

AUDIT PEMANFAATAN RUANG DI PERUMAHAN PESONA KALISARI

Renny Savitri¹, Ahmad Fahrul¹

¹ Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik, Universitas Krisnadwipayana
Jl. Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede, Jakarta Timur, 13077.

Abstrak

Bencana Longsor yang terjadi pada bulan November tahun 2018 di perumahan Pesona Kalisari sempat menjadi perhatian. Pasalnya jarang sekali terjadi kasus longsor di daerah DKI Jakarta. Setelah ditelusuri, ditemukan indikasi pelanggaran yang terjadi di perumahan tersebut. Penelitian dengan judul "Audit Pemanfaatan Ruang Di Perumahan Pesona Kalisari, Pasar Rebo, Jakarta Timur" memiliki rumusan masalah seberapa besar tingkat kesesuaian peruntukkan lahan berdasarkan peta zonasi RDTR DKI Jakarta Tahun 2014 dengan kondisi eksisting perumahan, besar dan bentuk indikasi pelanggaran perizinan yang terjadi, dan dampak serta kerugian terjadinya longsor. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat kesesuaian peruntukkan lahan pada perumahan Pesona Kalisari, identifikasi bentuk pelanggaran izin pada bangunan rumah serta mengetahui dampak dan kerugian atas berdirinya perumahan ini. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan spasial. Dengan teknik analisis overlay menggunakan SIG untuk menemukan besar indikasi pelanggaran. Data primer didapatkan dari wawancara dan pengamatan serta pengukuran langsung di lapangan. Data sekunder dari RDTR DKI Jakarta Tahun 2014 dan Permen ATR/BPN No 17 Tahun 2017 tentang pedoman audit tata ruang yang banyak digunakan sebagai parameter dalam analisis di penelitian ini. Berdasarkan analisa data yang dilakukan, ditemukan besaran indikasi pelanggaran di perumahan ini. 292 dari 335 rumah bangunan terindikasi beridiri di atas zona taman/kota lingkungan, zona yang tidak memperbolehkan jenis kegiatan hunian berdiri di atasnya. Sedangkan 43 dari 335 rumah berdiri di atas zona rumah KDB rendah dengan tingkat kesesuaian lahan dengan ketentuan izin pemanfaatan ruang berkisar 25%-75%. Nilai risiko bencana di perumahan ini masuk ke dalam kategori menengah.

Kata kunci: Audit Tata Ruang, Indikasi Pelanggaran, Bencana Longsor

PENDAHULUAN

Sesuai dengan Undang-undang No.26 tahun 2007 tentang Penataan ruang, tujuan penyelenggaraan penataan ruang adalah untuk mencapai kondisi ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan (Sukmarini, 2017). Untuk menjaga kualitas dan konsistensi dalam pemanfaatan ruang terhadap perencanaan tata ruang dan wilayah dibutuhkan kegiatan pemantauan dan evaluasi yang bertujuan kesesuaian pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan dapat diwujudkan (Sukmarini, Akbar, 2018). Dewasa ini banyak ditemukan kasus ketidaksesuaian pemanfaatan lahan sesuai dengan apa

yang telah tertera dalam dokumen penataan ruang (Begawatsari, Oktafia, 2019). Kecenderungan penyimpangan terhadap penataan ruang yang telah ditetapkan dapat disebabkan oleh berbagai hal baik produk tata ruang maupun tahap implementasi di lapangan.

Berkaitan dengan penjelasan di atas, dibutuhkan audit pemanfaatan ruang agar apa yang telah ditetapkan dalam dokumen dan peraturan tata ruang dapat terwujud secara tepat dan indikasi penyimpangan dapat ditindak lanjuti. Dalam hal tersebut, pada tahun 2017 Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan peraturan spesifik mengenai pedoman audit pemanfaatan

ruang yang tertuang dalam Peraturan Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Audit Tata Ruang yang dimaksudkan sebagai acuan operasional bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan Audit Tata Ruang.

Dalam kasus yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini yaitu di Perumahan Pesona Kalisari, Pasar Rebo, Jakarta Timur menjadi salah satu contoh belum sinkronnya produk tata ruang dengan implementasi di lapangan. Penentuan zonasi pada peta zonasi Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta tahun 2014 menetapkan perumahan pesona kalisari berdiri diatas zona hijau taman kota atau lingkungan. Selain hal tersebut, terdapat bangunan-bangunan yang ada dalam kompleks perumahan Pesona Kalisari terindikasi tidak memiliki izin pendirian.

Bencana longsor yang terjadi pada bulan November 2018 di perumahan Pesona Kalisari menjadi tanda bahwa kasawan perumahan ini berdiri di atas lahan rawan terhadap bencana. Aspek tersebut dapat menjadi dasar untuk dilakukan audit tata ruang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Audit Tata Ruang pada pasal 5 ayat 2 sebagai salah satu kriteria untuk mengaudit kawasan yaitu terjadi bencana yang diduga disebabkan adanya indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan spasial atau keruangan yang bermanfaat untuk mempelajari karakteristik lokasi yang terindikasi pelanggaran di perumahan Pesona Kalisari. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah primer dan data sekunder. Data primer didapat secara langsung dari sumber pertama yaitu masyarakat di perumahan Pesona Kalisari. Sedangkan data sekunder merupakan data primer yang telah diolah, terutama

peraturan perundang-undangan, jurnal terkait, surat kabar dan media massa lainnya.

1. Pengumpulan data primer
Untuk mengumpulkan data primer dilakukan melalui beberapa cara yaitu :

A. Metode wawancara

Metode wawancara dengan sasaran beberapa responden dengan tujuan sebagai pendukung untuk menyusun pernyataan berkenaan dengan variabel peneliti. Wawancara yang ditujukan kepada masyarakat yang tinggal di perumahan Pesona Kalisari dan sekitar seperti staf bidang terkait di Kelurahan Kalisari, Ketua RW, Ketua RT, dan masyarakat umum. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur yaitu wawancara yang bersifat terbuka melalui pertanyaan pokok yang telah disiapkan dan dapat dikembangkan sesuai kebutuhan pada saat dilakukan proses wawancara tersebut (Alsawiyah, 2013)

B. Metode pengamatan

Metode pengamatan dilakukan peneliti melakukan pengamatan untuk memperoleh data dan informasi secara langsung di lapangan untuk melihat kondisi eksisting karakteristik fisik dan non fisik di perumahan Pesona Kalisari. Kondisi fisik tersebut meliputi kondisi bangunan, kondisi lahan, kondisi lingkungan dan sebagainya, sedangkan untuk kondisi non fisik meliputi hubungan dan

kegiatan masyarakat di perumahan tersebut.

2. Pengumpulan data Sekunder
 Untuk mendapatkan data sekunder dengan mempelajari dari berbagai dokumen atau berbagai referensi yang ada relevansinya dengan penelitian. Data penelitian melalui studi dari berbagai literatur buku, jurnal, media cetak, peraturan perundang-undangan, dan berbagai penelitian atau studi yang telah dilakukan sebelumnya. Selain itu, data sekunder juga dapat diperoleh melalui survei ke berbagai instansi terkait. Adapun data-data sekunder yang dibutuhkan yaitu Peta Zonasi Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pasar Rebo, dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Audit Tata Ruang.

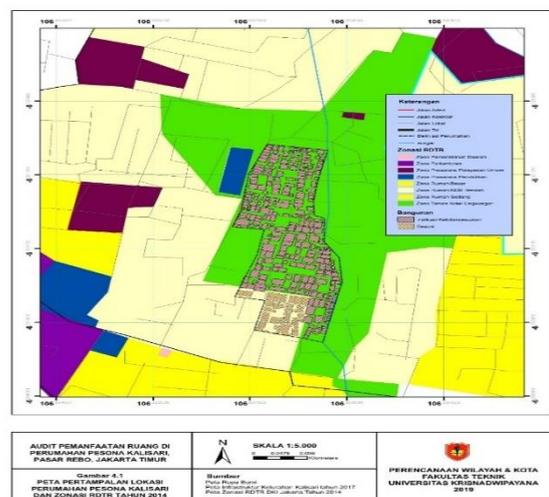
3. Peralatan
 Peralatan yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini antara lain:
 - Laptop untuk pengolahan data, analisa data hasil pengolahan dan penulisan laporan.
 - Perangkat lunak pengolah data dan kata.
 - Perangkat lunak pengolah data spasial.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2017 Tentang Pedoman Audit Tata Ruang. Metode yang digunakan dalam mengaudit suatu kawasan yang terindikasi terjadi pelanggaran, diantaranya adalah:

- Metode Pertampalan (*Overlay*) Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang,
- Metode Penilaian Persyaratan di dalam Izin Pemanfaatan Ruang
- Metode Penghitungan Dampak Kerugian dan Analisis Risiko Bencana



Gambar 1 Peta Pertampalan Lokasi Perumahan Pesona Kalisari Dan Zonasi RDTR Tahun 2014

Dalam analisis ini digunakan perangkat lunak sistem informasi geografis (SIG) yaitu aplikasi ArcGIS untuk membantu proses pengolahan data yang bersumber dari peta Zonasi RDTR DKI Jakarta 2014 dengan kondisi eksisting perumahan Pesona Kalisari yang didapatkan dari citra peta rupa bumi dan dilakukan verifikasi pengamatan di lapangan.

Tabel 1 Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap RDTR DKI Tahun 2014

No.	Kode Lokasi	Luas (m ²)	Jumlah Rumah	Penggunaan Lahan	Peruntukan Zonasi dalam RDTR	Ketentuan Peraturan Zonas
1		61.300	292	Permukiman	Zona Taman Kota / Lingkungan	Permukiman tidak diperbolehkan
2		12.000	43	Permukiman	Zona Rumah KDB Rendah	Permukiman diperbolehkan bersyarat

Sumber: Hasil Analisis

Berdasarkan hasil analisis pertampalan, perumahan Pesona Kalisari terindikasi melanggar ketentuan peraturan zonasi karena dari total luas 7.33 hektar, 6.13 hektar atau 83.6 % luas lahan yang terdapat 292 bangunan rumah berdiri di atas zona taman kota lingkungan yang berdasarkan ketentuan peraturan zonasi pada RDTR DKI Jakarta Tahun 2014 tidak diperbolehkan bangunan yang berfungsi sebagai permukiman berdiri.

Dalam klasifikasi zona pada RDTR DKI Jakarta Tahun 2014 zona taman kota lingkungan adalah kawasan dengan peruntukan sebagai areal/ruang terbuka hijau yang berupa taman-taman/tempat bermain dan olahraga beserta fasilitas pendukungnya berupa patung, kolam/situ, tempat duduk, lampu, dan fasilitas lain sesuai kebutuhan. Berdasarkan tabel ITBX pelaksanaan kegiatan pada RDTR DKI Jakarta Tahun 2014, kegiatan yang diperbolehkan berdiri di atas zona taman kota lingkungan adalah:

- Kegiatan diizinkan (I): tempat bermain lingkungan, taman rekreasi, parkir sepeda, hutan kota dan taman kota.
- Kegiatan terbatas (T) :lapangan olahraga, teater terbuka, dan parkir kendaraan.
- Kegiatan bersyarat (B) : PKL, padang golf dan arena latihan golf, kolam, reklame, pertambangan strategis, dan instalasi pengolahan air limbah, air kotor dan tempat pengolahan lumpur tinja.

Dari hasil analisis pertampalan, sebesar 1.2 hektar atau 16.4% dari total seluruh perumahan Pesona Kalisari berdiri di atas zona rumah KDB Rendah. Jumlah bangunan rumah di perumahan pesona kalisari yang berdiri di atas zona KDB rendah ada 43 rumah. Zona peruntukan hunian KDB rendah dengan KDB setinggi-tingginya 30% (tiga puluh persen) dan tipe bangunan kopel/deret. Analisis mengenai

kesesuaian rumah dengan batas KDB yang ditentukan dalam zona ini akan dibahas pada subab selanjutnya.

Berdasarkan tabel ITBX pelaksanaan kegiatan pada RDTR DKI Jakarta Tahun 2014, kegiatan yang diperbolehkan berdiri di atas zona rumah KDB rendah adalah:

- Kegiatan diizinkan (I): Hunian kos, panti jompo, panti asuhan yatim piatu, rumah dinas, mushola, penitipan anak, ATM drive-thru. Kegiatan wisata taman bermain lingkungan, taman rekreasi, lapangan olahraga. Kegiatan pemerintahan perkantoran pemerintahan nasional, daerah dan perwakilan negara asing. Kegiatan terminal parkir sepeda dan kendaraan. Reklame. Kegiatan pelayanan kesehatan puskesmas, praktek bidan. Hutan kota, taman kota, kolam retensi dan kegiatan kepentingan pertahanan.
- Kegiatan terbatas (T) : Kegiatan perdagangan toko, minimarket, toserba, warung telekomunikasi, katering, warnet, salon, penjahit (tailor). Kegiatan pelayanan kesehatan balai pengobatan, apotek. Kegiatan budaya sanggar seni. Kegiatan pelayanan umum kantor lembaga social dan organisasi kemasyarakatan.
- Kegiatan bersyarat (B) : Hunian dengan tipe rumah sangat kecil, kecil, sedang, besar, flat, rumah susun, rumah susun umum, asrama, guest house. Kegiatan keagamaan masjid, gereja, pura, kelenteng, vihara. Kegiatan perdagangan PKL, SPBU, SPBG, laundry, penitipan hewan. Kegiatan wisata gelanggang remaja. Pertambangan strategis. Kegiatan pelayanan pendidikan,

kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar dan menengah, pesantren. Kegiatan pelayanan kesehatan praktek dokter umum, spesialis, pengobatan alternatif, rumah bersalin, poliklinik. Kegiatan pelayanan umum instalasi pengolahan air limbah, kotor, tempat pengolahan lumpur tinja, daur ulang.

Metode Penilaian Persyaratan di dalam Izin Pemanfaatan Ruang

Dalam penilaian persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diatur dalam lampiran Permen ATR/Ka BPN No. 17 Tahun 2017 tentang Pedoman Audit Tata Ruang, terdapat beberapa persyaratan izin diantaranya adalah Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan Kepadatan Bangunan.

- a. Analisis kesesuaian lahan dan bangunan dengan GSB, KLB, KDB dan KDH

Berdasarkan hasil analisis pertampalan pada subab sebelumnya diketahui perumahan Pesona Kalisari berdiri di atas dua zonasi sesuai dengan peta zonasi RDTR DKI Jakarta Tahun 2014, yaitu:

- Zona taman kota/lingkungan dengan keterangan kode sub zona adalah H.2 yang berarti zona taman kota/lingkungan. Kode blok 03, kode subblok 011 dan id subblok menjadi 03.011.H.2
- Zona rumah KDB rendah dengan keterangan kode sub zona adalah R.9 yang berarti zona rumah KDB rendah. Kode blok 03, kode

subblok 003 dan id subblok menjadi 03.003.R.9

Pada Perda No. 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta telah ditentukan besaran GSB, KLB, KDB, dan KDH sebagai berikut:

- GSB :
 Dalam pasal 618 ayat 2 dijelaskan sebagaimana berikut,

- Jalan dengan lebar rencana kurang atau sama dengan 12 m (dua belas meter), GSB sebesar setengah kali lebar rencana jalan;
- Jalan dengan lebar rencana antara 12 m (dua belas meter) sampai atau sama dengan 26 m (dua puluh enam meter), GSB sebesar 8 m (delapan meter);
- Jalan dengan lebar rencana lebih besar dari 26 m (dua puluh enam meter), GSB sebesar 10 m (sepuluh meter);
- Jalan yang ada dan tidak merupakan rencana jalan, GSB sebesar 2 m (dua meter);

Pada perumahan Pesona Kalisari masuk ke dalam kategori jalan yang ada dan tidak merupakan rencana jalan, sehingga GSB sesuai dengan ketentuan harus memiliki GSB sekurang-kurangnya 2 m (dua meter).

- KLB, KDB dan KDH :
 Ketentuan mengenai besar KLB, KDB, dan KDH tercantum dalam tabel intensitas pemanfaatan ruang Kecamatan Pasar Rebo yang dijelaskan dalam tabel di bawah ini.

Tabel 2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Blok	Sub Blok	Kode			Ketentuan		
		Zona	Sub Zona	ID Subblok	KLB	KDB	KDH
03	011	Zona Taman Kota Lingkungan	H.2	03.011.H.2	0	0	0
03	003	Zona Rumah KDB Rendah	R.9	03.003.R.9	0.90	30	45

Sumber: PERDA NO. 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta

Zona taman kota/lingkungan memiliki intensitas 0 (nol) pada setiap ketentuan KLB, KDB, KDH. Hal itu dikarenakan kegiatan permukiman tidak diperbolehkan berdiri di atas zona ini. Sedangkan pada zona rumah KDB rendah, ketentuan KLB sebesar 0.90 yang berarti luas bangunan yang boleh didirikan maksimal 0.90 kali luas lahan yang ada. Ketentuan KDB sebesar 30 yang berarti hanya maksimal 30% luas lahan yang bisa dimanfaatkan untuk didirikan bangunan. Kemudian ketentuan KDH 45 yang berarti setiap lahan harus menyiapkan minimal 45 % dari luas lahan yang akan dibangun untuk pertamanan/penghijauan.

Dalam analisis kesesuaian lahan dan bangunan dengan GSB, KLB, KDB dan KDH ini penulis hanya akan menganalisa kesesuaian pada bangunan rumah zona

rumah KDB rendah. Bangunan rumah yang berdiri di atas zona taman kota/lingkungan telah melanggar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang.

Penulis menyajikan hasil analisa dalam bentuk peta dengan tingkat kesesuaian dalam persen (%) yang akan didetailkan dalam tabel. Tingkat kesesuaian dalam persen ini maksudnya penulis akan memberikan bobot rata pada setiap ketentuan intensitas pemanfaatan ruang yang memenuhi. Terdapat 4 ketentuan (GSB, KLB, KDB dan KDH) yang berarti setiap ketentuan memiliki nilai 25% jika memenuhi syarat ketentuan.

Tabel kesesuaian lahan dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dapat dilihat pada tabel 3 di bawah ini. Sumber data luas bidang lahan penulis dapatkan dari peta bidang.

Tabel 3 Kesesuaian Lahan dengan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

No. Bangunan Rumah	Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang (Zona Rumah KDB Rendah)				Tingkat Kesesuaian	Keterangan
	GSB	KLB	KDB	KDH		
	2 meter	0.9	30	45		
1	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	
2	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	
3	≥ 2 meter	> 0.9	≤ 30	≥ 45	75%	
4	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	
5	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
6	≥ 2 meter	> 0.9	≤ 30	≥ 45	75%	
7	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
8	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	
9	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
10	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
11	≥ 2 meter	> 0.9	≤ 30	< 45	50%	
12	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	< 45	25%	
13	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
14	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
15	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	
16	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	
17	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
18	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
19	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
20	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
21	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
22	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
23	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
24	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%	
25	≥ 2 meter	> 0.9	≤ 30	≥ 45	75%	
26	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	
27	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%	



Sesuai



Tidak

Sesuai

28	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
29	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%
30	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%
31	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%
32	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
33	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
34	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
35	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%
36	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
37	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
38	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
39	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%
40	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
41	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%
42	≥ 2 meter	> 0.9	> 30	≥ 45	50%
43	≥ 2 meter	≤ 0.9	> 30	< 45	50%

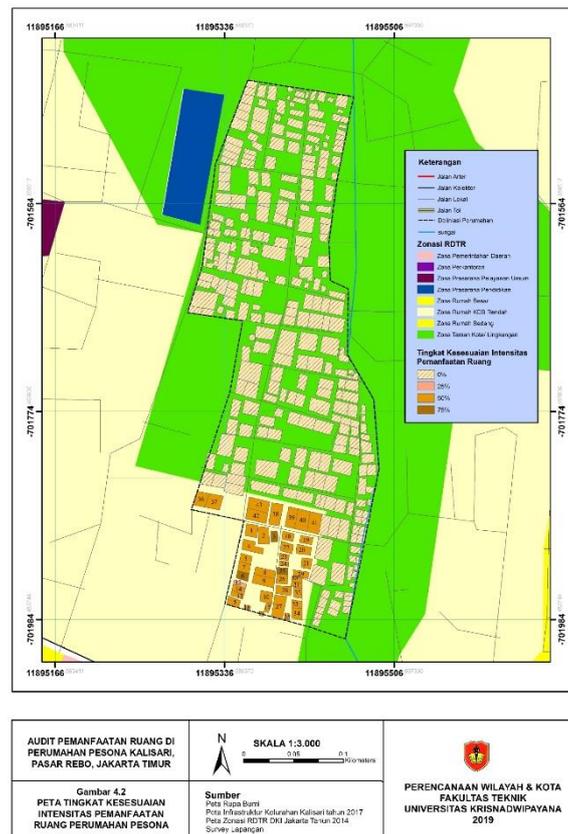
Sumber: Hasil Analisis

Berdasarkan tabel di atas diketahui dari total 43 bangunan rumah yang berada di zona rumah KDB rendah semua bangunan rumah memenuhi syarat GSB sesuai ketentuan yaitu lebih besar atau sama dengan 2 meter. Kemudian 18 bangunan rumah memenuhi KLB yang telah ditetapkan dengan maksimal lahan terbangun 0.9 kali atau lebih kecil dari luas lahan yang ada. Hanya 4 rumah yang memenuhi ketentuan KDB yang telah ditetapkan sebesar 30% dari luas lahan. Dari hasil analisis bangunan rumah di zona KDB rendah ini memiliki KDB rata-rata sebesar 52%. Sebanyak 23 bangunan rumah memenuhi ketentuan KDH yaitu sekurang-kurangnya menyediakan 45% penghijauan/taman dari lahan yang terbangun.

Dari total keseluruhan analisis, didapatkan besaran jumlah bangunan rumah yang memenuhi persyaratan di dalam izin pemanfaatan ruang sebagai berikut:

- Tingkat kesesuaian 0% : 292 bangunan rumah (berdiri di atas zona taman kota/lingkungan)
- Tingkat kesesuaian 25% : 1 bangunan rumah
- Tingkat kesesuaian 50% : 39 bangunan rumah
- Tingkat kesesuaian 75% : 3 bangunan rumah

Selanjutnya hasil analisis ini dituangkan dalam bentuk peta tingkat kesesuaian intensitas pemanfaatan ruang yang ada pada Gambar 2.



Gambar 2 Peta Tingkat Kesesuaian Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan Pesona Kalisari

Analisis Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan merupakan salah satu aspek dalam upaya pengendalian perkembangan tata ruang dan tata bangunan serta tata lingkungan yang memperhatikan keserasian, fungsional, estetis serta ekologis dalam pemanfaatan ruang lahan. Kepadatan

bangunan berpengaruh terhadap intensitas daerah terbangun yang merupakan optimalisasi kemampuan lahan berbanding luas lahan.

Kepadatan bangunan dihitung dari perbandingan antara luas lahan terbangun dengan luas wilayah.

$$\text{Kepadatan Bangunan} = \frac{\sum \text{Luas Lahan Terbangun}}{\sum \text{Luas wilayah pemukiman}} \times 100\%$$

Berdasarkan hasil analisis sebelumnya diketahui jumlah bangunan rumah yang ada di perumahan Pesona Kalisari sebanyak 335 bangunan rumah dengan total lahan terbangun sebesar

37.998 m². Luas keseluruhan lahan di perumahan Pesona Kalisari adalah 73.300 m² atau 7.33 Hektar. Maka tingkat kepadatan bangunan di perumahan Pesona Kalisari adalah:

$$\text{Kepadatan Bangunan} = \frac{37.998 \text{ m}^2}{73.300 \text{ m}^2} \times 100\% = 51,8\%$$

Dari hasil perhitungan didapatkan tingkat kepadatan bangunan 51,8% yang berarti masuk ke kriteria sedang (40% - 60%) sesuai dengan klasifikasi parameter kepadatan bangunan.

Metode Penghitungan Dampak Kerugian dan Analisis Risiko Bencana

- a. Nilai Aset Terdampak yang Hilang atau Rusak

Metode penghitungan dampak kerugian akibat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diatur dalam lampiran Permen ATR/Ka BPN No. 17 Tahun 2017 tentang Pedoman Audit Tata Ruang salah satunya menggunakan komponen nilai aset terdampak yang hilang atau rusak.

Bencana longsor yang terjadi di perumahan Pesona Kalisari pada bulan November tahun 2018 mengakibatkan rusaknya 1 rumah dan 2 unit motor. Berdasarkan hasil wawancara dengan penduduk perumahan Pesona Kalisari yang terkena dampak longsor, beliau mengaku membeli rumah tersebut dengan harga Rp 300.000.000,00 pada tahun 2008. Dari hasil survei yang dikeluarkan Bank Indonesia, harga rumah naik 3,5% tiap tahun. Dengan hasil estimasi maka harga bangunan saat tahun kejadian (2018) bisa mencapai Rp 420.000.000,00. Dengan asumsi sekitar setengah bangunan yang rusak maka nilai kerugian setengah dari harga bangunan saat tahun 2018. 2 unit motor yang rusak bernilai Rp 15.000.000,00/unit dengan asumsi kerusakan motor cukup berat karena tertimbun material longsor dan sesuai pengakuan korban bahwa motor tersebut sudah tidak dapat berfungsi maka nilai yang hilang pada unit motor adalah keseluruhannya. Maka nilai aset yang terdampak dalam kejadian longsor di perumahan Pesona Kalisari menjadi sebagai berikut:

$PVI = APB - APA$
 $PVI = \text{Property Value Impact}$
 $APB = \text{Property Before}$ (sebelum terkena dampak)
 $APA = \text{Property After}$ (setelah terkena dampak)

$$PVI = ((Rp\ 420.000.000,00 + (2 \times Rp\ 15.000.000,00)) - ((Rp\ 210.000.000,00 + (2 \times Rp\ 0)))$$
$$= Rp\ 240.000.000,00$$

b. Analisis Risiko Bencana

Metode analisis risiko bencana yang digunakan dalam pekerjaan ini diadaptasi dari metode yang dikembangkan oleh Agustawijaya dan Syamsudin (2011). Mitigasi bencana adalah suatu proses untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi dampak yang mungkin ditimbulkan oleh bencana. Jadi risiko bencana secara khusus adalah kombinasi dari dua hal, yaitu probabilitas dan tingkat dampak dari sebuah bencana. Maka risiko bencana dirumuskan menjadi perkalian antara bencana dengan kerentanan penduduk atau wilayah terhadap ancaman bencana :

$$Rh = H \times Vh$$

$Rh = \text{Risiko Bencana}$
 $H = \text{Hazard (Bencana)}$
 $Vh = \text{Kerentanan Terhadap Bencana}$

Pada rumus diatas bahwa parameter Vh memegang peranan penting dalam perhitungan risiko. Jika nilai bencana H konstan, maka nilai Rh akan tergantung nilai Vh yang akan menentukan risiko bencana. Jika nilai Rh tinggi, maka nilai Vh harus dikurangi. Hal ini bisa dilakukan dengan upaya mitigasi. Jadi nilai kerentanan rendah, dalam hal ini nilai Vh mendekati 0, maka nilai Rh akan rendah, berarti tidak ada risiko. Misalnya terjadi bencana di tempat kosong dan tidak ada penduduknya, maka tidak ada risiko bencana. Setiap parameter masukan dianggap mempunyai kontribusi sepadan, sehingga setiap aspek diberi nilai 1. Maka jika semua parameter terdapat dalam suatu wilayah atau zona,

maka perkalian jumlah nilai semua parameter menghasilkan nilai 16. Nilai terendah adalah 4. Jika dalam suatu wilayah tidak terdapat aspek kerentanan, maka nilainya akan nol. Kemudian klasifikasi dibagi berdasarkan jumlah nilai tersebut sebagai berikut :

Nilai Rh	= 13-16: risiko sangat tinggi
Nilai Rh	= 9-12 : risiko tinggi
Nilai Rh	= 5-8 : risiko menengah
Nilai Rh	= 1-4 : risiko rendah
Nilai Rh	= 0 : tidak ada risiko

Dalam kasus bencana longsor yang terjadi di perumahan Pesona Kalisari berdasarkan hasil pengamatan dan kesaksian warga setempat yang termasuk kedalam kelompok bencana adalah aspek-aspek penyebab terjadinya bencana, yaitu aliran air yang masuk ke dalam permukaan dan menggerus lapisan bawah tanah (nilai 1), tekanan beban bangunan di atas tanah (nilai 1), retakan dinding penahan tanah (nilai 1). Sedangkan yang termasuk kedalam kelompok kerentanan adalah jalan sebagai akses warga (1) rumah penduduk yang akan terdampak (1).

Berdasarkan penjabaran di atas, maka nilai risiko bencana (Rh) menjadi:

$$Rh = H \times Vh$$

$$Rh = 3 \times 2$$

$$Rh = 6$$

Berdasarkan jumlah nilai aspek-aspek bencana yang dikalikan dengan jumlah nilai aspek-aspek kerentanan, maka diperoleh nilai 6. Berdasarkan kategori, maka perumahan Pesona Kalisari mempunyai risiko bencana menengah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu Perumahan Pesona Kalisari terindikasi melanggar kesesuaian peruntukkan lahan yang sesuai dengan peta zonasi RDTR DKI Jakarta Tahun 2014 Kecamatan Pasar Rebo. Dari total luas lahan 7,33 Hektar, 6,13 Hektar atau 83,6% lahan yang terdiri dari 292 bangunan rumah berdiri di atas zona taman kota/lingkungan. Sedangkan hanya 1,2 hektar atau 16,4% yang terdiri dari 43 rumah berdiri di atas zona rumah KDB rendah.

Tingkat kesesuaian lahan dengan ketentuan izin pemanfaatan ruang dengan parameter yang sudah ditentukan (GSB, KLB, KDB, dan KDH) menghasilkan sebanyak 292 bangunan rumah dengan tingkat kesesuaian 0% karena berdiri di atas zona taman kota/lingkungan yang dalam izin pemanfaatan ruang tidak diperbolehkan bangunan rumah didirikan. Kemudian ada 1 rumah dengan tingkat kesesuaian 25 %, 39 rumah dengan tingkat kesesuaian 50% dan 3 rumah dengan tingkat kesesuaian paling tinggi yaitu 75%.

Dari hasil perhitungan didapatkan tingkat kepadatan bangunan di perumahan Pesona Kalisari sebesar 51,8% yang berarti masuk ke kriteria sedang (40% - 60%) sesuai dengan klasifikasi parameter kepadatan bangunan. Hasil ini bisa menjadi arahan untuk rencana pembangunan kedepannya. Total nilai aset terdampak akibat bencana longsor yang terjadi di perumahan Pesona Kalisari sebesar Rp 240.000.000,00. Penyesuaian kegiatan dan pembangunan di perumahan Pesona Kalisari sangat diperlukan agar kejadian bencana dan nilai aset terdampak dapat diminimalisir kerugiannya. Nilai risiko bencana di perumahan Pesona Kalisari diperoleh nilai 6 yang berdasarkan kategori mempunyai risiko bencana menengah. Upaya mitigasi sangat diperlukan dalam mengurangi aspek-aspek yang menjadi penyebab bencana.

Rekomendasi

Berdasarkan hasil kesimpulan di atas maka didapatkan beberapa saran yaitu adanya indikasi pelanggaran dalam pemanfaatan ruang di perumahan Pesona Kalisari dapat dikenakan sanksi administrasi maupun pidana sesuai dengan tipologi indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang. Dalam penjelasan pasal 77 UU No. 26 Tahun 2007 dijelaskan pada saat rencana tata ruang ditetapkan, semua pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus disesuaikan dengan rencana tata ruang melalui kegiatan penyesuaian pemanfaatan ruang. Pemanfaatan ruang yang sah menurut rencana tata ruang sebelumnya diberi masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian. Untuk pemanfaatan ruang yang izinya diterbitkan sebelum penetapan rencana tata ruang dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar, kepada pemegang izin diberikan penggantian yang layak.

Upaya jangka menengah yang bisa dilakukan di perumahan Pesona Kalisari adalah mitigasi bencana dengan memperkuat dinding penahan tanah. Hal ini dilakukan karena mengingat nilai risiko bencana di perumahan Pesona Kalisari kelas menengah dan bencana bisa datang lagi sewaktu-waktu. Mengingat lokasi perumahan ini tidak sepatutnya ditinggalkan berdasarkan kondisi lahan juga peraturan zonasi, maka pemerintah sebagai pemegang kendali kebijakan harus tegas dalam eksekusi peraturan di lapangan. Diskusi publik dengan warga yang telah menempati perumahan ini dibutuhkan agar terciptanya win win solution dalam penertiban lokasi perumahan Pesona Kalisari. Selanjutnya penelitian ini bisa menjadi salah satu masukan kepada Pemerintah sebagai temuan indikasi pelanggaran yang tidak sesuai dengan perencanaan ruang yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

- Akib, Muhammad, Charles Jackson dkk. 2013. *Hukum Penataan Ruang*. Bandarlampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Arief, Mukhammad dan Bitta Pigawati. 2015. *Kajian Kerentanan Di Kawasan Permukiman Rawan Bencana Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang*. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro.
- Begawatsari, Oktafia, 2019. *Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Di Sekitar Stasiun Klender Baru Kelurahan Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit Kota Jakarta Timur*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.
- D.A Tisnaamidjaja, dalam Asep Warlan Yusuf. 1997. *Pranata Pembangunan*. Universitas Parahyangan, Bandung.
- Herman Hermit. 2008. *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*. Bandung: Mandar Maju.
- Ridwan HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Rustiadi, dkk. 2009. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Santun Risma, Citra Leonataris dan Dyah Retno. 2012. *Analisis Pola Perubahan Penggunaan Lahan Dan Perkembangan Wilayah Di Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat*. Departemen Ilmu Tanah dan Sumberdaya Lahan, Institut Pertanian Bogor.
- Sukmarini, 2017. *Mencari Bentuk Model Forum Bagi Peningkatan Peranan Dunia Usaha Dalam Penataan Ruang*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Sukmarini. Akbar, 2018. *Analisis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Perizinan Di Kelurahan Kembangan Utara*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Susilo, Wijanarko Noor Imam. 2015. *Evaluasi Pemanfaatan Ruang Tahun 2013-2014 Terhadap Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Jogonalan Tahun 2013-2018*. Tugas Akhir. Jurusan Planologi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Peraturan/Undang- Undang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang *Rencana Detail Tata Ruang dan Zonasi DKI Jakarta*.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2017 tentang *Pedoman Audit Tata Ruang*.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang *Penyelenggaraan Penataan Ruang*.