan sebagai satuan wilayah pembangunan di mana pengelolaannya untuk kesejahteraan masyarakat di dalamnya.

Kondisi ideal yang diharapkan untuk tercapai dalam mekanisme DAS adalah di mana fungsi-fungsi tersebut dapat berjalan dengan baik. Dengan demikian, ancaman terhadap kelangsungan hidup masyarakat, khususnya terkait dengan krisis air akan dapat diminimalisir. Namun sangat disayangkan, keseimbangan fungsi DAS merupakan sesuatu yang sangat sulit untuk menjadi kenyataan. Yang terjadi justru kondisi di mana DAS mengalami tendensi degradasi dan hal tersebut dapat diamati dengan jelas dari waktu ke waktu. Setidak-tidaknya ada tiga (3) faktor yang menjadi pemicu degradasi fungsi hidrologis dan degradasi lahan pada DAS, di antaranya:

- 1) penggunaan lahan (land use) yang belum sesuai dengan kemampuan dan kesesuaian peruntukannya;
- 2) perlakuan terhadap lahan yang belum memenuhi kaidah-kaidah konservasi. Kaidah-kaidah konservasi lahan sangat dipengaruhi oleh faktor geografis serta lokasi di mana lahan tersebut berada.
- 3) tekanan penduduk atas lahan yang dipicu oleh pertumbuhan penduduk yang cukup pesat. Semakin tinggi populasi masyarakat yang berada di wilayah DAS maka semakin tinggi pula tuntutan akan ruang yang akan dimanfaatkan untuk berbagai kepentingan.

Dalam hal ini jumlah lahan terus berkurang dan alihfungsi lahan terus berlangsung. Berdasarkan fenomena tersebut, upaya antisipasi untuk menghindari dampak yang lebih buruk tentunya harus dilakukan. Pengelolaan DAS tentunya harus dilakukan secara sistematis untuk mendapatkan hasil yang optimal, maka dari pada itu dibentuk peraturan yang mengatur fungsi DAS untuk menjaga performa sungai.

2.3.2 Pengelolaan Sungai

Pengelolaan DAS menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2012 adalah upaya manusia dalam mengatur hubungan timbal balik antara sumberdaya alam dengan manusia di dalam DAS dan segala aktivitasnya, agar terwujud kelestarian dan keserasian ekosistem serta meningkatnya kemanfaatan sumberdaya alam bagi manusia secara berkelanjutan. Tujuan Pengelolaan DAS untuk mewujudkan kesadaran, kemampuan dan partisipasi aktif Instansi Terkait dan masyarakat dalam Pengelolaan DAS yang lebih baik, mewujudkan kondisi lahan yang produktif sesuai dengan Daya Dukung dan daya tampung lingkungan DAS secara berkelanjutan, mewujudkan kuantitas, kualitas dan keberlanjutan ketersediaan air yang optimal menurut ruang dan waktu dan mewujudkan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Peningkatan kesejahteraan masyarakat diharapkan tercapai seiring dengan terwujudnya kondisi lahan yang produktif serta kuantitas, kualitas dan kontinuitas air yang baik, kondisi sosial ekonomi yang kondusif dan pemanfaatan tata ruang wilayah yang optimal. Tujuan tersebut dapat dicapai melalui koordinasi, integrasi, sinkronisasi dan sinergi antar sektor dan antar wilayah administrasi, serta masyarakat dalam pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan DAS.

Pengelolaan DAS merupakan upaya yang sangat penting sebagai akibat terjadinya penurunan kualitas lingkungan DAS-DAS di Indonesia yang disebabkan oleh pengelolaan sumber daya alam yang tidak ramah lingkungan dan meningkatnya potensi ego sektoral dan ego kewilayahan karena pemanfaatan dan penggunaan sumber daya alam pada DAS melibatkan kepentingan berbagai sektor, wilayah administrasi dan disiplin ilmu. Oleh karena itu Pengelolaan DAS diselenggarakan melalui perencanaan, pelaksanaan, peran serta dan pemberdayaan masyarakat, pendanaan, monitoring dan evaluasi, pembinaan dan pengawasan serta mendayagunakan sistem informasi pengelolaan DAS.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dijelaskan bahwa pengelolaan sungai meliputi:

1. Konservasi sungai

Konservasi sungai adalah perlindungan atau pelestarian sungai yang bertujuan untuk mengelola sungai beserta ekosistemnya dan menjaga kesinambungan fungsi sungai yang pemanfaatannya dilakukan secara bijaksana agar kualitas dan nilainya tetap

terpelihara. Konservasi sungai perlu dilakukan mengingat banyaknya kegiatan eksploitasi Sumber Daya Air yang berdampak pada kerusakan ekologis seperti perubahan tata air, banjir, kekeringan, erosi bahkan sedimentasi. Konservasi sungai adalah suatu upaya pemeliharaan keberadaan sungai, keberlanjutan, sifat dan fungsi sungai tersebut agar selalu tersedia dari segi kuantitas dan kualitas untuk memenuhi kebutuhan hidup seluruh makhluk hidup dimasa sekarang dan akan datang yang dapat dilakukan melalui kegiatan:

- a. Perlindungan sungai, dilakukan melalui perlindungan terhadap palung sungai, sempadan sungai, danau paparan banjir dan dataran banjir.
- b. Pencegahan pencemaran air sungai, dilakukan pula terhadap aliran pemeliharaan sungai dan ruas restorasi sungai.

2. Pengembangan sungai

Pengembangan sungai adalah salah satu upaya yang dilakukan dengan tidak merusak ekosistem sungai, mempertimbangkan karakteristik sungai, kelestarian keanekaragaman hayati, serta kekhasan dan aspirasi daerah/masyarakat setempat.

3. Pengendalian daya rusak air sungai

Daya rusak air adalah daya air yang dapat merugikan kehidupan dan pengendalian daya rusak air adalah suatu usaha untuk mencegah, menanggulangi dan memulihkan kerusakan kualitas lingkungan yang disebabkan oleh daya rusak air. Pengendalian daya rusak air sungai dilakukan melalui pengelolaan resiko banjir.

Selain itu, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai dijelaskan bahwa Pengelolaan DAS secara utuh diselenggarakan melalui tahapan:

a. Perencanaan

Perencanaan dilakukan dengan tahapan kegiatan:

- Inventarisasi DAS
- Penyusunan Rencana Pengelolaan DAS
- Penetapan Rencana Pengelolaan DAS

b. Pelaksanaan

Kegiatan Pengelolaan DAS dilaksanakan berdasarkan Rencana Pengelolaan DAS yang telah ditetapkan dan menjadi acuan rencana pembangunan sektor dan rencana pembangunan wilayah administrasi dan dilaksanakan pada:

- DAS yang akan dipulihkan daya dukungnya
 - ✓ Optimalisasi penggunaan lahan sesuai dengan fungsi dan Daya Dukung wilayah
 - ✓ Penerapan teknik konservasi tanah dan air dilakukan dalam rangka pemeliharaan kelangsungan daerah tangkapan air, menjaga kualitas, kuantitas, kontinuitas dan distribusi air
 - ✓ Pengelolaan vegetasi dilakukan dalam rangka pelestarian keanekaragaman hayati, peningkatan produktivitas lahan, restorasi ekosistem, rehabilitasi dan reklamasi lahan
 - ✓ Peningkatan kepedulian dan peran serta Instansi Terkait dalam pengelolaan DAS
 - ✓ Pengembangan kelembagaan Pengelolaan DAS untuk meningkatkan koordinasi, integrasi, sinkronisasi dan sinergi lintas sektor dan wilayah administrasi.
- DAS yang akan dipertahankan daya dukungnya
 - ✓ Menjaga dan memelihara produktivitas dan keutuhan ekosistem dalam DAS secara berkelanjutan
 - ✓ Bimbingan teknis dan fasilitasi dalam rangka penerapan teknik konservasi tanah dan air demi kelangsungan daerah tangkapan air, untuk menjaga kualitas, kuantitas, kontinuitas dan distribusi air
 - ✓ Peningkatan koordinasi, integrasi, sinkronisasi dan sinergi antar sektor dan wilayah administrasi dalam rangka mempertahankan kelestarian vegetasi, keanekaragaman hayati dan produktivitas lahan
 - ✓ Peningkatan kapasitas kelembagaan Pengelolaan DAS untuk meningkatkan koordinasi, integrasi, sinkronisasi dan sinergi lintas sektor dan wilayah administrasi.

c. Monitoring dan Evaluasi

Monitoring dan evaluasi wajib dilakukan dalam Pengelolaan DAS baik dalam pemulihan maupun mempertahankan Daya Dukung DAS. Monitoring dilakukan untuk

mendapatkan data indikator kinerja DAS. Hasil monitoring menjadi dasar untuk melakukan evaluasi kinerja pengelolaan DAS.

d. Pembinaan dan Pengawasan

Pembinaan dilakukan dengan kegiatan:

- koordinasi
- pemberian pedoman, petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis
- pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi
- pendidikan, pelatihan dan penyuluhan
- pemberian bantuan teknis
- fasilitasi
- sosialisasi dan diseminasi
- penyediaan sarana dan prasarana

Pengawasan bertujuan untuk mewujudkan efektivitas dan kesesuaian pelaksanaan Pengelolaan DAS dengan peraturan perundang-undangan.

Pengelolaan sungai dilakukan oleh Menteri, untuk sungai pada wilayah sungai lintas provinsi, wilayah sungai lintas negara dan wilayah sungai strategis nasional, Gubernur, untuk sungai pada wilayah sungai lintas kabupaten atau kota dan Bupati beserta Walikota, untuk sungai pada wilayah sungai dalam satu kabupaten atau kota dengan melibatkan instansi teknis dan unsur masyarakat berdasar pada norma, standar, pedoman, dan kriteria yang telah ditetapkan.

2.4. Kawasan Lindung Sungai

Penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dan danau dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya. Dijelaskan pada Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau, penetapan garis sempadan sungai dan garis sempadan danau dengan tujuan sebagai berikut:

- a. fungsi sungai dan danau tidak terganggu oleh aktifitas yang berkembang di sekitarnya;

- b. kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di sungai dan danau dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai dan danau; dan
- c. daya rusak air sungai dan danau terhadap lingkungannya dapat dibatasi.

2.4.1 Garis Sempadan Sungai

Sempadan sungai meliputi ruang di kiri dan kanan palung sungai di antara garis sempadan dan tepi palung sungai untuk sungai tidak bertanggul, atau di antara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul untuk sungai bertanggul. Salah satu upaya dalam mengendalikan banjir maka terdapat tanggul sebagai penahan limpasan air yang sewaktu-waktu bias saja meluap. Menurut peraturan, pada kawasan perkotaan dalam pemanfaatan Garis Sempadan Sungai bertanggul ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

- Penetapan garis sempadan sungai pada wilayah sungai lintas provinsi, wilayah sungai lintas negara, dan wilayah sungai strategi nasional dibawah kewenangan Menteri. Untuk sungai pada wilayah sungai lintas kabupaten/kota dilakukan oleh Gubernur. Sedangkan wilayah sungai dalam satu kabupaten/kota dilakukan oleh Bupati/Walikota.
- Penetapan garis sempadan sungai berdasarkan kajian penetapan garis sempadan sungai yang memuat paling sedikit mengenai batas ruas sungai yang ditetapkan, letak garis sempadan, serta rincian jumlah dan jenis bangunan yang terdapat di dalam sempadan.
- Dengan mempertimbangkan karakteristik geomorfologi sungai, kondisi sosial budaya masyarakat setempat, serta memperhatikan jalan akses bagi peralatan, bahan, dan sumber daya manusia untuk melakukan kegiatan operasi dan pemeliharaan sungai.
- Bangunan yang berdiri pada sempadan sungai selain untuk fasilitas kepentingan tertentu meliputi; bangunan prasarana sumber daya air, fasilitas jembatan dan dermaga, jalur pipa gas dan air minum, rentangan kabel listrik dan telekomunikasi, dan bangunan ketenagalistrikan dinyatakan dalam status quo dan secara bertahap

harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sempadan sungai, Pasal 15 (Permen PUPR 2015).

Kriteria penentuan garis sempadan sungai menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2015, sebagai berikut:

1. Sempadan sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan:
 - a. 10 (sepuluh) meter untuk kedalaman ≤ 3 (tiga) meter;
 - b. 15 (lima belas) meter untuk kedalaman sungai 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter;
 - c. 30 (tiga puluh) meter untuk kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter.
2. Sempadan sungai besar tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah paling sedikit berjarak 100 (seratus) meter.
3. Sempadan sungai kecil tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah paling sedikit 50 (lima puluh) meter.
4. Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan adalah paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter.
5. Garis sempadan sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah paling sedikit berjarak 5 (lima) meter.

2.4.2 Pemanfaatan Daerah Sempadan Sungai

Sempadan sungai semestinya tidak diperuntukan untuk didirikan bangunan permukiman, namun kondisi eksisting yang ada ditemukan banyak masyarakat memanfaatkan zona sempadan sungai sebagai lokasi bangunan tempat tinggal baik permanen maupun non permanen . semua pemanfaatan ruang sempadan sungai wajib dikembalikan fungsinya sebagai jalur hijau sempadan sungai sehingga yang diperbolehkan hanya (jalan inspeksi, bangunan pintu air, gorong-gorong, sistem drainase, lampu penerangan), tidak diperbolehkan untuk kegiatan permukiman warga.

Dalam kegiatan pemanfaatan daerah sempadan sungai dalam urusan pemberian izin, dilakukan dengan mempertimbangkan rekomendasi teknis dari pengelola sumber daya air pada wilayah sungai yang bersangkutan. Berdasarkan tabel ITBX pelaksanaan kegiatan RDTR, menjabarkan sebagai berikut:

2.5. Sistem Informasi Geografis (SIG)

2.5.1 Definisi SIG

Definisi SIG menurut para ahli adalah sebagai berikut:

- a. Marbel et al (1983), SIG merupakan sistem penanganan data keruangan.
- b. Burrough (1986), SIG adalah sistem berbasis komputer yang digunakan untuk memasukkan, mengaktifkan kembali data yang mempunyai referensi keruangan untuk berbagai tujuan yang berkaitan dengan pemetaan dan perencanaan.
- c. Berry (1988), SIG merupakan sistem informasi, referensi internal, serta otomatisasi data keruangan.
- d. Aronoff (1989), SIG adalah suatu sistem berbasis komputer yang memiliki kemampuan dalam menangani data bereferensi geografi yaitu pemasukan data, manajemen data (penyimpanan dan pemanggilan kembali), manipulasi dan analisis data, serta keluaran sebagai hasil akhir (*output*). Hasil akhir (*output*) dapat dijadikan acuan dalam pengambilan keputusan pada masalah yang berhubungan dengan geografi.
- e. Gistut (1994), SIG adalah sistem yang dapat mendukung pengambilan keputusan spasial dan mampu mengintegrasikan deskripsi-deskripsi lokasi dengan karakteristik-karakteristik fenomena yang ditemukan di lokasi tersebut. SIG yang lengkap mencakup metodologi dan teknologi yang diperlukan yaitu data spasial, perangkat keras, perangkat lunak dan struktur organisasi.
- f. Chrisman (1997), SIG adalah sistem yang terdiri dari perangkat keras, perangkat lunak, data, manusia (*brainware*), organisasi dan lembaga yang digunakan untuk mengumpulkan, menyimpan, menganalisis, dan menyebarkan informasi-informasi mengenai daerah-daerah di permukaan bumi.

SIG mempunyai kemampuan untuk menghubungkan berbagai data pada suatu titik tertentu di bumi, menggabungkannya, menganalisa, dan akhirnya memetakan hasilnya. Data yang diolah pada SIG adalah data spasial yaitu sebuah data yang berorientasi geografis dan merupakan lokasi yang memiliki sistem koordinat tertentu, sebagai dasar referensinya. Sehingga aplikasi SIG dapat menjawab beberapa pertanyaan seperti lokasi, kondisi, tren, pola dan pemodelan. Kemampuan inilah yang membedakan SIG dengan sistem informasi lainnya.

2.5.2 Komponen SIG

Menurut John E. Harmon, Steven J. Anderson, 2003, secara rinci SIG dapat beroperasi dengan komponen-komponen sebagai berikut :

- a. Orang yang menjalankan sistem meliputi orang yang mengoperasikan, mengembangkan bahkan memperoleh manfaat dari sistem. Kategori orang yang menjadi bagian dari SIG beragam, misalnya operator, analis, programmer, *database administrator* bahkan *stakeholder*.
- b. Aplikasi merupakan prosedur yang digunakan untuk mengolah data menjadi informasi. Misalnya penjumlahan, klasifikasi, rotasi, koreksi geometri, *query*, *overlay*, *buffer*, *jointable*, dan lain sebagainya.
- c. Data yang digunakan dalam SIG dapat berupa data grafis dan data atribut.
 - a) Data posisi/koordinat/grafis/ruang/spasial, merupakan data yang merupakan representasi fenomena permukaan bumi/keruangan yang memiliki referensi (koordinat) lazim berupa peta, foto udara, citra satelit dan sebagainya atau hasil dari interpretasi data-data tersebut.
 - b) Data atribut/non-spasial, data yang merepresentasikan aspek-aspek deskriptif dari fenomena yang dimodelkannya. Misalnya data sensus penduduk, catatan survei, data statistik lainnya.
- d. Software adalah perangkat lunak SIG berupa program aplikasi yang memiliki kemampuan pengelolaan, penyimpanan, pemrosesan, analisis dan penayangan data spasial (Contoh: ArcView, Idrisi, ARC/INFO, ILWIS, MapInfo, dan lain-lain).
- e. Hardware, perangkat keras yang dibutuhkan untuk menjalankan sistem berupa perangkat komputer, printer, scanner, digitizer dan perangkat pendukung lainnya.

2.5.3 Teknik Tumpang Susun (*Overlay*)

Teknik *overlay* sering digunakan pada SIG untuk menganalisis peta. Definisi *overlay* adalah suatu proses pada data spasial, yang terjadi pada suatu layer yang berisi peta tematik tertentu lalu “ditumpangkan dan disusun” dengan berbagai peta tematik lain dan akhirnya membentuk *layer* peta tematik baru dengan poligon yang baru dari hasil perpotongan bidang-bidang pada proses “penumpukan dan penyusunan” tersebut. Sudut

pada poligon yang baru merupakan hasil perpotongan sisi poligon-poligon lama yang telah “ditumpangkan atau disusun”. Seluruh titik dan garis yang berada di peta-peta lama, kini ditampilkan bersama-sama dengan titik dan garis lain dengan perpotongan, dan topologi serta tabel atribut baru yang disesuaikan dengan hasil *overlay* poligon.

Untuk dapat melakukan *overlay*, maka peta-peta tematik itu harus mempunyai satu patokan dan sistem koordinat yang sama, sehingga peta tematik baru dihasilkan dengan baik. Menurut Bernhardsen (1992:189), prosedur yang dilakukan komputer dalam proses *overlay* adalah sebagai berikut:

1. Menghitung titik-titik perpotongan.
2. Membentuk titik-titik dan keterhubungan objek.
3. Menampilkan topologi dan objek baru.
4. Menghilangkan poligon-poligon kecil yang mengganggu dan menyatukan poligon.
5. Menghasilkan atribut baru dan proses penambahan/*union* di tabel atribut.

2.5.4 Teknik *Buffer*

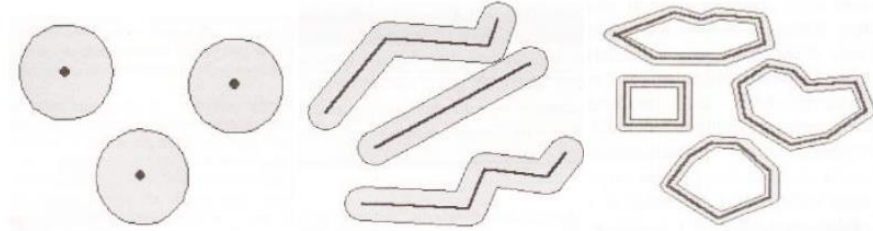
Buffer merupakan konsepsi fungsi atau fasilitas yang dapat ditemui pada setiap aplikasi SIG termasuk ArcView. Fasilitas ini sering digunakan dalam pekerjaan analisis yang berkaitan dengan ‘regulasi’ lingkungan (Prahasta, 2002). *Buffer* merupakan bentuk lain dari teknik analisis yang mengidentifikasi hubungan antara suatu titik dengan area di sekitarnya atau disebut sebagai *Proximity Analysis* (analisis faktor kedekatan). *Proximity Analysis* merupakan proses analisa yang biasa digunakan dalam penentuan site/lahan untuk keperluan strategi pemasaran dalam bisnis/perdagangan.

Dalam Prahasta (2002), secara anatomis *Buffer* merupakan sebarang zona yang mengarah keluar dari sebuah obyek pemetaan apakah itu sebuah titik, garis, atau area (poligon). Dengan membuat *Buffer*, akan terbentuk suatu area yang melingkupi atau melindungi suatu obyek spasial dalam peta (*buffered object*) dengan jarak tertentu. Jadi zona-zona yang terbentuk secara grafis ini digunakan untuk mengidentifikasi kedekatan-kedekatan spasial suatu obyek peta terhadap obyek-obyek yang berada di sekitarnya.

Dalam teori perkotaan yang diutarakan oleh Kevin Lynch, menyebutkan bahwa kota atau kawasan dapat lahir dari elemen-elemen seperti titik (*dot/point*), garis (*line/path*), dan *polygon* (area). Dari ketiga elemen tersebut yang juga menjadi elemen

peta sebagai representasi kota atau kawasan, *buffer* juga dapat terbentuk dari ketiga unsur tersebut. Bentuk *buffer* akan menyesuaikan dengan bentuk elemen yang ada.

Gambar 2.3 Bentuk Buffer



Buffer yang terbangun dari elemen titik dalam peta (kiri), bentuk Buffer yang terbentuk dari elemen garis/path (tengah), Buffer yang terbentuk dari elemen poligon/area (kanan), (Prahasta, 2002)

Buffer yang terbentuk dari titik biasanya menggambarkan kondisi mengenai cakupan atau jangkauan pelayanan dari sebuah fungsi di titik tersebut. Sementara pada *buffer* yang terbentuk dari unsur garis dan *polygon* lebih banyak menggambarkan kondisi dampak dari fenomena yang terkandung dalam unsur peta tersebut. Contohnya dalam hal ini adalah cakupan luapan sungai atau dampak kebisingan di jalan raya. Khususnya pada bentuk poligon, terdapat dua jenis *buffer* yang terbentuk berdasarkan arahnya, yaitu keluar dan ke dalam. *Buffer* yang terbentuk ke dalam disebut sebagai *set-backs* sebagai representasi dari kondisi poligon tersebut pengaruhnya terhadap suatu regulasi, contohnya garis sempadan bangunan atau rencana perluasan jalan atau lahan yang kemudian berdampak pada lahan yang menjadi poligon tersebut.

BAB III

KEBIJAKAN TATA RUANG DAN GAMBARAN UMUM WILAYAH

3.1 Kebijakan Tata Ruang Kota Bekasi

3.1.1 Rencana Pola Ruang Kota Bekasi

Kebijakan Pemerintah Kota Bekasi terkait Kelurahan Jati Cempaka berdasarkan Perda Kota Bekasi No. 5 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015-2035, sebagai berikut:

- Kelurahan Jati Cempaka masuk dalam BWP Pondok Gede dengan luas wilayah 3.734,70 Ha;
- Kelurahan Jati Cempaka dibagi dalam Blok JTC yang terdiri dari 5 (lima) Sub Blok, yakni JTC.001, JTC.002, JTC.003, JTC.004, dan JTC.005;
- Tujuan penataan ruang BWP Pondok Gede adalah mewujudkan Kawasan perdagangan dan jasa serta pendidikan yang terpadu dan terstruktur dengan berlandaskan kearifan alamiah dan lokal yang berwawasan lingkungan berkelanjutan.

Zona Lindung BWP Pondok Gede

- Kawasan rawan bencana banjir seluas 250 Ha, termasuk Kelurahan Jati Cempaka Sub Blok JTC 002, JTC 004, JTC 005.

Zona Budidaya BWP Pondok Gede

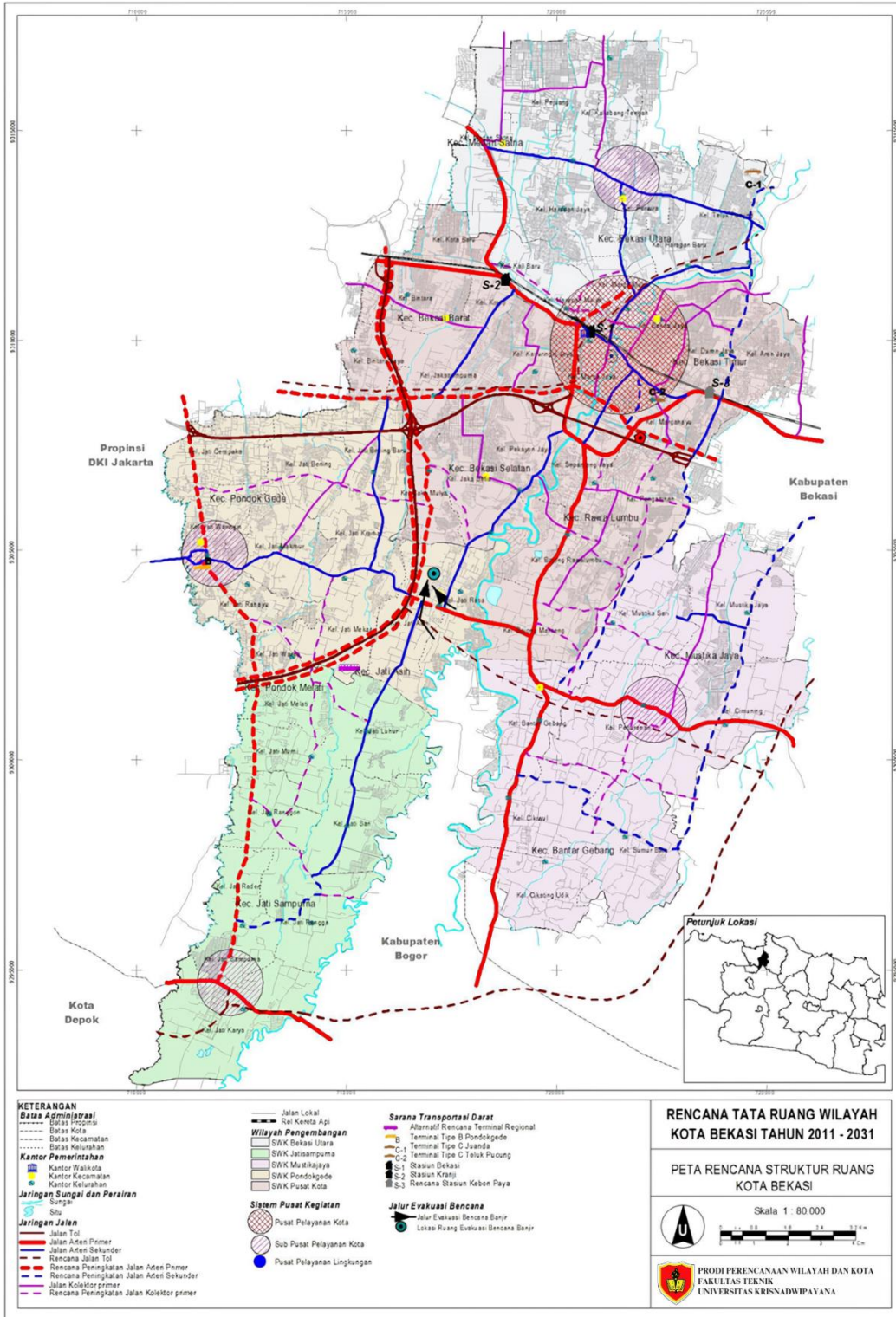
- Kelurahan Jati Cempaka diarahkan sebagai salah satu zona perumahan dengan tingkat kepadatan tinggi (R2);
- Selain itu juga diarahkan untuk pengembangan apartemen swasta pada Sub Blok, yakni JTC.001, JTC.002, JTC.003, JTC.004, dan JTC.005;
- Pengembangan zona perdagangan di Kelurahan Jati Cempaka dibatasi pengembangan zona perdagangan dan jasa skala pelayanan kelurahan/lingkungan;
- Kelurahan Jati Cempaka diarahkan sebagai zona sarana pelayanan umum khususnya sarana pendidikan baik TK, SD, SMP, SMU maupun Perguruan Tinggi dengan pengembangannya secara terpadu dan vertical;
- Khusus untuk sarana kesehatan di Kelurahan Jati Cempaka diarahkan pengembangan puskesmas secara vertikal dengan arahan lokasi di Sub Blok JTC.002;

- Di Jati Cempaka juga diarahkan pembangunan sarana olahraga dan rekreasi, peribadatan serta lapangan terbuka;
- Penataan dan pengembangan Zona Lainnya, yaitu Zona Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) Bandara Udara Halim Perdana Kusuma.

3.1.2 Rencana Struktur Ruang Kota Bekasi

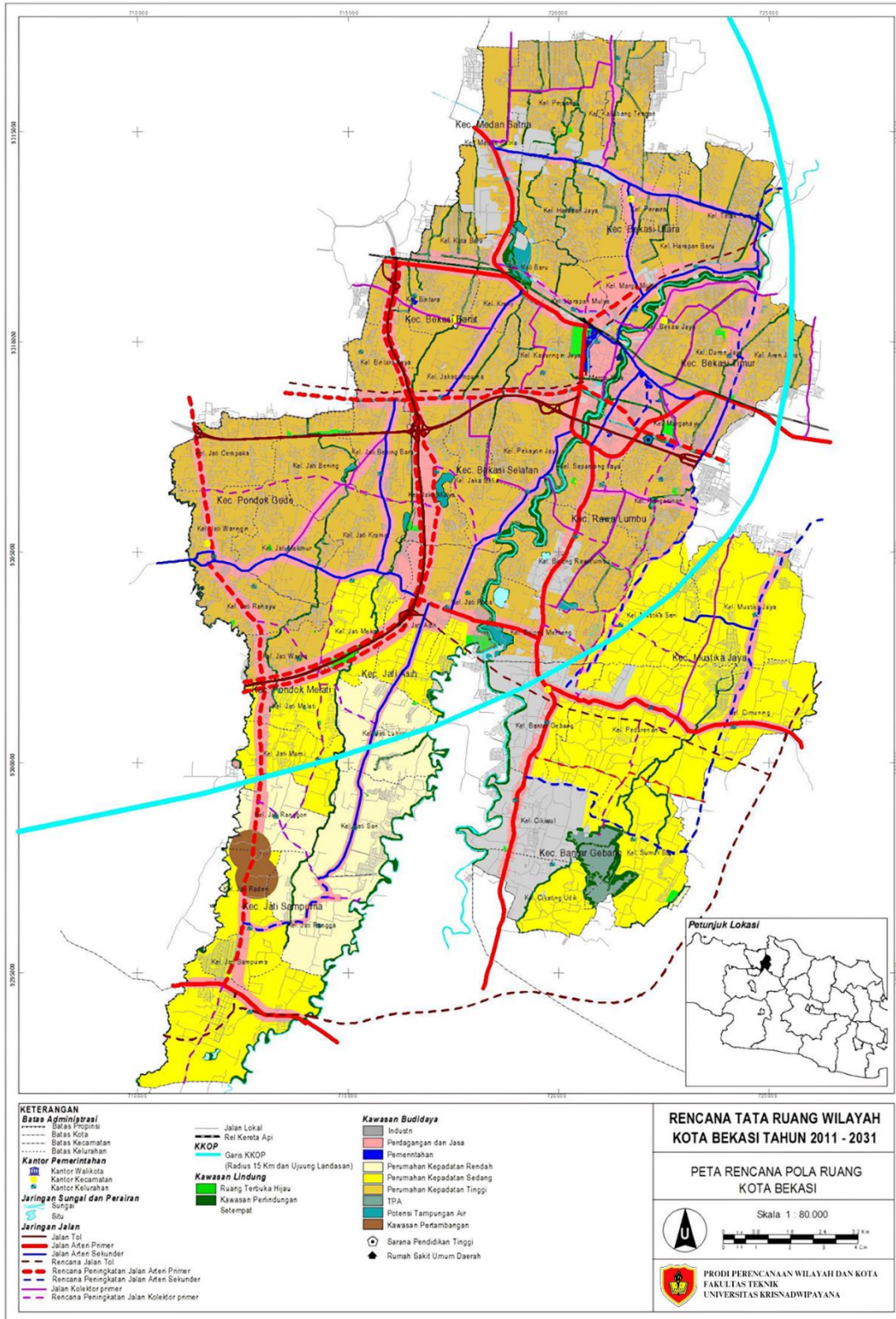
- a. Kelurahan Jaticempaka termasuk kedalam Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK) Pondok Gede dengan fungsi pusat pemerintahan, perdagangan skala grosi dan retail berkelompok, pusat jasa dan pusat pendidikan.
- b. Rencana pengembangan sistem jaringan jalan, adanya peningkatan fungsi dan kapasitas jalan arteri primer pada Jl. Jatiwaringin.
- c. Rencana pembangunan TOD Jaticempaka (Kelurahan Jatibening Baru)
- d. Kali Sunter termasuk kedalam rencana Sistem jaringan sumber daya air lintas kabupaten/kota
- e. Rencana pengembangan sistem drainase dan pengendali banjir meliputi:
 - menata ulang struktur hirarki drainase dan mengintegrasikan saluran drainase pada daerah-daerah yang baru dikembangkan
 - optimalisasi fungsi saluran primer dan rehabilitasi saluran sekunder
 - pemeliharaan dan pengembangan saluran tersier
 - pembuatan dan/atau peninggian tanggul banjir untuk mengendalikan banjir dengan kala ulang yang besar
 - penyediaan tampungan air di perumahan baru yang tidak memiliki badan air penerima melalui kerjasama dengan pihak pengembang
 - pembuatan sumur resapan di kawasan peruntukan perumahan, industri, serta perdagangan dan jasa
 - pengendalian dan penertiban bangunan pada sempadan sungai
 - mempertahankan fungsi kawasan peresapan air

Gambar 3.1 Peta Struktur Ruang Kota Bekasi Tahun 2015 - 2035



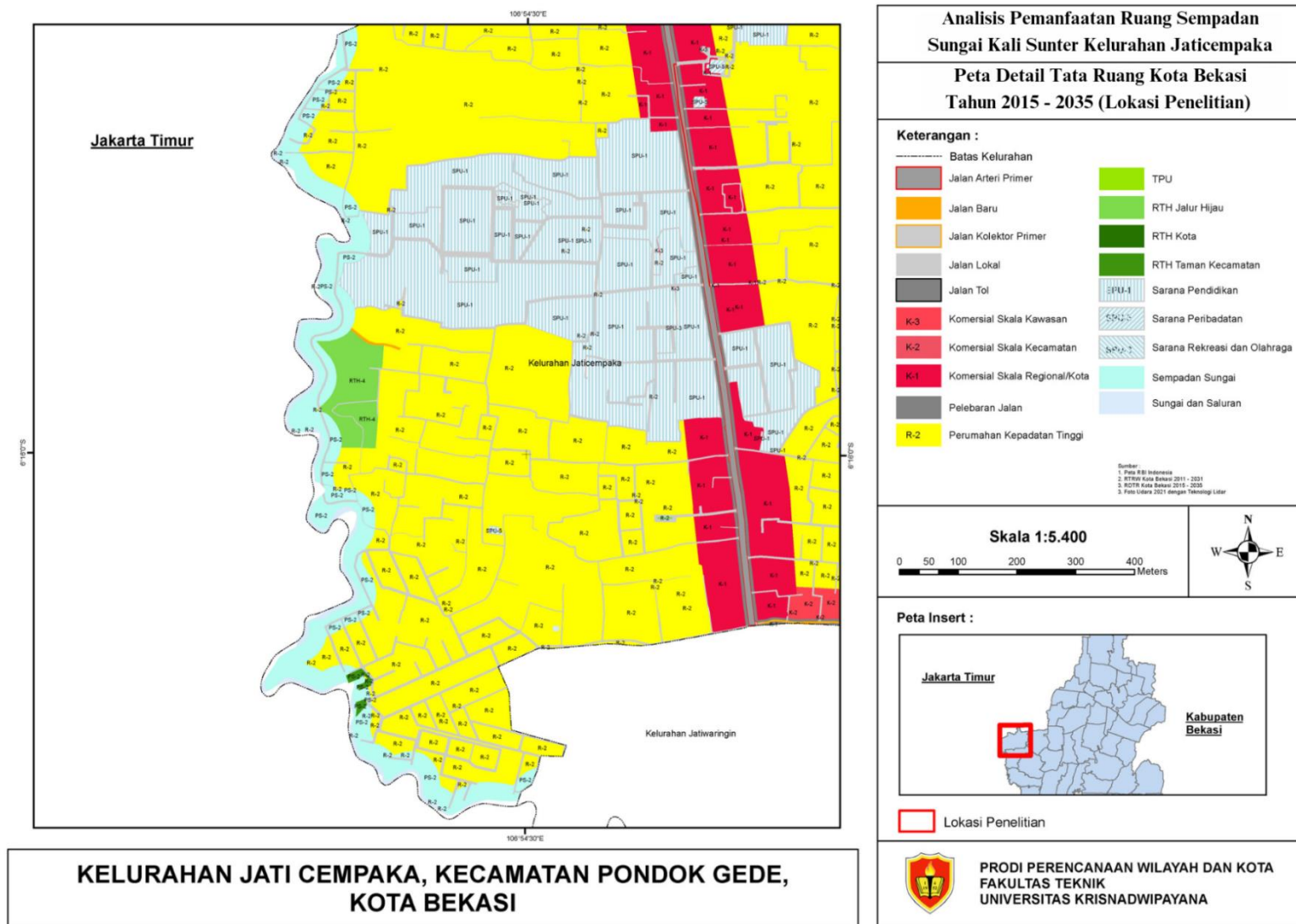
Sumber :

Gambar 3.2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Bekasi Tahun 2015 - 2035



Sumber :

Gambar 3.3 Peta Rencana Pola Ruang Kelurahan Jaticempaka Tahun 2015-2035



Sumber : Pengmas Jaticempaka 2023

3.1.3 Peraturan Zonasi

Pada Sub Zona Sempadan Sungai (PS-2) dan Danau atau Situ (PS-3), kegiatan dan atau bangunan yang menunjang pengelolaan situ dan sungai, kegiatan wisata alam dan taman rekreasi dengan tidak mengganggu kualitas air sungai dengan KDB paling besar 10% (sepuluh persen);

Kegiatan yang diizinkan bersyarat

Sub Zona Sempadan Sungai (PS-2) dan Sempadan Danau atau Situ (PS-3), kegiatan taman rekreasi dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan dan terlebih dahulu melakukan kajian AMDAL. Pendaratan helikopter dan mercusuar dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan. Kegiatan reklame dengan syarat sekurang-kurangnya pesan atau informasi yang disampaikan terkait program pemerintah atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat perdagangan dan jasa, pertambangan strategis dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan.

3.1.4 Ketentuan Perarturan Zonasi (ITBX)

Zona lindung Zona lindung merupakan untuk zona kegiatan: Perlindungan setempat (PS), Ruang Terbuka Hijau (RTH)

SUB ZONA PERLINDUNGAN SETEMPAT/SEMPADAN SUNGAI (PS-2)

Kegiatan yang di ijinan:

1. Perdagangan tanaman
2. RTH meliputi:
 - Hutan Kota
 - Taman kota
 - Sempadan / Penyangga
 - Pekarangan

Pemanfaatan diizinkan secara bersyarat (B) meliputi :

1. Taman Hiburan/Outbond, dengan syarat :
 - Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan
 - Dimanfaatkan untuk ruang publik

- Sekurang-kurangnya berorientasi ke fungsi jalan lokal primer
 - Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka
 - Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan material grassblock
 - Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan
2. Lapangan Olahraga, dengan syarat :
- Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik)
 - Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka dengan material grassblock
 - Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan
3. Tempat Pembuangan Sampah (TPS), dengan syarat :
- Berfungsi untuk mengelola pencemaran dan gangguan lingkungan
 - Mendapat persetujuan warga sekitarnya
 - Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait
4. Kegiatan reklame, dengan syarat :
- Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan
 - Sekurang-kurangnya berorientasi pada fungsi jalan lokal primer
 - Mendapat persetujuan warga sekitarnya
 - Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait
5. Dermaga, dengan syarat :
- Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan
 - Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik)
 - Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka
 - Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan material grassblock
 - Mengelola limbah dan gangguan lingkungan yang timbul baik didarat maupun di perairan, seperti oli, kebisingan dan lain-lain
 - Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas dan kemampuan jalan
6. Parkir, dengan syarat :
- Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik)
 - Sekurang-kurangnya berorientasi pada fungsi jalan lokal primer

- Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan
 - Berupa ruangan terbuka, tidak ada bangunan permanen
 - Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan material grassblock
7. Bangunan Pompa Air Tanah, dengan syarat :
- Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan
 - Mendapat persetujuan dari warga sekitarnya
 - Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait
8. IPAL, dengan syarat :
- Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan
 - Berfungsi untuk mengelola pencemaran, limbah dan gangguan lingkungan
 - Mendapat persetujuan dari warga sekitarnya
 - Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait
9. Pendaratan helikopter dan mercusuar dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan.
10. Pertambangan strategis dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan

3.2 Ketentuan Sempadan Sungai

3.2.1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau

Sempadan sungai berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan, agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak saling terganggu. Penetapan garis sempadan sungai bertujuan agar:

- Fungsi sungai dan danau tidak terganggu oleh aktifitas yang berkembang di sekitarnya
- Kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di sungai dan danau dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai dan danau
- Daya rusak air sungai dan danau terhadap lingkungannya dapat dibatasi.

Sempadan sungai meliputi ruang di kiri dan kanan palung sungai di antara garis sempadan dan tepi palung sungai untuk sungai tidak bertanggul, atau di antara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul untuk sungai bertanggul

Garis sempadan ditentukan pada:

- sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan
- sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan
- sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan
- sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan
- sungai yang terpengaruh pasang air laut

Daerah sempadan memiliki jarak yang berbeda-beda pada setiap sungai, tergantung pada kriteria sungai dan letak sungai tersebut. Agar lebih jelas dapat dilihat pada gambar berikut ini:

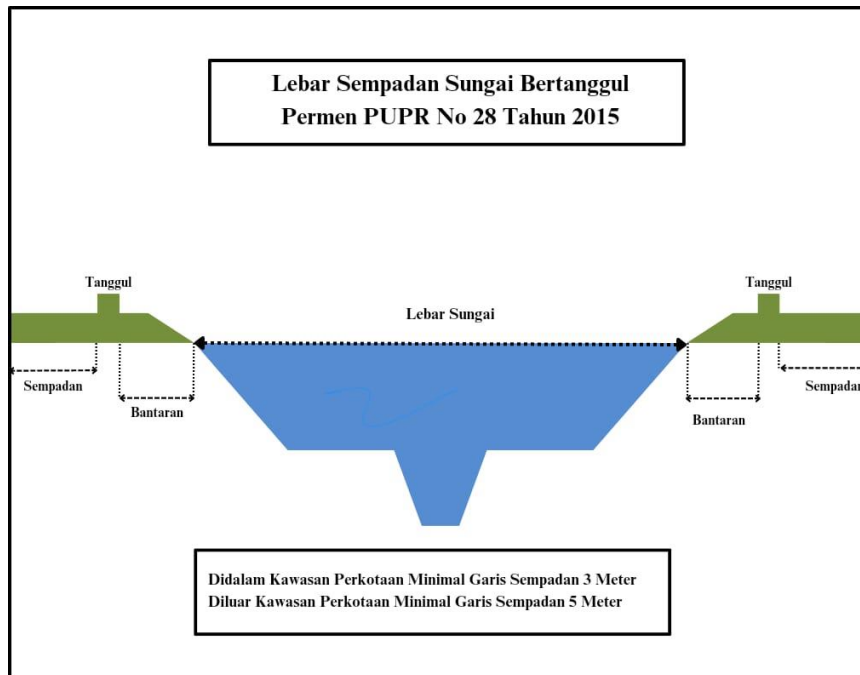
Gambar 3.4 Daerah Sempadan Sungai



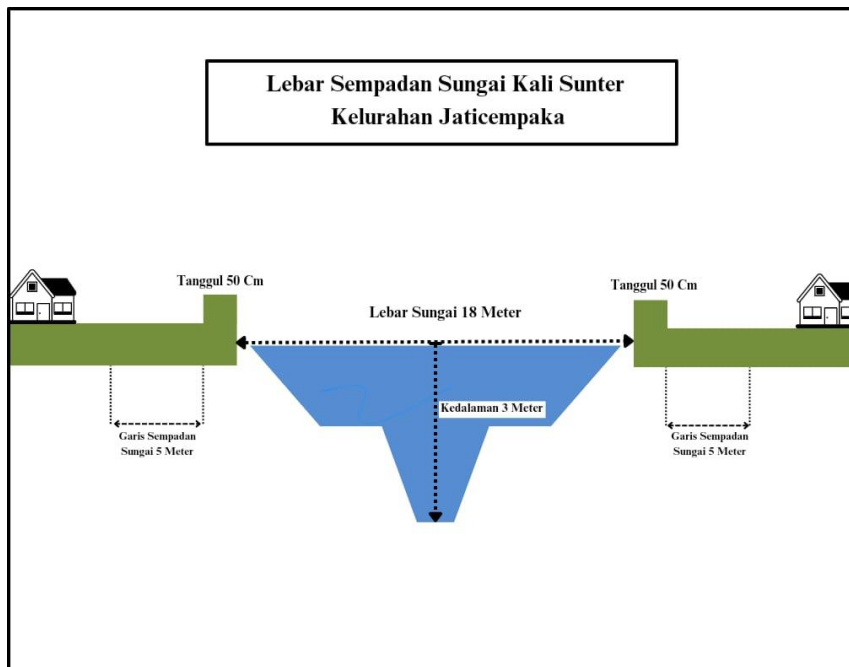
Sumber: Permen PUPR Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau

Gambar 3.4. Kriteria Penetapan Garis Sempadan Sungai

Gambar 3.5 Gambar Sempadan Sungai Bertanggul



Gambar 3.6 Sempadan Sungai Kali Sunter



3.2.2 Peraturan Walikota Bekasi Nomor 24 Tahun 2014 tentang Garis Sempadan

Garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 5 (lima) meter (Perwal Bekasi No 24 Tahun 2014) dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai. Yang dimaksud batas tepi sungai bertanggul adalah bagian bidang (permukaan) paling luar bangunan pengendali sungai (tanggul sungai) yang dibangun dengan persyaratan teknis tertentu untuk melindungi daerah sekitar sungai terhadap limpasan air sungai. Sedangkan batas tepi sungai tidak bertanggul adalah bagian bidang (permukaan) yg paling luar atau pinggir sungai yang di ukur pada waktu pasang tertinggi dengan bangunan.

Gambar 3.7 Daerah Sempadan Sungai



Sumber Perwal bekasi no 24 tahun 2014

3.3 Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Jaticempaka

3.3.1. Wilayah Administrasi

Kelurahan Jaticempaka terbentuk dalam Peraturan Daerah Nomor 03 tahun 2005, Tentang Perubahan Pertama Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 04 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Wilayah Administratif Kecamatan dan Kelurahan Kota Bekasi.

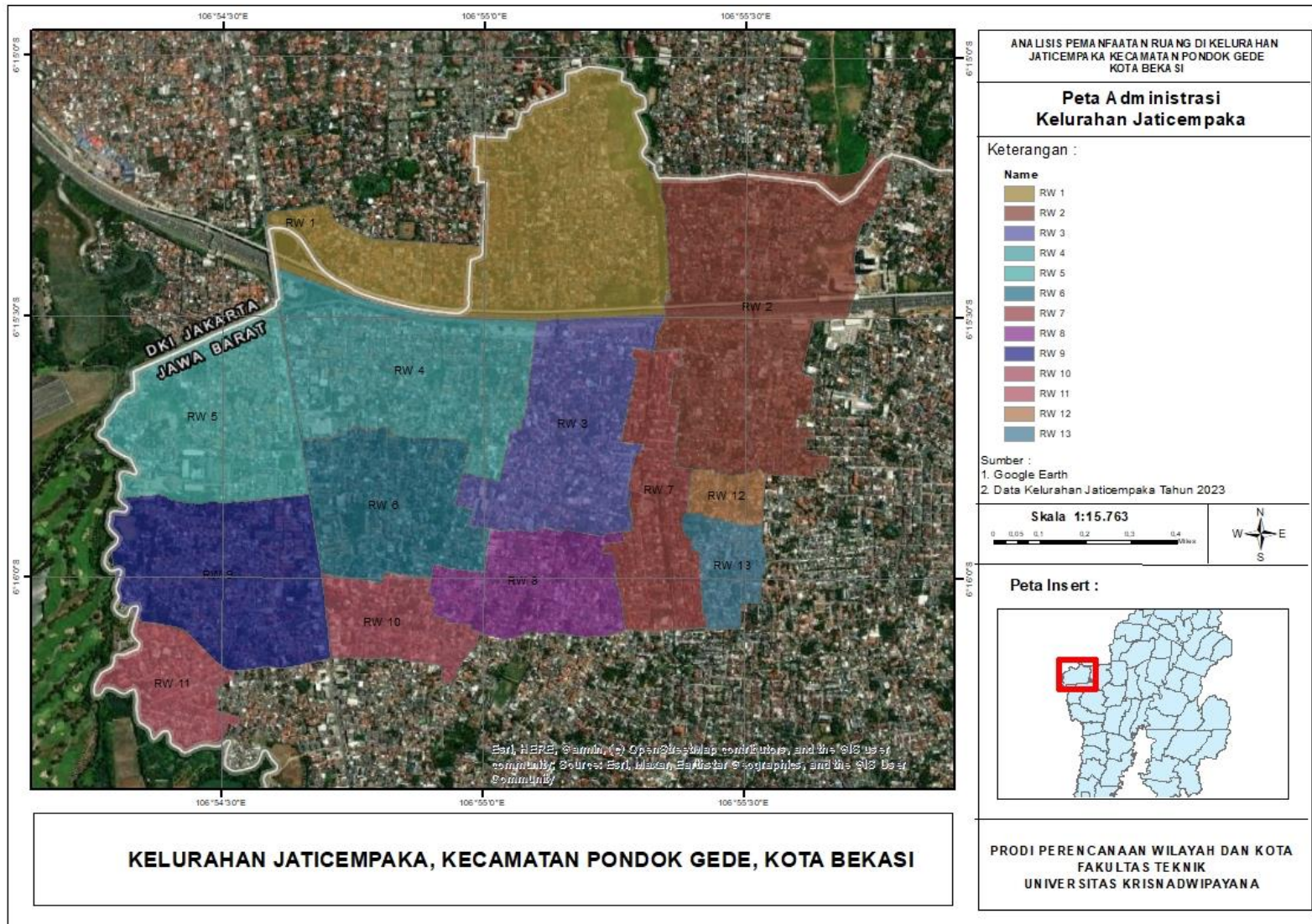
Jaticempaka adalah kelurahan yang berada di kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, Indonesia dan merupakan pemekaran dari kelurahan Jatiwaringin yang berada di 6,2604 (LS) – 106,9198 (BT). Kelurahan Jaticempaka memiliki 113 rukun tetangga (RT) dan 13 rukun warga (RW). Kelurahan Jaticempaka mempunyai kepadatan tertinggi di Kecamatan Pondok Gede sebesar 24.232 jiwa/ km² menurut Kecamatan Pondok Gede dalam angka. Kelurahan Jaticempaka di lewati oleh 2 sungai, sungai sunter dan sungai buaran yang menjadi salah satu penyebab terjadinya banjir. Wilayahnya berbatasan langsung dengan wilayah Pangkalan Jati, DKI Jakarta, dimulai dari pinggir atau gerbang

tol Pondokgede Timur (pintu tol Jatiwaringin) hingga ke area sekitar Pesantren Assyafiiyah. Di wilayah ini akan bisa ditemukan kampus sejumlah perguruan tinggi swasta: Universitas Krisnadwipaya, Universitas Islam Assyafiiyah, Sekolah Tinggi Teknologi Jakarta, Bina Sarana Informatika. Juga sejumlah sekolah dan pesantren: Pesantren As-Syafiiyah, Pesantren Yatim Piatu As-Syafiiyah, SMP dan SMA Yadika.

Luas wilayah Kelurahan Jaticempaka Kecamatan Pondokgede sekitar $\pm 300,23$ Ha, Bataswilayah Kelurahan Jaticempaka sebagai berikut:

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kelurahan Jatibening Baru.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kelurahan Halim Perdanakusuma
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kelurahan Cipinang Melayu.
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kelurahan Jatiwaringin.

Gambar 3.8 Peta Wilayah Administrasi Kelurahan Jaticempaka



Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas 2023

3.3.2. Penggunaan Lahan

Luas wilayah Kelurahan Jaticempaka Kecamatan Pondok Gede sekitar $\pm 300,23$ Ha, terdiri dari jenis penggunaan lahan sebagai berikut :

- a. Pemukiman seluas 146 Ha;
- b. Perkantoran seluas 0,6 Ha;
- c. Taman seluas 1,1 Ha;
- d. Pemakaman Umum seluas 0,2 Ha;
- e. Pasar seluas 1 Ha;
- f. Lain-lain seluas 151,3 Ha.

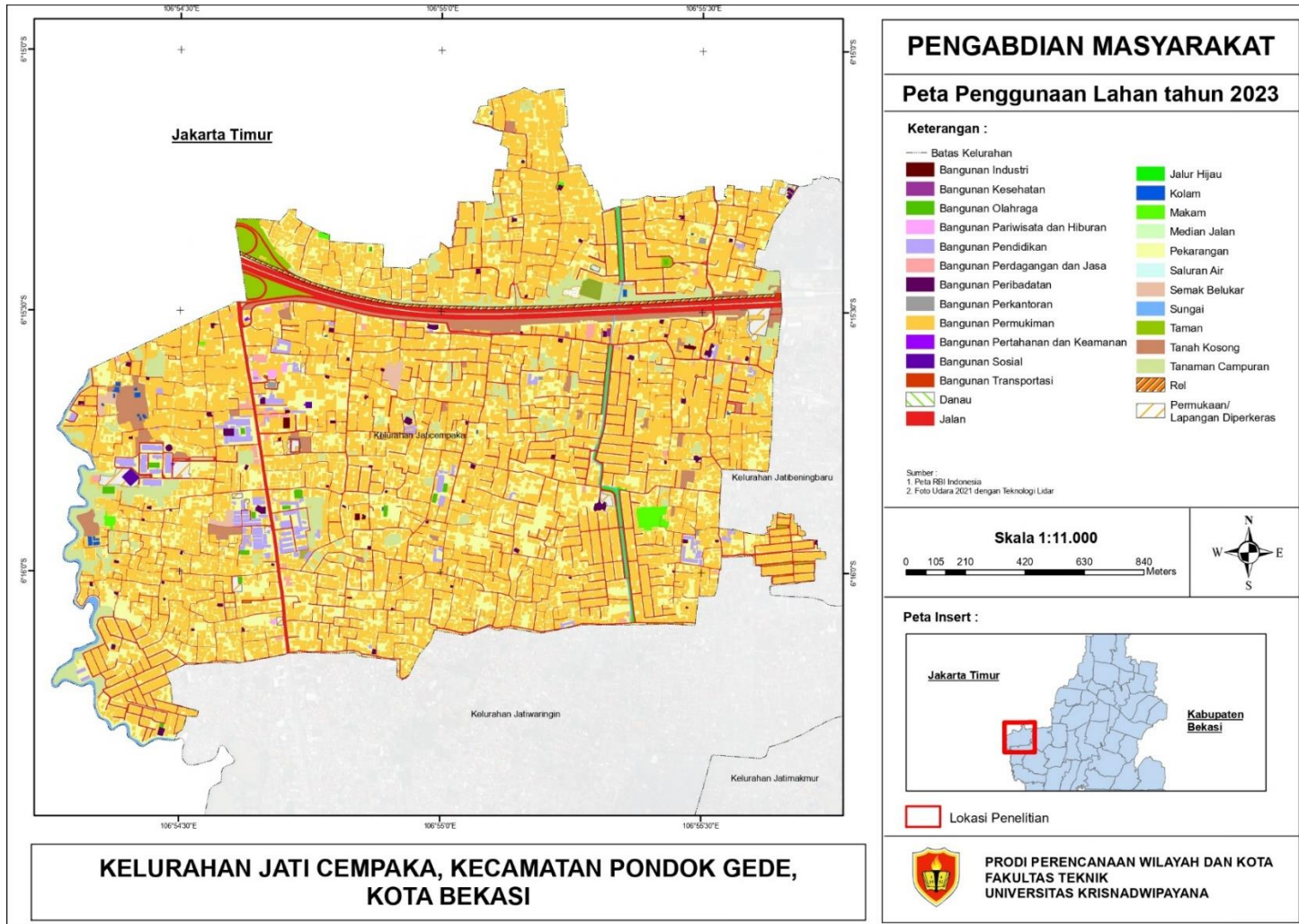
Adapun sebaran Wilayah Perumahan/Komplek ada 6 lokasi di kelurahan Jaticempaka , yaitu :

- Komplek Perumahan Jatiwaringin Mansion, di RW.02;
- Komplek Perumahan Permata Timur, di RW. 02;
- Komplek Perumahan Antilop Maju, di RW.07;
- Komplek Perumahan Jaticempaka Resident, di RW.07;
- Komplek Perumahan Bina Lindung, di RW.11;
- Komplek Perumahan Essence Park, di RW.13.

Untuk sebaran Perumahan di wilayah perkampungan ada 10 lokasi, yaitu : RW.01, RW. 02, RW. 03, RW. 04, RW. 05, RW. 06, RW. 08, RW. 09, RW. 10 dan RW. 12.

Penggunaan lahan perdagangan dan jasa terkonsentrasi di sepanjang jalan Jatiwaringin Raya dengan berbagai kegiatan seperti : pertokoan, restoran, kafe, cucian mobil, warung kelontong, bengkel mobil, hotel, apotik, rumah makan, pendidikan tinggi, foto copi, alfamar/indomart dll. Untuk lebih jelasnya penggunaan lahan kelurahan Jaticempaka Tahun 2023 sebagaimana terlihat pada gambar berikut.

Gambar 3.9 Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Jaticempaka Tahun 2023



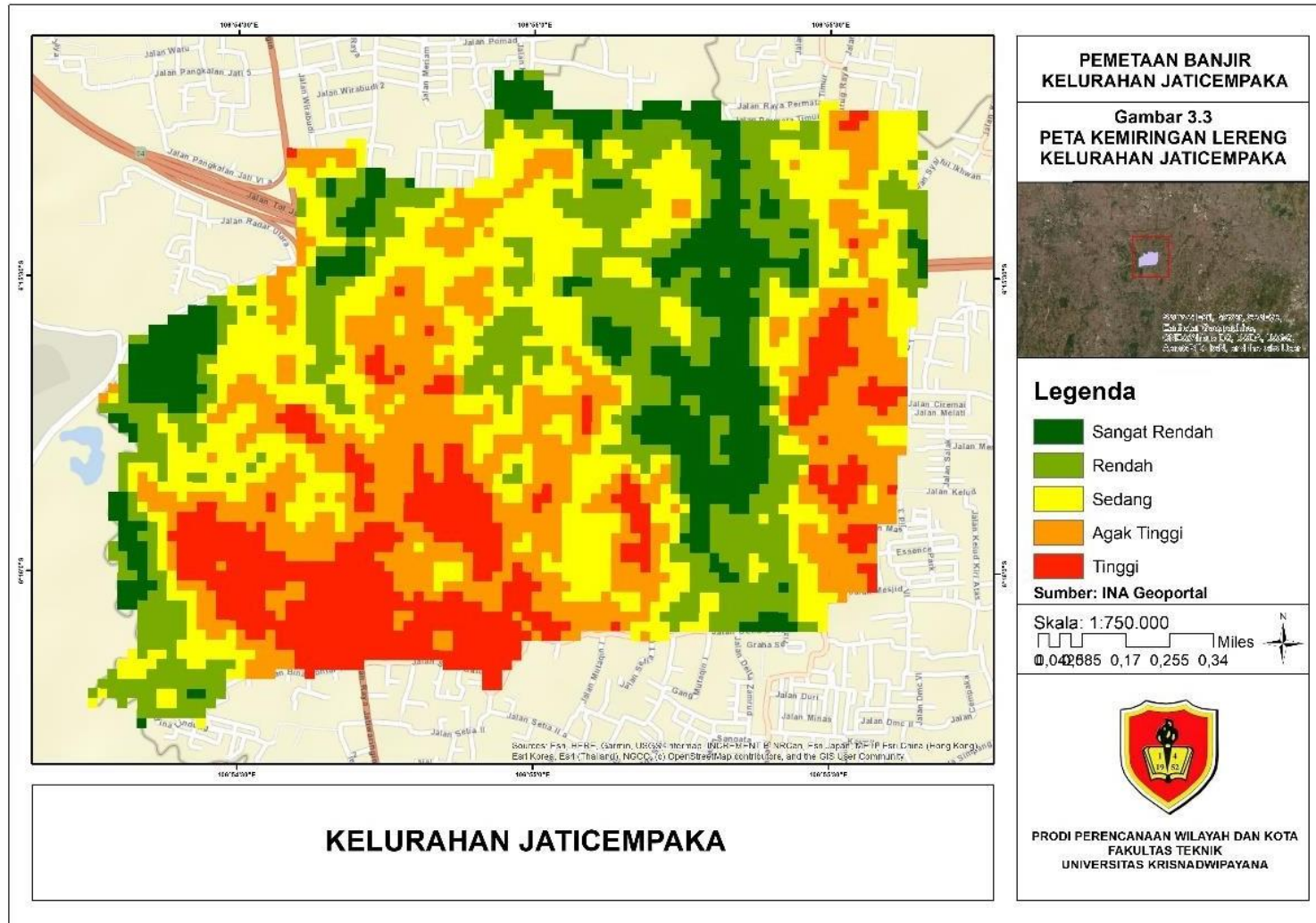
Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas 2023

3.3.3. Kemiringan Lereng dan Topografi

Berdasarkan kondisi topografi Kota Bekasi memiliki kemiringan antara 0 – 2 % dan terletak pada ketinggian antara 11 m – 81 m di atas permukaan air laut. Kecamatan Pondok Gede berada pada ketinggian kurang dari 25 meter. Kelurahan Jaticempaka berada pada ketinggian 27 meter di atas permukaan air laut dan menjadi kelurahan terendah ke 2 setelah Kelurahan Jatibening baru di Kecamatan Pondok Gede.

Kelurahan Jaticempaka merupakan dataran rendah yang mempunyai ketinggian kurang dari 500 meter di atas permukaan air laut. Jika melihat kondisi topografi di Kelurahan Jaticempaka, dapat di simpulkan dari peta dibawah ini di dominasi topografi sedang – sangat rendah. Wilayah – wilayah yang berada di kondisi topografi sangat rendah ini rawan akan bencana banjir (warna hijau). Kawasan rendah (warna hijau) terbanyak berada di sekitaran sungai buaran dan sungai sunter.

Gambar 3.10 Peta Kemiringan Lereng Kelurahan Jaticempaka



Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas Tahun 2023

3.3.4. Kondisi Kependudukan di Kelurahan Jaticempaka

3.3.4.1 Jumlah Penduduk

Perkembangan penduduk untuk tahun 2022 ditiap RW dapat dilihat pada Tabel 3.1 berikut :

Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Tiap RW Kelurahan Jaticempaka Tahun 2022

No.	Uraian	Jumlah Penduduk		Jumlah
		Laki-Laki	Perempuan	
1.	RW. 01	3.252	3.092	6.344
2.	RW. 02	4.631	4.473	9.106
3.	RW. 03	2.404	2.253	4.657
4.	RW. 04	2.872	2.769	5.641
5.	RW. 05	2.526	2.410	4.936
6.	RW. 06	2.241	2.201	4.442
7.	RW. 07	2.112	2.150	4.262
8.	RW. 08	2.258	2.215	4.473
9.	RW. 09	3.825	3.524	7.349
10.	RW. 10	910	835	1.745
11.	RW. 11	697	738	1.435
12.	RW. 12	908	897	1.805
13.	RW. 13	94	98	192
Jumlah		28.730	27.655	56.385

Sumber : Laporan Tahunan Kelurahan Jaticempaka Tahun 2022

Pada tabel di atas dapat di Simpulkan Penduduk Paling Banyak berada di RW 02, dan Paling sedikit berada di RW 13;

3.3.4.2 Jumlah Penduduk Menurut Struktur Umur

Jumlah penduduk menurut struktur umur Kelurahan Jaticempaka Tahun 2023 yang dapat dikelompokkan dalam usia sekolah, usia produktif, dan usia tua secara umum sebagaimana terlihat pada tabel berikut.

Tabel 3.2 Penduduk Berdasarkan Umur Kelurahan Jaticempaka

No.	Umur	Jumlah Penduduk (jiwa)	Prosesntase (%)
1.	0 – 9 Tahun	2.603	4,61
2.	10 – 19 Tahun	7.570	13,42
3.	20 – 29 Tahun	8.680	15,39
4.	30 – 39 Tahun	11.063	19,62
5.	40 – 49 Tahun	11.205	19,87
6.	50 – 59 Tahun	7.485	13,27
7.	60 – 69 Tahun	4.763	8,44
8.	> 70 Tahun	3.016	5,35
	Total	56.385	100

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2023

Dapat di Simpulkan dari Tabel di atas bahwa penduduk yang berumur 40 – 49 Tahun menjadi penduduk dengan angka tertinggi di Kelurahan Jaticempaka pada tahun 2022. Dan Penduduk Plaing rendah berumur 9 tahun ke bawah.

3.3.4.3 Kepadatan Penduduk

Tabel 3.3 Kepadatan Penduduk Tiap RW Kelurahan Jaticempaka Tahun 2022

No	Nama	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas (ha)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ha)	Klasifikasi
1	RW 1	6344	66,804137	94	Rendah
2	RW 2	9106	62,682553	145	Sedang
3	RW 3	4657	33,869565	137	Sedang

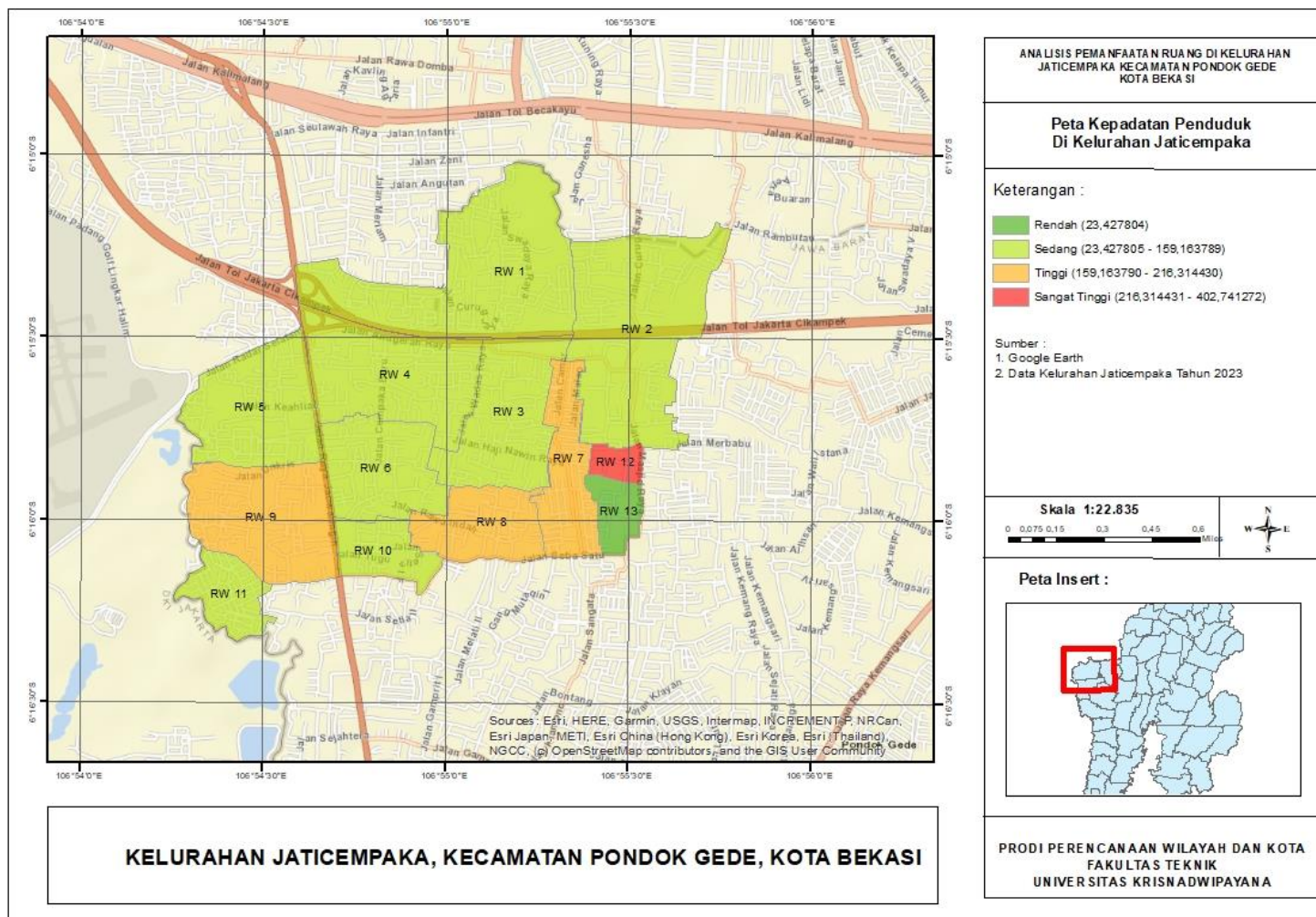
4	RW 4	5641	41,452646	136	Sedang
5	RW 5	4936	35,791598	138	Sedang
6	RW 6	4442	27,908358	159	Sedang
7	RW 7	4262	21,004563	203	Tinggi
8	RW 8	4473	20,678232	216	Tinggi
9	RW 9	7349	38,17992	192	Tinggi
10	RW 10	1745	13,282468	131	Sedang
11	RW 11	1435	13,022392	110	Sedang
12	RW 12	1805	4,481786	403	Sangat Tinggi
13	RW 13	192	8,19539	23	Rendah
	Total	56.385	300,23	187	Sedang

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2023

Keterangan : Klasifikasi Kepadatan Penduduk (Rendah 0-95 jiwa/ha, Sedang 96 -191 jiwa/ha, Tinggi 192 – 287 jiwa/ha, Sangat Tinggi > 288 jiwa/ha)

Pada Tabel Kepadatan Penduduk di Kelurahan Jaticepaka di atas dapat di simpulkan bahwa kepadatan penduduk plaing rendah berada di RW 13 dengan Klasifikasi (Rendah) dan Kepadatan penduduk paling padat berada di RW 12 dengan Klasifikasi (Sangat Tinggi). Untuk Lebih Jelasnya dapat di lihat pada Gambar 3.4 di bawah ini.

Gambar 3.11 Peta Kepadatan Penduduk Kel. Jaticempaka Tahun 2022



Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas Tahun 2023

3.3.5. Kondisi Banjir di Kelurahan Jaticempaka

Banjir yang melanda Kawasan Jaticempaka yang terbaru terjadi pada hari Jumat, 19 Februari 2021. Banjir terjadi sehari sebelum banjir dimana saat itu hujan mengguyur Kawasan Jabodetabek tersebut sepanjang hari yang menyebabkan bertambahnya volume air yang melintasi Kali Buaran ditambah dampak dari air kiriman Bogor. Perumahan antilop merupakan salah satu wilayah yang terdampak banjir. Terlihat ketinggian air pada saat itu sekitar selutut orang dewasa.

Banjir pada Kawasan Kelurahan Jaticempaka terjadi dikarenakan beberapa saluran pembuangan air yang tidak berfungsi dengan baik. Selain itu juga kondisi topografi yang ada pada kawasan rawan banjir lebih rendah daripada daerah lainya sehingga air menggenangi beberapa RT/RW di Kelurahan Jaticempaka. Berikut ini beberapa Daerah yang sering terdampak banjir :

- Hotel Al Hakim (RW 4 RT 3 – Jl Anugrah)
- Perumahan Antilop
- Kantor Kelurahan Jaticempaka dsk
- Unkris
- RT 5 RW 2 (Jl Masjid Raya),
- RW 13 (Perum Assence Park),
- RW 8 RT 11 (Kampung Rawa Putat), dan perbatasan RW 10 dan Rwa 6 (Kampung Rawa Indah)

Gambar 3.12 Peta Sebaran Banjir di Kelurahan Jaticempaka



Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas Tahun 2023

Pada Gambar di atas tersebar ada 6 titik lokasi sebaran rawan banjir di Kelurahan Jaticepaka di mana titik-titik tersebut tersebar di beberapa RW di Kelurahan Jaticepaka di antaranya RW 002,RW 003,RW 004,RW 007,RW 008,RW 010.

Gambar 3.13 Banjir di Hotel Al Hakim



Sumber : Megapolitan.Okezone.com

Gambar 3.14 Banjir di Perumahan Antilop



Sumber : Newforex.blogspot.com

Gambar 3.15 Banjir di Perum Assnece Park



Sumber : Twitter.com

3.4 Gambaran Umum Koridor Sempadan Sungai Kali Sunter

3.4.1 Wilayah Administrasi

Wilayah administrasi sebagai lokus wilayah penelitian mencakup RT dan RW terkhusus disepanjang sempadan sungai di Kelurahan Jaticempaka meliputi sebagai berikut :

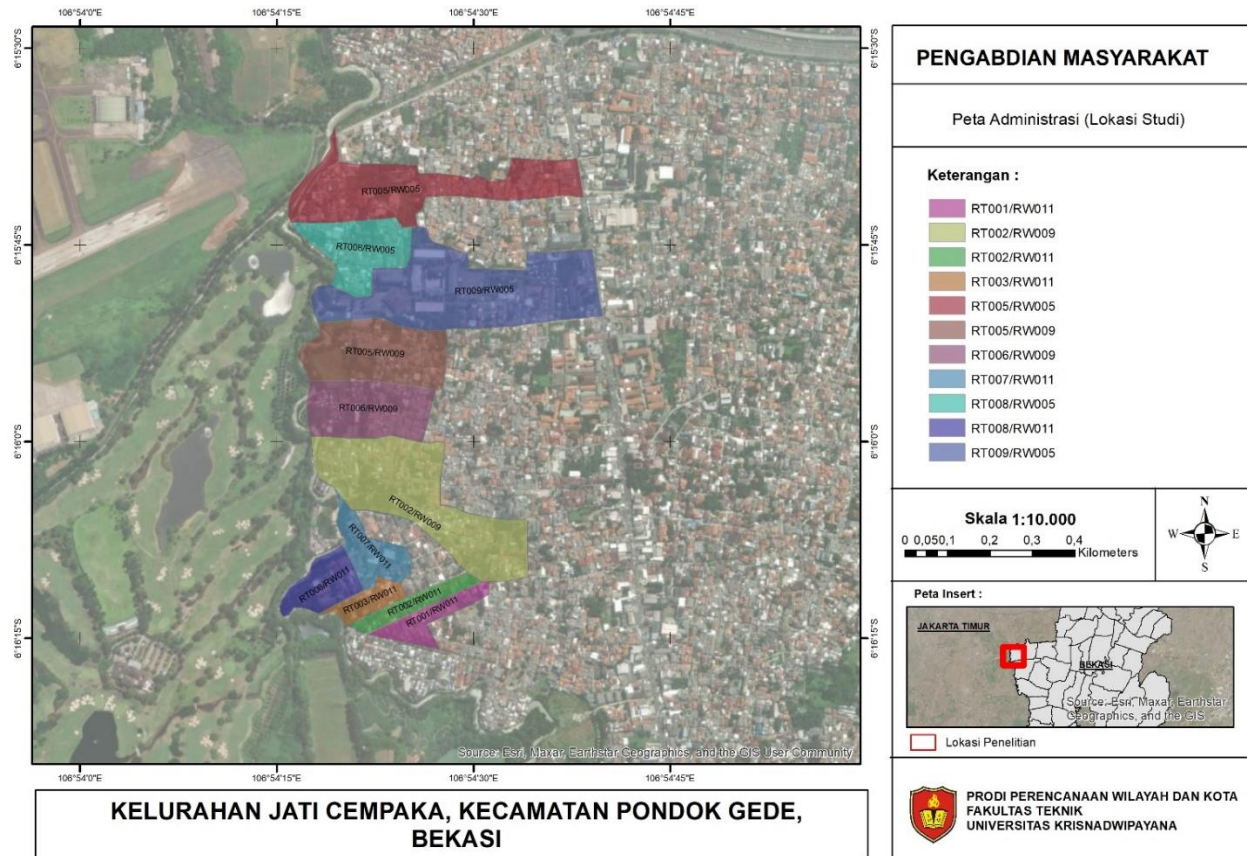
- a. RW 11 : RT 001, RT 02, RT 03, RT 07, dan RT 08.
- b. RW 09 : RT 002, RT 005, RT 006.
- c. RW 05 : RT 005, RT 008, dan RT 09.

Adapun cakupan wilayah penelitian koridor sungai kali Sunter berbatasan dengan :

- | | |
|-----------------|--|
| Sebelah Barat | : Kecamatan Makasar, Kota Administrasi Jakarta Timur |
| Sebelah Timur | : Beberapa wilayah RT di RW 11/RW 09/RW 05 |
| Sebelah Utara | : Radar Lanut Halim Perdana Kusuma, Jakarta Timur |
| Sebelah Selatan | : Kelurahan Jatiwaringin |

Untuk lebih jelasnya wilayah administrasi penelitian sebagaimana terlihat pada peta terlampir.

Gambar 3.16 Peta Administrasi Wilayah Penelitian Tahun 2023



3.4.2 Kependudukan

Distribusi kepadatan penduduk di wilayah penelitian di tiap – tiap RT dengan RW yang berbeda menunjukkan bahwa klasifikasi kepadatan penduduk terdapat 3 (tiga) Klasifikasi yaitu (kepadatan tinggi, kepadatan sedang, dan kepadatan rendah). Untuk menentukan klasifikasi kepadatan penduduk ini dengan menggunakan rumus : Interval Kelas = Kepadatan penduduk tertinggi – kepadatan penduduk terendah/ 3 (tiga) klasifikasi. Berdasarkan dari perhitungan, maka diperoleh distribusi kepadatan penduduk tertinggi terjadi di RT 05/RW 09 sebesar 203 Jiwa/ha, RT 06/RW 09 sebesar 263 jiwa/ha, dan total klasifikasi kepadatan penduduk di wilayah penelitian masuk dalam katagori kepadatan sedang sebesar 97 jiwa/ha. Untuk lebih jelasnya distribusi kepadatan penduduk sebagaimana terlihat table berikut.

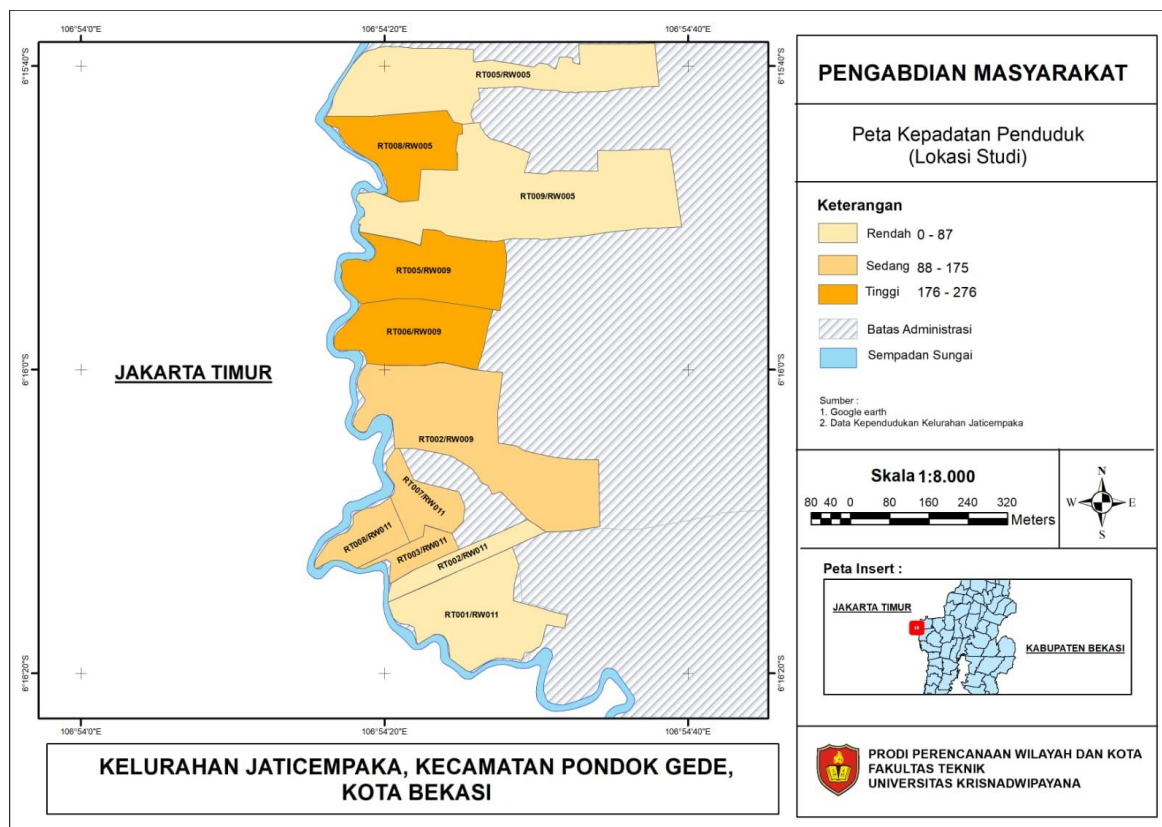
Tabel 3.4 Kepadatan Tiap RT di Wilayah Penelitian Tahun 2023

No	RT/RW	Luas Wilayah (Ha)	Jumlah Penduduk (jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Ha)	Klasifikasi Kepadatan Penduduk
1	05/05	6.22	480	77	R
2	08/05	2.88	508	201	T
3	09/05	9.37	145	15	R
4	02/09	7.691	1.256	163	S
5	05/09	4.02	912	226	T
6	06/09	3.52	974	276	T
7	01/11	4.518	116	26	R
8	02/11	1.24	95	76	R
9	03/11	0.85	75	88	S
10	07/11	1.51	166	110	S
11	08/11	1.39	190	136	S
	Total	43,209	4.917	115	S

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2023

Keterangan : Tinggi (176 – 276 jiwa/ha), Sedang (88 – 175 jiwa/ha), Rendah (0 - 87 Jiwa/ha)

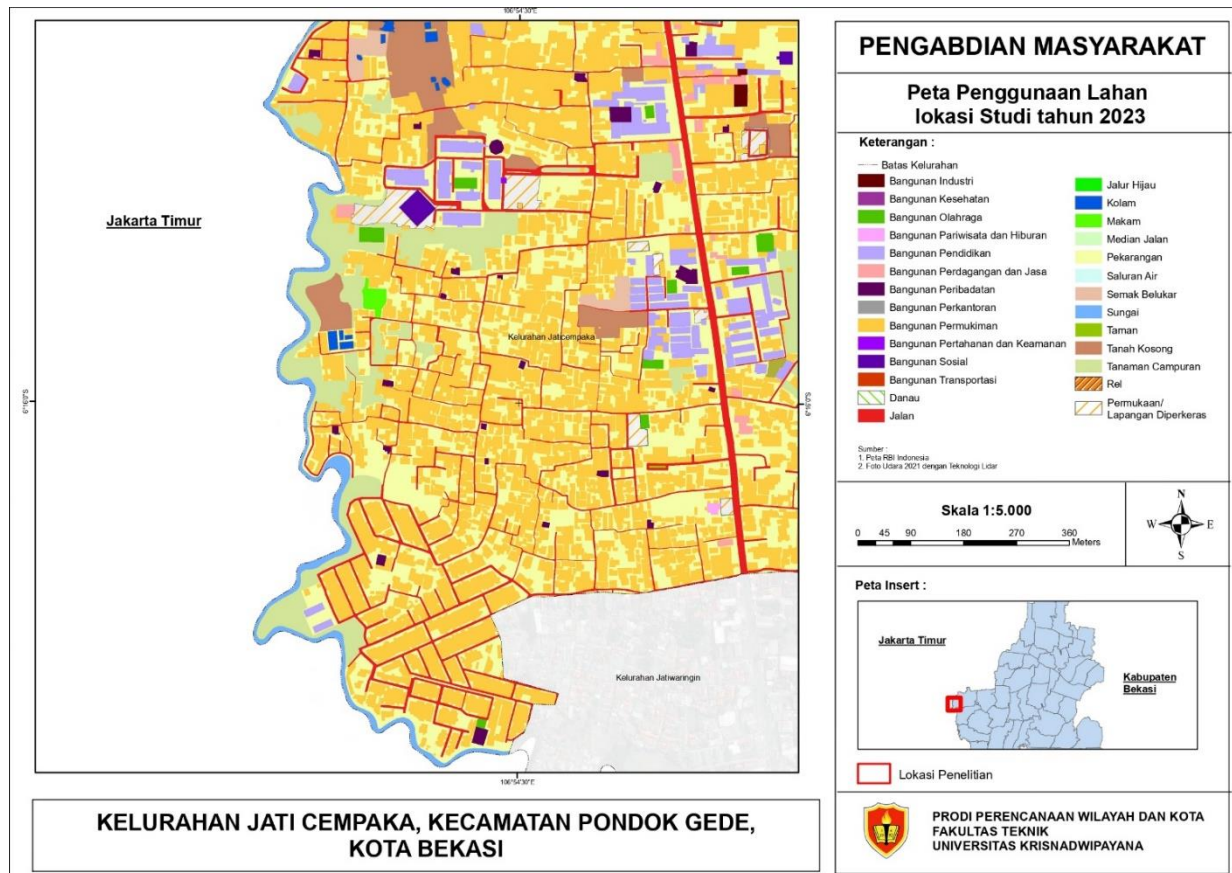
Gambar : 3.17 Peta Kepadatan Penduduk Wilayah Penelitian Tahun 2023



3.4.3 Kondisi Penggunaan Lahan

Kondisi penggunaan lahan di wilayah penelitian pada tahun 2023 mulai segmen 1 (radar – Kampus Unkris) dan segmen 2 (kampus Unkris – Komplek Perumahan Bina Lindung) didominasi oleh penggunaan lahan untuk permukiman dan perumahan, diikuti tanah kosong, musholah, pendidikan (SMA Swasta, dan Kampus Unkris). Untuk lebih jelasnya sebaran penggunaan lahan di wilayah penelitian ini sebagaimana terlihat pada gambar berikut.

Gambar 3.17 Peta Penggunaan Lahan di Kelurahan Jaticempaka

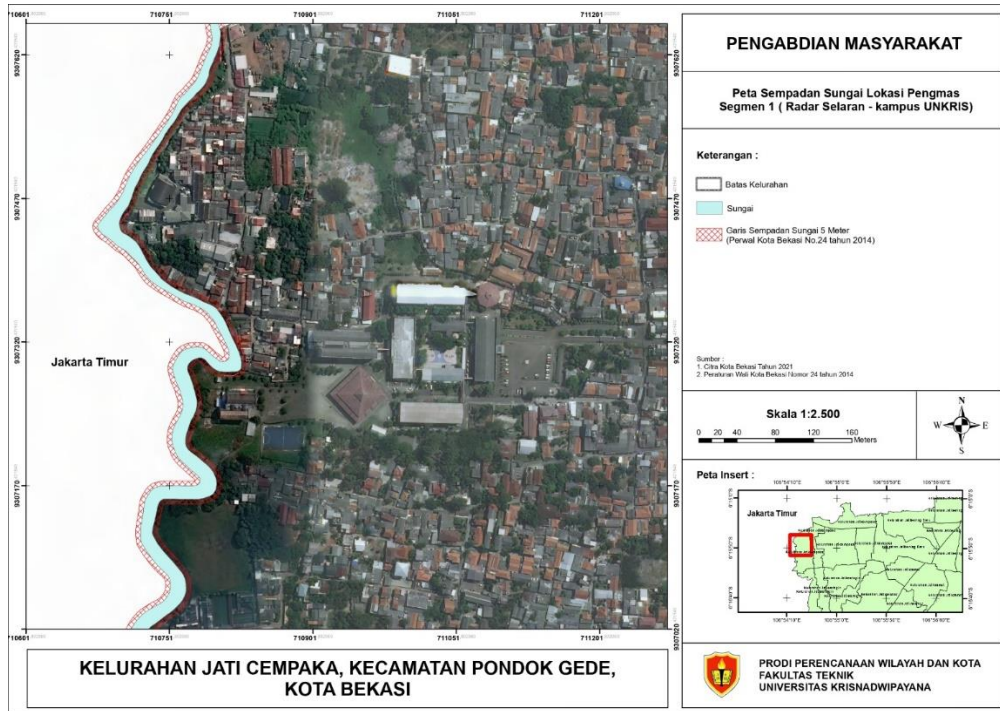


3.4.4 Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter

Kondisi pemanfaatan ruang sempada sungai kali Sunter pada tahun 2023 sebagaimana terlihat pada gambar 3.16 terdiri atas pemanfaatan sempadan untuk SMA Swasta, tanah kosong atau pekarangan, permukiman masyarakat, parkir kendaraan mobil warga, penutupan akses jalan umum, usaha parkir mobil, dan TPST 3 R, maupun kegiatan usaha masyarakat. Disamping itu juga pemanfaatan lainnya sebagai tempat pembuangan limbah rumah tangga

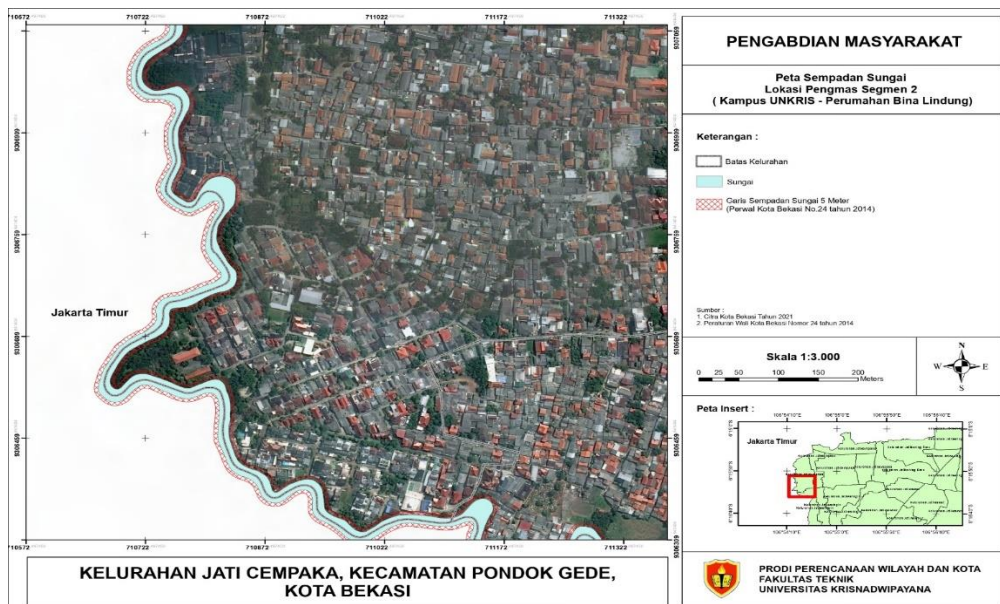
masyarakat penduduk disekitar sempadan kali Sunter, tempat pembuangan sampah semetara (TPS) lokasinya di belakang gedung laboran Teknik Unkris,

Gambar : 3.19 Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Pada Segmen 1



Sumber : Overlay Peta 2023

Gambar 3.18 PetaKondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Pada Segmen 2



BAB IV

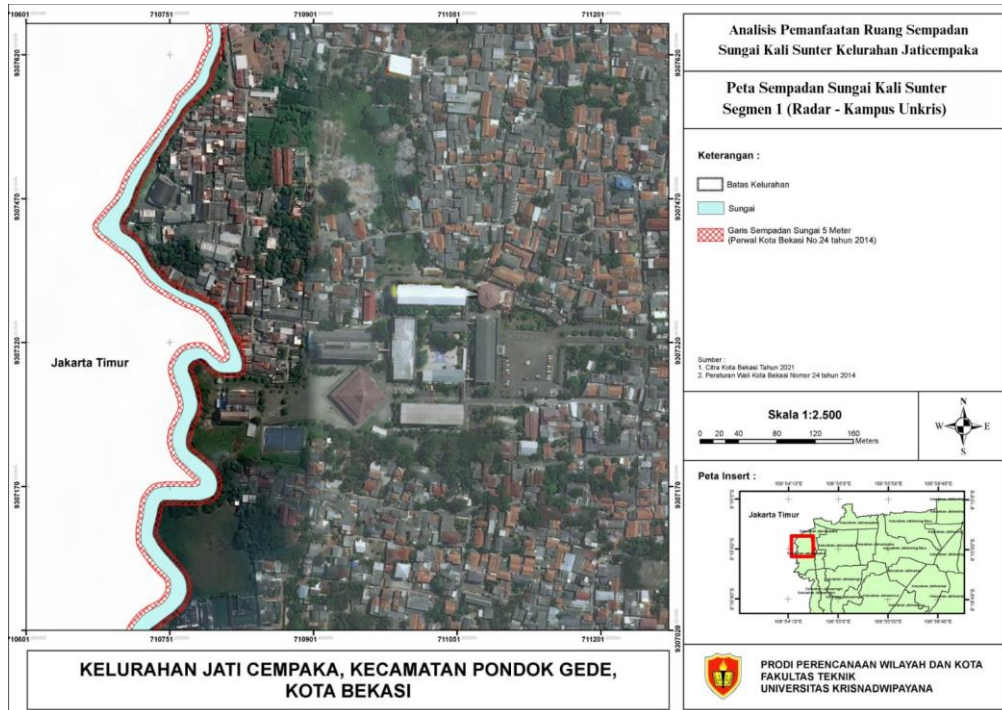
ANALISIS KESESUAIAN TATA RUANG SEMPADAN SUNGAI KALI SUNTER

4.1 Analisis Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai

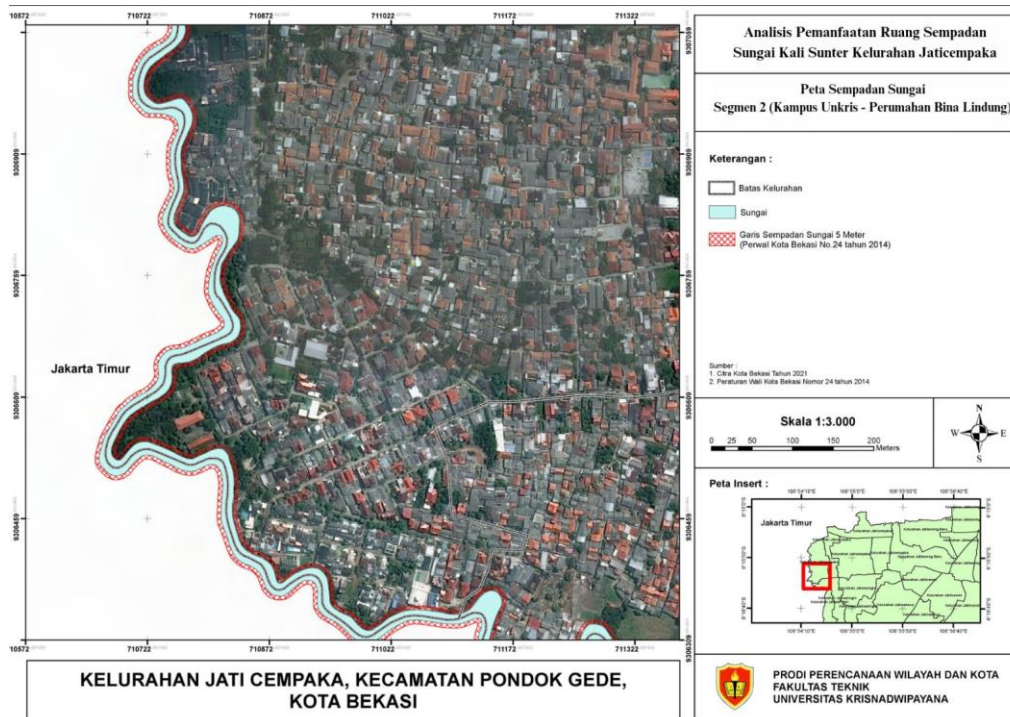
Analisis kondisi pemanfaatan ruang sempadan sungai kali Sunter Kkelurahan Jaticempaka didasarkan dengan menggunakan ketentuan sempadan sungai menurut Permen PUPR Nomor 28 Tahun 2015 bahwa ketentuan sempadan sungai Kali Sunter sebesar 5 meter diukur dari bibir sungai, dan diverlay dengan peta kondisi penggunaan lahan di sepanjang kali Sunter. Dari hasil overlay tersebut diperoleh bahwa secara umum yang bangunan terkena garis sempadan sungai antara lain di segmen 1 Radar – Kampus Unkris kondisi penggunaan ekisting merupakan bangunan masyarakat yang memanfaatkan garis sempadan, kronologi pembangunan rumah masyarakat dilakukan sejak tahun sebelum terbit RDTR dan ketentuan Permen PUPR, bahkan sekolah SMA Swasta telah menutup akses sempada sungai Kali Sunter sebagai aktifitas lapangan olah raga. Pada segmen 1 ini baru memiliki jalan inspeksi sekitar 200 meter mulai dari radar – SMA swasta, selebihnya belum ada jalan inspeksi.

Segmen 2 Kampus Unkris – Perumahan Bina Lindung (RW 11) secara umum sempadan telah sesuai bahkan telah dibangun jalan inspeksi oleh pihak BBWSCC pada tahun 2014 selebar 5 meter, namun belum menyeluruh. Permsalahan pemanfaatan jalan inpeksi digunakan sebagai parkir mobil sehingga akan mengganggu aksesibilitas terhambat. Bangunan di jalan inspeksi di segmen 2 ini terdapat beberapa bangunan pintuair di kampus unkris dan kompleks bina lindusng, yang berfungsi sebagai pembuangan aliran air dari warga sekitarnya.






Gambar 4.1 Peta Kondisi Pemanfaatan Sempadan Sungai pada Segmen 1



Gambar 4.2 Peta Kondisi Pemanfaatan Sempadan Sungai pada Segmen 2










**Tabel 3.4 Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter P
ada Segmen 1 (Radar – Kampus Unkris)**

Kondisi Eksisting	Masalah	Dokument Pendukung
Terdapat jalan inspeksi lebar 5 meter sepanjang sekitar 200 meter berfungsi sebagai sempadan sungai	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan rumah warga diluar jalan inspeksi langsung mepet dengan jalan dan tidak memiliki sempadan bangunan. • Permukiman warga tidak memiliki saluran drainase 	
Bangunan sekolah SMA swasta menutup akses sempadan sungai Kali Sunter,	<ul style="list-style-type: none"> • Penutupan akses sempadan sungai kali Sunter oleh SMA Swasta sejak lama dilakukan sehingga aksesibilitas masyarakat memutar. • Pemanfaatan ruang terhadap penutupan akses sempadan sungai digunakan sebagai kegiatan olah raga siswa/siswi disaat ketrakulier. 	
Permukiman masyarakat membangun diatas sempadan sungai	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan rumah masyarakat memanfaatkan sempadan sungai kali Sunter sejak puuhan tahun rata-rata tanpa IMB. • Rata – rata bangunan masyarakat di atas sempadan memiliki kaviling kecil, difungsikan sebagai kontrakan, dan bangunan semi permanen. • Pembuangan limbah rumah tangga dibauang langsung ke kali Sunter. 	
Pembuangan limbah rumah tangga	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat membuang air limbah rumah tangga dibuang ke kali secara langsung tanpa melalui proses terintegrasi dengan saluran tersier. 	
Sejumlah permukiman berderet memanfaatkan sempadan sungai	<ul style="list-style-type: none"> • Pemukiman masyarakat berderet memanfaatkan sempadan sungai • Tidak memiliki ruang terbuka hijau jalur. • Minimnya sarana pendukung lingkungan permukiman. 	

Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas Tahun 2023

**Tabel 3.5 Kondisi Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Kali sunter Pada Segmen 2
(Kampus Unkris – Bina Lindung)**

Kondisi Eksisting	Masalah	Dokument Pendukung
Pemanfaatan parkir mobil di jalan inspeksi kali Sunter	<ul style="list-style-type: none"> • Terjadi penyempitan jalan inspeksi sebagai ruang publik • Mengganggu aksesibilitas masyarakat. • Keterbatasan ruang parkir mobil pada tiap rumah. • Belum membudayakan warga untuk tertib parkir 	
Pemanfaatan parkir kendaraan mobil pada sisi sempadan sungai yang belum ada jalan inspeksi	<ul style="list-style-type: none"> • Pembuatan lahan parkir dengan cor beton dan bukan dari grassblock yang berdampak kurangnya daerah resapan air. • Setiap rumah berada di sempadan sungai tidak memiliki garasi, menyebabkan mengganggu aksesibilitas warga 	
Pemanfaatan sempadan sebagai aktifitas kegiatan masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> • Kurangnya daerah resapan air sebagai akibat pembuatan menggunakan cor beton. • Warga tidak memiliki fasilitas umum sebagai kegiatan perlombaan dengan memanfaatkan sempadan sungai Kali Sunter 	
Aktifitas olahraga di sempadan sungai	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam Ketentuan ITBX penggunaan lahan sempadan untuk kegiatan olahraga memang diizinkan tapi dengan syarat penggunaan media pengerans menggunakan grassblock • Mengurangi daerah resapan air 	
Penggunaan sempadan sungai untuk untuk kegiatan UMKM	<ul style="list-style-type: none"> • Keberadaan bangunan rumah untuk warung yang berdiri tepat di garis sempadan sungai Kali Sunter sehingga menutup akses umum. • Penyempitan jalur jalan inspeksi kali Sunter. • Tidak ada papan plang tentang larangan pemanfaatan sempadan sungai 	
Pemanfaatan sempadan untuk kegiatan peternakan hewan	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat kandang ayam di sempadan sungai Kali Sunter yang belum ada jalan inspeksi. • Tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang sempadan sebagai lahan pekarangan 	

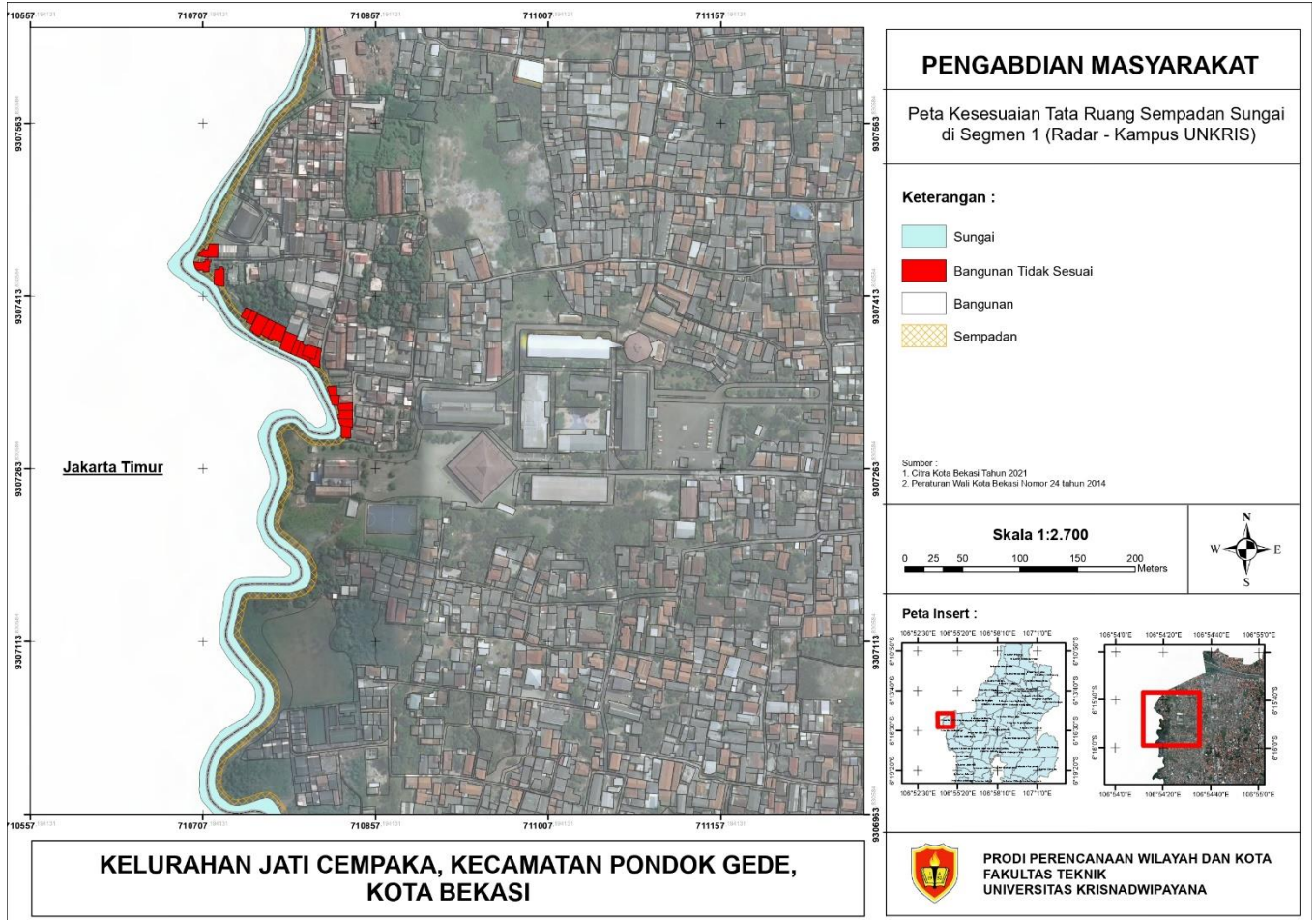
Kondisi Eksisting	Masalah	Dokument Pendukung
Pembuangan sampah wara ke kali Sunter.	<ul style="list-style-type: none"> • Penyebab terjadinya sedimentasi dan pendangkalan kali Sunter. • Tidak ada papan plang terntang larangan pembuangan sampah ke kali Sunter dan pemanfaatan ruang sempadan sungai 	

Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas Tahun 2023

4.2 Analisis Keseuaian Tata Ruang Sempadan Sungai Kali Sunter

Pendekatan terhadap analisis keseuaian tata ruang sempadan sungai Kali Sunter kelurahan Jaticempaka menggunakan analisis GIS yaitu melalui overlay antara penggunaan lahan tahun 2023 dengan rencana pola ruang RDTR BWP Kecamatan Pondok Gede Tahun 2015 – 2035. Dari kegiatan analisis ini diperoleh ketidak sesuaian tata ruang terutama pada segmen 1 yaitu menurut rencana pola ruang ditetapkan sebagai sempadan sungai (PS-2) namun kondisi ekiting sebagai permukiman masyarakat, dan pembangunan SMA Swasta. Sedangkan pada keseuaian tata ruang di segmen 2 (Kampus Unkris – Komplek Perumahan Bina Lindung RW 11) secara umum telah sesuai dengan peruntukan sebagai sempadan sungai (PS – 2), hanya sebagian tidak sesuai peruntukan karena terdapat permukiman penduduk. Untuk lebih jelasnya hasil analisis keseuaian tata ruang dapat dilihat pada peta berikut, sedang hasil analisis kesusiaan tata ruang dengan peraturan zonasi dan ketentuan sempadan sungai sebagaimana terlihat pada tabel 4.1.

Gambar 4.3 Peta Kesesuaian Tata Ruang Pada Segmen 1



Gambar 4.4 Peta Kesesuaian Tata Ruang Pada Segmen 2

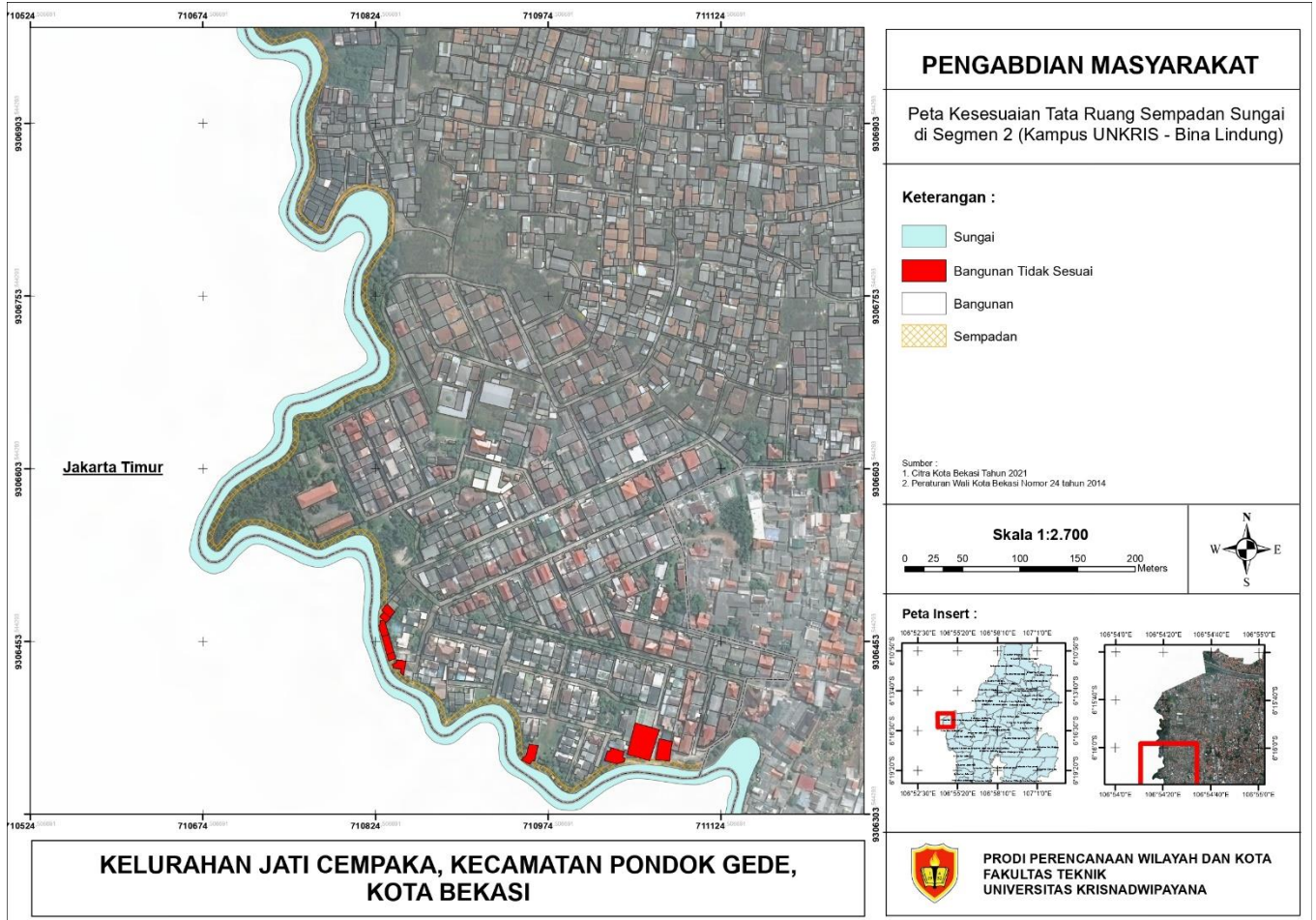


Table 4.1 Analisis Keseuaian Tata Ruang, Peraturan Zonasi, dan Ketentuan Sempadan Sungai Kali Sunter

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
Radar - Kampus Unkris	1. Sub Zona Perlindungan Setempat/Sempadan Sungai (PS-2), Garis Sempadan Sungai Kali Sunter	<p>KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN (KETENTUAN ITBX)</p> <p>1. Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX.</p> <p>2. Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan bersyarat adalah :</p> <p>a. Diijinkan:</p> <p>1. Perdagangan tanaman</p> <p>2. RTH meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hutan Kota • Taman kota • Sempadan / Penyangga • Pekarangan <p>b. Pemanfaatan diizinkan secara bersyarat (B) meliputi :</p> <p>1. Taman Hiburan/Outbond, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Dimanfaatkan untuk ruang publik • Sekurang-kurangnya berorientasi ke fungsi jalan lokal primer • Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka • Pengerasan Lahan 	<p>1. Permukiman masyarakat memanfaatkan sempadan sungai kali Sunter.</p> <p>2. Pembangunan dilakukan sejak sebelum terbit perda RDTR Kota Bekasi.</p> <p>3. Secara umum bangunan tidak memiliki IMB</p> <p>4. Terdapat sekolah SMA Swasta di RT 05/RW 05 yang menutup akses dan memanfaatkan sempadan sungai sebagai lapangan olah raga.</p> <p>5. Jenis bangunan rata-rata permanen.</p> <p>6. Membuang limbah rumah tangga langsung ke sungai kali Sunter</p> <p>7. Terdapat jalan inspeksi dibangun oleh BBWS jarak</p>	<p>1. Berdasarkan ketentuan sempadan sungai permen PUPR 28/2015 bahwa sempadan sungai kali sunter 5 meter dan status quo (hanya dipebolehkan ada bangunan pintu air, jalan inspeksi, sistem drainase, lampu penerangan, jalur hijau, bangunan pompa, dll), berfungsi untuk penyelamatan sungai (pengerukan sedimentasi),</p> <p>kesimpulan pemanfaatan ruang sempadan : tidak sesuai dengan ketentuan sempadan 5 meter karena kondisi dimanfaatkan sebagai permukiman dan SMA swasta.</p> <p>2. Berdasarkan rencana pola ruang RDTR BWP Kota Pondok Gede diperuntukan sebagai sub zona perlindungan setempat (garis sempadan sungai),</p> <p>kesimpulan bahwa : tidak sesuai dengan peruntukan ruang sebagai sempadan kali Sunter.</p>	<p>1. Pembuatan jalan inspeksi sepanjang kali Sunter yang berfungsi untuk aksesibilitas masyarakat dan penyelamatan kali sunter.</p> <p>2. Melakukan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat terkait peruntukan ruang sempadan sungai sebagai perlindungan setempat, dan fungsi penyelamatan terhadap kali Sunter.</p> <p>3. Sosialisasi kepada masyarakat terkait sanitasi lingkungan</p> <p>4. Pemasangan papan plang sebagai bentuk larangan terhadap pemanfaatan ruang dan PZ sempadan sungai.</p> <p>5. Perlu dilakukan kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang sempadan sungai kali Sunter secara berkala.</p>

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>diperbolehkan dengan syarat menggunakan material <i>grassblock</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan <p>2. Lapangan Olahraga, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik) • Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka dengan material <i>grassblock</i> • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan <p>3. Tempat Pembuangan Sampah (TPS), dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berfungsi untuk mengelola pencemaran dan gangguan lingkungan • Mendapat persetujuan warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait <p>4. Kegiatan reklame, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan 	<p>sekitar 200 meter dari radar – SMA swasta.</p> <p>8. Penyempitan kali sunter</p> <p>9. Terdapat sebagian kecil berupa tanah kosong milik warga.</p>	<p>3. Berdasarkan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (ketentuan ITBX), disimpulkan bahwa tidak sesuai dengan ketentuan dalam ITBX.</p> <p>4. Bangunan permukiman masyarakat tidak berijin</p> <p>5. Terjadi penutupan akses oleh SMA Swasta</p>	

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<ul style="list-style-type: none"> • Sekurang-kurangnya berorientasi pada fungsi jalan lokal primer • Mendapat persetujuan warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait <p>5. Dermaga, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik) • Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka • Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan material grassblock • Mengelola limbah dan gangguan lingkungan yang timbul baik didarat maupun di perairan, seperti oli, kebisingan dan lain-lain • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas dan kemampuan jalan <p>6. Parkir, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik) 			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<ul style="list-style-type: none"> • Sekurang-kurangnya berorientasi pada fungsi jalan lokal primer • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan • Berupa ruangan terbuka, tidak ada bangunan permanen • Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan material grassblock <p>7. Bangunan Pompa Air Tanah, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Mendapat persetujuan dari warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait <p>8. IPAL, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Berfungsi untuk mengelola pencemaran, limbah dan gangguan lingkungan • Mendapat persetujuan dari warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola 			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>terkait</p> <p>9. Pendaratan helikopter dan mercusuar dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan.</p> <p>10. Pertambangan strategis dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan</p> <p>KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan KDH KAWASAN LINDUNG: KDB maksimal untuk kawasan perlindungan setempat 10% dengan KLB 0.1 dan KDH Min sebesar 90%;</p>			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
Kampus Unkris - Bina Lindung	1. Sub Zona Perlindungan Setempat/Sempadan Sungai (PS-2), Garis Sempadan Sungai Kali Sunter	<p>KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN (KETENTUAN ITBX)</p> <p>1. Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX.</p> <p>2. Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan bersyarat adalah :</p> <p>c. Diijinkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Perdagangan tanaman RTH meliputi: <ul style="list-style-type: none"> Hutan Kota Taman kota Sempadan / Penyangga Pekarangan <p>d. Pemanfaatan diizinkan secara bersyarat (B) meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> Taman Hiburan/Outbond, dengan syarat : <ul style="list-style-type: none"> Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan Dimanfaatkan untuk ruang publik Sekurang-kurangnya berorientasi ke fungsi jalan lokal primer Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan 	<ol style="list-style-type: none"> Terdapat jalan inspeksi lebar 5 Meter yang dibangun oleh BBWSCC pada tahun 2018 dibelakang Unkris – permukiman warga – dan sebagian di perumahan bina Lindung RW 11. Terdapat pintu air sebanyak 2 buah sebagai pembuangan air dari warga dan kampus Unkris. Kampus Unkris merupakan dataran rendah dan sering terjadi genangan air akibat sistem drainase belum terkoneksi ke kali Sunter. Penggunaan lahan kosong sebagai lapangan bola. Sebagian jalan inspeksi dimanfaatkan sebagai parkir mobil warga. 	<ol style="list-style-type: none"> Berdasarkan ketentuan permen PUPR 28/2015 sempadan kali sunter ditetapkan minimal 3 meter, sementara telah dibangun jalan inspeksi oleh pihak BWSCC lebar jalan 5 meter. Kesimpulan pemanfaatan ruang sempadan telah sesuai ketentuan sebagai jalan inspeksi. Terdapat penutupan akses terhadap jalan inspeksi kali sunter oleh Unkris sehingga terindikasi pelanggaran tata ruang terkhusus tidak diperbolehkan menutup akses milik umum. Berdasarkan kesesuaian tata ruang bahwa secara umum masih sesuai dengan peruntukan ruang sebagai sempadan sungai Kali Sunter. Berdasarkan ketentuan ITBX disimpulkan : tidak dipernankan untuk penutupan akses jalan inspeksi kali Sunter, tidak diperbolehkan sempadan sungai sebagai parkir mobil, 	<ol style="list-style-type: none"> Pentingnya kegiatan sosialisasi kepada masyarakat terkait pemanfaatan ruang sempadan kali Sunter, larangan terhadap penutupan akses jalan inspeksi sebagai kepentingan umum. Larangan parkir kendaraan di sepanjang jalan inspekti, Pemasangan papan plang sebagai bentuk larangan terhadap pemanfaatan ruang dan PZ sempadan sungai. Perlu dilakukan kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang sempadan sungai kali Sunter secara berkala.

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>material <i>grassblock</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan <p>2. Lapangan Olahraga, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik) • Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka dengan material <i>grassblock</i> • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan <p>3. Tempat Pembuangan Sampah (TPS), dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berfungsi untuk mengelola pencemaran dan gangguan lingkungan • Mendapat persetujuan warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait <p>4. Kegiatan reklame, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Sekurang-kurangnya berorientasi pada fungsi 	<p>6. Di beberapa lokasi yang belum dibangun jalan inspeksi dimanfaatkan sebagai lahan kosong, kegiatan TPST3R di RW 11 kelurahan jaticempaka, usaha cuci mobil dll.</p> <p>7. Terjadi penutupan akses dengan pintu pagar besi oleh Unkris dengan tujuan untuk keamanan Kampus Unkris.</p>		

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>jalan lokal primer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mendapat persetujuan warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait <p>5. Dermaga, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik) • Memiliki tempat parkir pengunjung sendiri yang bersifat terbuka • Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan material grassblock • Mengelola limbah dan gangguan lingkungan yang timbul baik didarat maupun di perairan, seperti oli, kebisingan dan lain-lain • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas dan kemampuan jalan <p>6. Parkir, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimanfaatkan untuk kepentingan umum (publik) • Sekurang-kurangnya berorientasi pada fungsi 			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>jalan lokal primer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak menimbulkan tarikan/bangkitan lalu lintas yang melebihi kapasitas jalan • Berupa ruangan terbuka, tidak ada bangunan permanen • Pengerasan Lahan diperbolehkan dengan syarat menggunakan material grassblock <p>7. Bangunan Pompa Air Tanah, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Mendapat persetujuan dari warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait <p>8. IPAL, dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki dokumen lingkungan dan ijin lingkungan • Berfungsi untuk mengelola pencemaran, limbah dan gangguan lingkungan • Mendapat persetujuan dari warga sekitarnya • Mendapat persetujuan dari instansi dan/atau lembaga pengelola terkait <p>9. Pendaratan helikopter dan</p>			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>mercusuar dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan.</p> <p>10. Pertambangan strategis dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan</p> <p>KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan KDH</p> <p>KAWASAN LINDUNG: KDB maksimal untuk kawasan perlindungan setempat 10% dengan KLB 0.1 dan KDH Min sebesar 90%;.</p>			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
	2. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Pendidikan (SPU-1)	<p>DESKRIPSI: Diperuntukkan bagi kegiatan sarana pelayanan umum khususnya untuk kegiatan pendidikan baik itu pendidikan dasar, menengah maupun atas yang berlokasi disarana prasarana perumahan maupun di lahan khusus yang berada di jalan lokal, kolektor dan arteri.</p> <p><u>KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN (KETENTUAN ITBX)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX. - Keterangan lebih lanjut terkait pemanfaatan ruang yang diperbolehkan (I), diizinkan secara terbatas (T) dan bersyarat tertentu (B), dan diizinkan secara terbatas dan bersyarat tertentu (TB) adalah : <p>a. Kegiatan Yang Diperbolehkan (I):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keagamaan: Mushola. 2. Pemerintahan: perkantoran pemerintahan nasional dan perkantoran pemerintahan daerah 3. Terminal: parkir sepeda, parkir kendaraan bermotor, pool bus, 4. Pelayanan pendidikan: 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat penutupan akses terhadap sempadan kali Sunter berupa pagar pintu besi. 2. Merupakan lapangan olah raga. 3. Zona Kampus Unkris. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berdasarkan kesesuaian tata ruang zona ini diperuntukkan sebagai zona SPU – 1 sehingga masih sesuai dengan peruntukan. 2. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (ITBX) secara umum telah sesuai ITBX. 3. Hanya tidak diperbolehkan menutup akses jalan inspeksi sebagai kepentingan umum. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Optimalisasi pemanfaatan ruang sempadan sungai dan sebagai SPU – 1 sesuai ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sesuai ITBX. 2. Peningkatan fungsi Zona SPU- 1 terhadap bebas terhadap genangan air dengan pembangunan sistem drainase secara terpadu ke kali Sunter. 3. Perlu pasang papan plang terkait larangan dan himbauan terhadap peruntukan ruang.

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>kelompok bermain, PAUD dan TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, pesantren, tempat kursus dan pelatihan, Islamic center.</p> <p>5. Laboratorium: pusat penelitian cagar alam, pusat penelitian kelautan, pusat penelitian lain, pendidikan lain, pusat riset dan pengembangan IPTEK.</p> <p>6. Pelayanan umum: hutan kota, jalur hijau pengaman jalan, taman kota, jalur hijau pengaman tegangan tinggi, jalur hijau pengaman rel kereta api, kolam retensi.</p> <p>7. Khusus: kegiatan kepentingan pertahanan.</p> <p>b. Pemanfaatan diizinkan secara Terbatas (T) meliputi :</p> <p>1. Kegiatan perdagangan dan jasa yang mendukung pada keberadaan zona sarana pelayanan umum dengan batasan KDB maksimal 50%, KDH minimal 30% dan tidak mengganggu keberadaan fungsi sub zona sarana pelayanan Umum;</p> <p>2. Bangunan rumah dinas,</p>			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>mest, sarana peribadatan, gedung pertemuan, dengan KDB maksimal 50%, KDH 30% dan tidak mengganggu keberadaan fungsi zona sarana pelayanan Umum;</p> <p>3. Kegiatan sebagaimana dimaksud pada butir-butir di atas dengan luasan maksimal 20% dari luas keseluruhan zona sarana pelayanan umum.</p> <p>4.</p> <p>c. Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B), meliputi :</p> <p>1. Hunian: hunian sangat kecil, hunian kecil, hunian sedang, hunian besar, hunian susun, asrama, rumah dinas dengan syarat milik instansi terkait yang terdapat pada sub zona, memiliki izin gangguan dan menyediakan sarana parkir dalam persil;</p> <p>2. Keagamaan: Mesjid, Gereja, Pura, Klenteng, Vihara.</p> <p>3. Toko, pertokoan, minimarket, klinik pengobatan, praktek dokter, photocopy, restoran/rumah makan, saran peribadatan dengan syarat memiliki izin gangguan dan di tentukan</p>			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>tempatya dan jumlahnya;</p> <p><u>KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sub zona sarana pendidikan (SPU-1) berada di jalan arteri dan kolektor KDB 50% (lima puluh persen) 2. Sub zona sarana pendidikan (SPU-1) berada di jalan arteri dan kolektor KLB maksimal 6 (enam) dan lokal KLB maksimal 2,0 (dua koma nol); 3. Sub zona sarana pendidikan (SPU-1) berada di jalan arteri dan kolektor KB paling tinggi 12 (dua belas) lantai dan lokal KB paling tinggi 4 (empat) lantai 4. Sub zona sarana pendidikan (SPU-1) berada di jalan arteri dan kolektor KDH paling sedikit 20 % 5. Koefisien Tapak Bangunan: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Penggunaan Basemen yang dimanfaatkan untuk kegiatan selain prasarana bangunan termasuk prasarana parkir tetap di perhitungkan dalam KLB; ➤ Penggunaan basemen yang berada di bawah prasarana kota dan RTH harus mendapatkan persetujuan dari walikota; 			

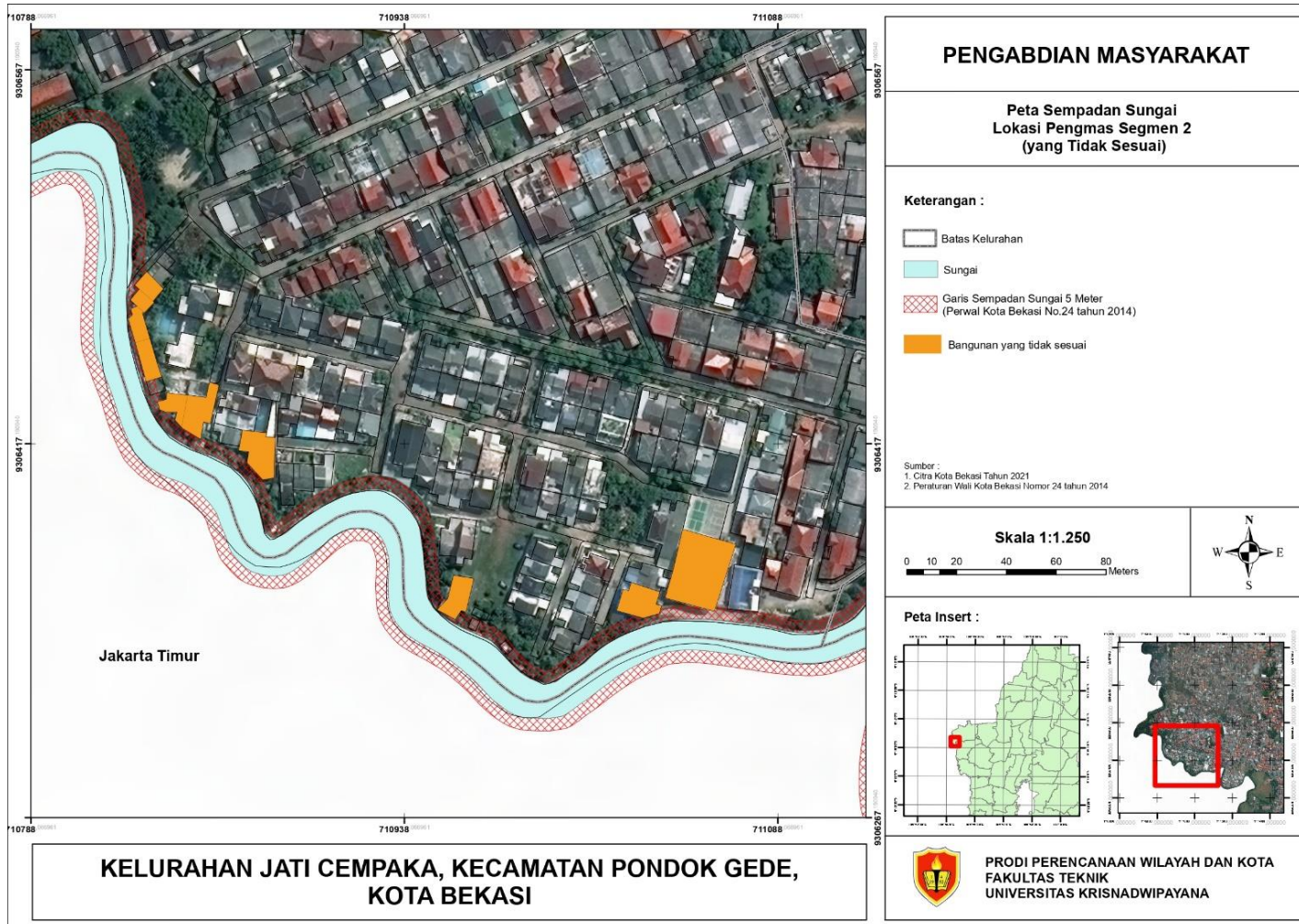
Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>➤ Pada zona perumahan, perdagangan dan jasa, sarana pelayanan umum, perkantoran, industri dan campuran nilai KTB setinggi-tingginya tidak boleh melebihi 10% nilai KDB yang telah ditetapkan pada setiap zona dan/atau sub zona dan hanya digunakan sebagai fungsi penunjang setiap zona dan/atau sub zona seperti parkir dan/atau gudang penyimpanan barang.</p> <p><u>KETENTUAN TAMBAHAN</u></p> <p>1. Kegiatan penggunaan lahan lain yang diperbolehkan di zona Sarana Pelayanan Umum Pendidikan diperbolehkan dengan memperhatikan batas KDB maksimal, KLB dan KDH Minimal.</p> <p><u>KETENTUAN KHUSUS</u></p> <p>1. Pembangunan zona SPU Pendidikan harus memperhatikan aspek kebencanaan berupa desain dan konstruksi yang memadai, bangunan dan jalur-jalur penyelamatan;</p> <p>2. Zona SPU Pendidikan yang berada di zona rawan bencana harus mengikuti</p>			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
		<p>ketentuan zonasi zona rawan bencana.</p> <p>3. Zona SPU Pendidikan yang berada di zona resapan air harus mengikuti ketentuan zonasi zona resapan air</p> <p>4. Penggunaan dan pembangunan sumur gali, sumur pompa, sumur artesis untuk penggunaan industri di zona resapan air dilakukan setelah mendapatkan ijin dari dinas yang bersangkutan.</p> <p>5. Kawasan terbangun yang ada harus memiliki lubang resapan (biopori) atau sumur resapan individu atau kolam resapan atau sumur resapan dalam atau bangunan ABSAH atau hal-hal lain sehingga tidak berpotensi menimbulkan genangan.</p> <p>6. Selain bangunan, perkerasan di dalam perpetakan kawasan terbangun yang ada harus terbuat dari bahan yang dapat meloloskan air, seperti paving block.</p>			

Segmen	Peruntukan Ruang	Peraturan Zonasi	Kondisi Pemanfaatan lahan dan kegiatan TH 2023	Analisis Pemanfaatan Ruang	Rekomendasi
	3. RTH Jalur Hijau (RTH-4)	Tidak Diatur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Permukiman masyarakat setempat terbangun sudah beberapa puluh tahun lalu. 2. Rata – rata tidak memiliki IMB 3. Sebagian merupakan kompleks perumahan (cluster). 4. Kepadatan bangunan cukup tinggi. 5. Berkurangnya resapan air. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berdasarkan peruntukan ruang sebagai RTH Jalur Hijau, namun faktanya telah dimanfaatkan sebagai permukiman warga tanpa ijin. 2. Kesimpulan : tidak sesuai dengan peruntukan ruang. 3. Tidak ada resapan air. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perlunya sosialisasi kepada masyarakat perihal peruntukan ruang RTH Jalur hijau. 2. Peningkatan intensitas dalam kegiatan pengawasan dan pengenalan pemanfaatan ruang. 3. Dibuka akses pengaduan pemanfaatan ruang dengan teknologi informasi. 4. Peninjauan kembali terhadap peruntukan ruang RDTR BWP Kecamatan Pondok Gede

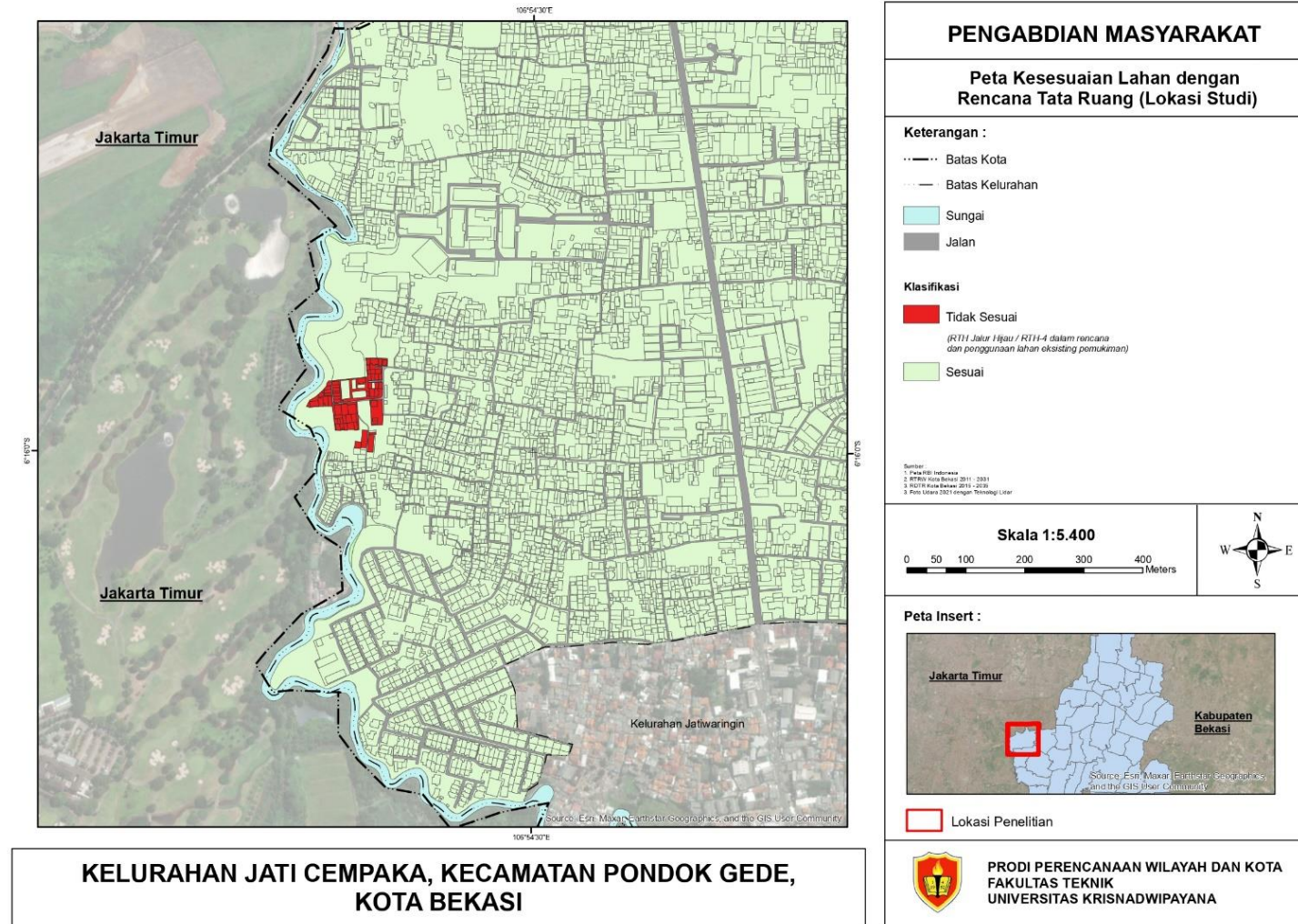
Sumber : Hasil Analisis Tim Pengmas Tahun 2023

Gambar 4.5 Peta Ketidaksesuaian Tata Ruang Pada Segmen 2



Sumber : Hasil Overlay 2023

Gambar 4.6 Peta Ketidak Sesuaian Tata Ruang Pada Segmen 2



4.3 Analisis Penyelamatan Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai kali Sunter

Sungai kali Sunter di kelurahan Jaticempaka merupakan kewenangan nasional di bawah Cq BBWSSC Ditjen Sumber Daya Air, Kementerian Pekerjaan Umum, karena kali Sunter berfungsi sebagai pengendali banjir mulai dari hulu di Kabupaten Bogor – tengah BKT (Jakarta) – Hilir di Laut. Sesuai dengan isu permasalahan sebagaimana diuraikan dilatar belakang bahwa sungai sunter masuk kedalam Daerah Aliran Sungai Ciliwung Cisadane akan sarat dengan berbagai permasalahan secara factual diantaranya terjadi penyempitan sungai, pendangkalan sungai, perubahan fungsi lahan sempadan menjadi permukiman, kepadatan bangunan sangat tinggi, kurangnya fungsi resapan air, belum terintegrasinya saluran drainase disekitarnya, merupakan dataran rendah, sering terjadi banjir kiriman hamper tiap tahun.

Peran pemerintah daerah kota Bekasi telah menetapkan Perda tentang RDTR Kota Bekasi Tahun 2015 – 2035, dan menetapkan peraturan walikota Bekasi tahun 20214 tentang Garis Sempadan Jalan dan Sungai. Penetapan ini sebagai bentuk pemda dalam rangka untuk menjaga terhadap keselamatan dan keberlangsungan kususnya sungai Kali Sunter, namun ada kenyataan diapangan sering terjadi penyimpangan terhadap tata ruang salah satu penyebab kurangnya kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang secara intensif. Peran masyarakat dalam keterilbatan mulai dari perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang sudah diatur dengan ketentuan peraturan perundang –undangan yang berlaku, namun taraf implementasi di lapangan masih terjadi indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang sempadan sungai.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka diperlukan penyelamatan sempadan sungai secara terintegrasi baik oleh pihak pemerintah pusat, pemerintah provinsi Jawa Barat, Pemerintah Kota Bekasi, masyarakat, akademisi, tokoh masyarakat. Penyelamatan dalam bentuk kongkrit yang perlu dilakukan antara lain :

- a. Pemasangan plang peringatan di sempadan sungai untuk mencegah terhadap alih fungsi sempadan terhadap bangunan permukiman.
- b. Pembuatan jalan inspeksi di kanan dan kiri sungai Kali Sunter.
- c. Melakukan sosialisasi terhadap masyarakat pentingnya pemanfaatan ruang sempadan sungai Kali Sunter sebagai fungsi pengendali banjir, jogging trak, wisata, dan aksesibilitas.
- d. Membudayakan masyarakat terkait pentingnya pencegahan pembuangan limbah rumah tangga langsung ke kali Sunter, dan harus memiliki MCK setiap rumah warga.

- e. Pemerintah kota Bekasi untuk membuka aksesibilitas berbasis teknologi informasi terhadap pengaduan masyarakat terkait indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang.
- f. Peran akademisi dalam melakukan kegiatan penelitian dan pengabdian kepada masyarakat terhadap penyelamatan sempadan sungai Kali Sunter.
- g. Peran pemerintah Kota Bekasi beserta OPD lainnya untuk melakukan kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang secara berkala, selain melakukan kegiatan kinerja pemanfaatan ruang.
- h. Secara kegiatan fisik dan non fisik agar dilakukan secara kolaborasi penyelamatan kali sunter mulai dari hulu – tengah – hilir, termasuk melakukan pencegahan pada wilayah catmint area yang berkontribusi secara langsung ke kali Sunter.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis sebagaimana dibahas dalam bab IV, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Analisis pemanfaatan ruang sempadan sungai : pemanfaatan sempadan sungai Kali sunter digunakan sebagai bangunan rumah masyarakat terutama pada Segmen 1 (Radar – Kampus Unkris) bahkan penutupan akses sempadan sungai oleh SMA Swasta, pada segmen 1 ini belum ada jalan inspeksi. Sementara pemanfaatan ruang sempadan sungai di segmen 2 (kampus Unkris – kompleks perumahan Bina Lindung) secara umum sempadan sungai dimanfaatkan sebagai jalan inspeksi lebar 5 meter yang dibangun oleh BBWSCC dan sebagainya sempadan sungai dimanfaatkan untuk bangunan permukiman masyarakat.
- b. Analisis kesesuaian tata ruang sempadan sungai : terjadi ketidak sesuaian peruntukan tata ruang terutama di Segmen 1 (Radar – Kampus Unkris) peruntukan ekiting sebagai permukiman warga namun secara peruntukan dalam rencana pola ruang sebagai sempadan sungai (PS – 2), di segmen 2 (kampus Unkris – kompleks perumahan Bina Lindung RW 11) secara umum telah sesuai dengan peruntukan dan sebagian tidak sesuai peruntukan yaitu untuk permukiman penduduk.
- c. Analisis penyelamatan sungai Kali sunter : seluruh peran – peran terkait (pemerintah pusat, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan masyarakat) secara bersama – sama untuk melakukan aksi penyelamatan terhadap pemanfaatan sempadan sungai kali sunter dan badan air untuk keberlanjutan fungsi sungai sebagai pengendali banjir.

5.2 Rekomendasi

Beberapa rekomendasi yang dapat diusulkan secara garis besar antara lain sebagai berikut :

- a. Pentingnya pemasangan papan peringatan di sempadan sungai kali Sunter.
- b. Penyebar luasan kepada masyarakat melalui media teknologi informasi untuk menjaga peran dan fungsi kali Sunter.

- c. Melakukan kegiatan sosialisasi/pelatihan/workshop dalam rangka penyematan pemanfaatan ruang sempadan sungai Kali Sunter.
- d. Peningkatan kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang sempadan sungai yang dapat dilakukan oleh pihak – pihak terkait sesuai kewenangan sebagai upaya penyelamatan pemanfaatan sempadan sungai Kali Sunter.
- e. Meningkatkan pembangunan infrastruktur jaringan drainase di wilayah catment area secara terintegrasi dengan sungai Kali Sunter.
- f. Meningkatkan fungsi pemanfaatan sempadan sungai kali Sunter sebaga fungsi jalur hijau, wisata jogging trak, aksesibilitas masyarakat dll.

DAFTAR PUSTAKA

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
3. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka hijau;
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 28/PRT/M/2015.
7. Perda Kota Bekasi Nomor 5 Tahun 2016, tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2015 – 2035,
8. Peraturan Walikota Bekasi Tahun 20214 tentang Penetaan Sempadan Jalan dan Sungai
9. Kelurahan Jaticempaka tentang Laporan Tahunan Kelurahan Jaticempaka Tahun 2022.