BAB II
KAJIAN TEORI PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAN GAMBARAN UMUM PEMANFAATAN RUANG DI KECAMATAN CIDADAP

2.1 Kajian Teori Pengendalian Pemanfaatan Ruang.

2.1.1 Pengertian Pengendalian Pemanfaatan Ruang.

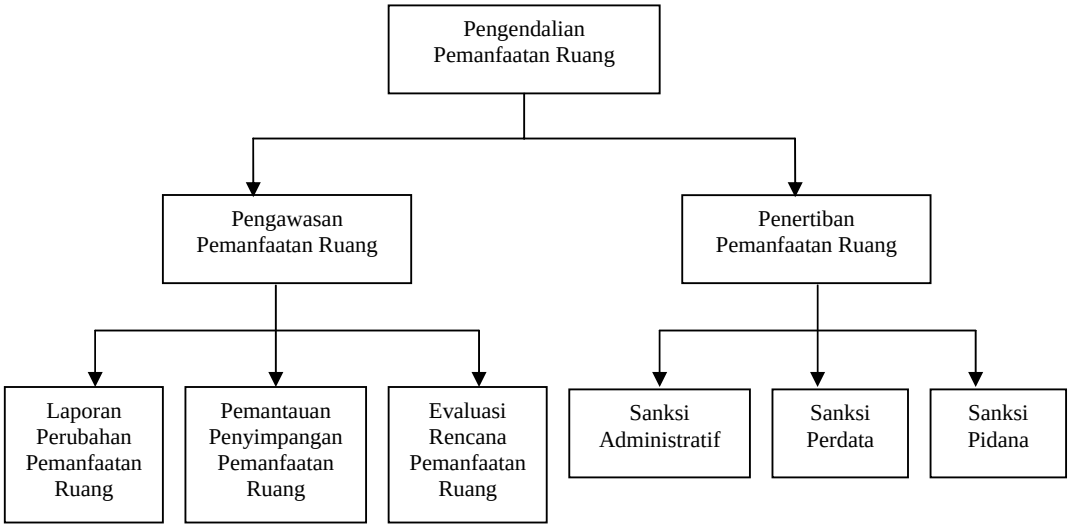
Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan atau adanya rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Ibrahim (1998 : 27) mengemukakan bahwa dengan kegiatan pengendalian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

2.1.2 Ruang lingkup dan Batasan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, Pasal 17 “pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban”. Uraian berikut ini meliputi penjelasan kegiatan pengendalian pemanfaatan sebagai piranti manajemen dan kegiatan pengendalian yang terkait dengan mekanisme perijinan. Ruang lingkup dan batasan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Gambar 2.1.

Gambar 2.1

Diagram Lingkup Kegiatan Pengendalian



a. **Pengawasan**

Suatu usaha atau kegiatan untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang dilakukan dalam bentuk :

- Pelaporan adalah usaha atau kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- Pemantauan adalah usaha atau kegiatan mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pemantauan rutin terhadap perubahan tata ruang dan lingkungan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota masing-masing dengan mempergunakan semua laporan yang masuk, baik yang berasal dari individu masyarakat. Organisasi kemasyarakatan, aparat RT, RW, kelurahan dan kecamatan.

  Pemantauan ini menjadi kewajiban perangkat Pemerintah Daerah sebagai kelanjutan dari temuan pada proses pelaporan yang kemudian ditindak lanjuti bersama-sama berdasarkan proses dan prosedur yang berlaku.
- Evaluasi adalah usaha atau kegiatan untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang secara keseluruhan setelah terlebih dahulu dilakukan kegiatan pelaporan dan pemantauan dalam mencapai tujuan rencana tata ruang. Inti evaluasi adalah menilai kemajuan seluruh kegiatan pemanfaatan dalam mencapai tujuan rencana tata ruang. Evaluasi dilakukan secara terus menerus dengan membuat potret tata ruang. Setiap tahunnya hal ini dibedakan dengan kegiatan peninjuan kembali yang diamanatkan UU Penataan Ruang. Peninjauan kembali adalah usaha untuk menilai kembali kesahihan rencana tata ruang dan keseluruhan kinerja penataan ruang secara berkala, termasuk mengakomodasi pemuktahiran yang dirasakan perlu akibat paradigma serta peraturan atau rujukan baru dalam kegiatan perencanaan tata ruang yang dilakukan setelah dari kegiatan suatu evaluasi ditemukan permasalahan-permasalahan yang mendasar.

b. Penertiban

Penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana dapat terwujud. Tindakan penertiban dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Penertiban terhadap pemanfaatan ruang dilakukan oleh pemerintah daerah melalui aparat yang

diberi wewenang dalam hal penertiban pelanggaran pemamnfaatan ruang termasuk aparat kelurahan. Bentuk pengenaan sanksi ini dapat berupa sanksi administrasi, sanksi pidana, maupun sanksi perdata yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku.

Kegiatan penertiban dapat dilakukan dalam bentuk penertiban langsung dan penertiban tidak langsung. Penertiban langsung yaitu melalui mekanisme penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan penertiban tidak langsung yaitu pengenaan sanksi disinsentif pemanfaatan ruang yang dapat diselenggarakan antara lain melalui pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi sarana dan prasarana dasar lingkungannya.

2.1.3 Teori Evaluasi Perencanaan

Secara sederhana evaluasi dapat didefinisikan sebagai penilaian kembali kegiatan-kegiatan yang telah berlalu sampai ke periode tertentu. Dalam tatanan analisis kebijakan, evaluasi berfungsi untuk memberi informasi yang bermakna dan terpercaya mengenai kinerja kebijakan, memberi masukan pada klarifikasi dan kritik nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan dan sasaran kebijakan serta memberi masukan pada aplikasi metoda analisis kebijakan lainnya, termasuk perumusan masalah dan penyusunan rekomendasi (Dunn,1994 : 609-611).

Studi evaluasi dapat dibagi menjadi dua yaitu evaluasi sumatif dan evaluasi formatif. Singarimbun (1985 : 5) mengemukakan bahwa evaluasi sumatif adalah upaya untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang telah selesai dilaksanakan dengan tujuan untuk mengukur apakah tujuan suatu program telah tercapai, sedangkan evaluasi formatif adalah upaya untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang masih berjalan (*on-going*) untuk mendapatkan umpan balik yang berguna untuk memperbaiki atau meningkatkan kinerja program atau kebijakan tersebut. Pada umumnya evaluasi sumatif dilaksanakan untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang relatif baru dan lebih dinamis.

Dalam melaksanakan studi evaluasi ada tiga pendekatan yang biasa digunakan yaitu (Dunn, 1994; 612-620) :

1. Evaluasi formal

   Evaluasi formal adalah evaluasi yang dilakukan dengan menjadikan tujuan, sasaran dan informasi lain yang tertera dalam dokumen resmi sebagai variabel nilai resmi atau formal, yang kemudian digunakan sebagai pembanding dengan kenyataan di

lapangan. Pada pendekatan ini evaluasi dilakukan dengan menilai tercapai atau tidaknya tujuan maupun sasaran yang telah dicantumkan secara formal; dalam dokumen resmi.

2. Evaluasi Semu

   Evalusi semu pada intinya dilakukan dengan menggunakan sistem nilai individu untuk menilai sistem publik. Pada pendekatan semu ini nilai-nilai yang dipiih sebagai variabel penilai bagi suatu program maupun kebijakan adalah nilai-nilai pribadi yang sifatnya non–konvensional atau dapat diterima oleh publik. Variabel penilai yang dianggap kontroversi tidak diperhatikan dalam pendekatan semu ini untuk menghindari pelaksanaan evaluasi yang tidak obyektif.

3. Evaluasi Teori Keputusan

   Evaluasi teori keputusan adalah evaluasi yang diakukan untuk menilai kebijaksanaan yang menyangkut banyak pihak (*stakeholders*) yang berkonflik antara satu sama lain, sehingga pengambilan keputusan sulit dilakukan karena banyaknya perbedaan pendapat. Metoda *Analytic Hierarchy Process* (AHP) secara praktis akan memudahkan dan mendukung evaluasi ini.

Untuk menghasilkan informasi mengenai kinerja kebijakan, pada tahapan analisis dibutuhkan kriteria-kriteria untuk menilai kinerja kebijakan tersebut. Kriteria untuk evaluasi tersebut diterapkan secara restrospektif atau *ex-post* (Dunn, 1994; 611). Pada umumnya kriteria evaluasi yang digunakan dalam analisis kebijakan publik adalah :

a. Efectiveness

   Kriteria ini digunakan untuk menilai apakah kebijakan atau program yang diterapkan dapat mencapai tujuan atau hasil yang diharapkan.

b. Efficiency

   Kriteria efisiensi digunakan untuk mencari tahu perbandingan antar input dan output suatu program atau kebijaksanaan. Yang dipertanyakan adalah seberapa besar usaha dilakukan untuk mencapai hasil yang maksimal dan apakah besarnya usaha dan hasil dari program atau kebijakan yang diterapkan seimbang.

c. Adequacy

   Adequacy digunakan untuk menjawab seberapa jauh program atau kebijakan yang diterapkan mampu dan tetap untuk memecahkan dan menjawab masalah.

d. Equity

Kriteria ini digunakan untuk menilai apakah biaya dan manfaat dari program atau kebijakan yang diterapkan terdistribusi secara proposional bagi setiap *stakeholders* yang terlibat.

e. Responsiveness

Kriteria *responsiveness* digunakan untuk menilai apakah hasil dari program atau kebijakan yang diterapkan sesuai dengan kebutuhan, prefensi atau sistem nilai kelompok yang menjadi objek program atau kebijakan.

f. Appropriateness

Kriteria ini digunakan untuk menilai apakah tujuan dari program dan kebijakan yang diterapkan memberi manfaat secara normatif.

Setelah mempelajari dasar-dasar teori evaluasi maka studi evaluasi pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap menggunakan pendekatan evaluasi sumatif formal sebagai kriteria evaluasi. Evaluasi sumatif pada studi ini berarti studi ini diharapkan dapat mengevaluasi program atau kebijakan yang telah selesai dilaksanakan dengan tujuan untuk mengukur apakah tujuan suatu program telah tercapai di Kecamatan Cidadap. Pendekatan evaluasi formal berarti studi ini akan berupaya menilai dicapai atau tidaknya tugas pokok yang terkait dengan kegiatan pengendalian dan tujuan kegiatan program pengendalian pemanfaatan ruang yang diterapkan di Kecamatan Cidadap melalui peraturan dan dokumen-dokumen lain yang diumumkan secara formal.

2.1.4 Perangkat 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.

Perangkat dalam pengendalian pemanfaatan ruang, seperti dikemukakan dalam UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, terdiri dari Mekanisme Perijinan, Pengawasan dan Penertiban yang akan diuraikan sebagai berikut :

1. Mekanisme perijinan merupakan usaha pengendalian pemanfaatan ruang melalui penetapan prosedur dan ketentuan yang ketat serta harus dipenuhi untuk menyelengarakan suatu pemanfaatan ruang.
2. Pengawasan adalah usaha menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang terdiri dari pelaporan, pemantauan dan evaluasi.
3. Penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi agar pemanfaatan yang direncanakan dapat terwujud, terdiri dari sanksi administratif dan sanksi perdata yang diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku.

2.2 Kajian Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Dalam rangka implementasi perencanaan di wilayah studi telah disusun sejumlah peraturan yang berperan dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan tersebut. Kebijakan tersebut merupakan rencana dan kebijakan yang diambil oleh pemerintah untuk mewujudkan pemanfaatan ruang yang optimal. Berikut ini akan dijelaskan lebih lanjut mengenai produk-produk kebijakan pengendalian yang berlaku.

2.2.1 Peraturan Perundang-undangan yang Mengatur Kegiatan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah studi antara lain :

A. UU No. 24 Tahun 1992
    1. Pasal 17 “Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang”.
    2. Pasal 18 ayat
        - Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi

- Penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Permendagri No.8 Tahun 1998 tentang penyelenggaraan penataan ruang di daerah
   - Pasal 16a ayat 1, tata cara pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan dengan cara :
     - Melaporkan pelaksanaan pemanfaatan ruang.
     - Memantau perubahan pemanfaatan ruang.
     - Mengevaluasi konsistensi pelaksanaan rencana tata ruang.
     - Pemberian sanksi hukum atas pelanggaran pemanfaatan ruang.
   - Pada pasal 16 ayat 2 dari peraturan yang sama, pengendalian pemanfaatan ruang itu terbagi atas pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang. Pelaksanaan pengawasan terhadap pemanfaatan ruang dilakukan melalui kegiatan pelaporan, pemantauan dan evaluasi (pasal 17 ayat 1), dengan hasil pengawasan pemanfaatan ruang berupa penyimpangan (pasal 17 ayat 2).
   - Sedangkan pasal 18 menyatakan bahwa penertiban pemanfaatan ruang terbagi atas penertiban langsung dan penertiban tidak langsung (ayat 1). Penertiban langsung sebagaimana dimaksud dilaksanakan dengan pemberian sanksi administratif, sanksi pidana dan sanksi perdata (pasal 18 ayat 2). Penertiban tidak langsung dilaksanakan antara lain melalui pengenaan kebijaksanaan pajak/retribusi, pembatasan pengadaan sarana dan prasarana dan penolakan pemberian izin (pasal 18 ayat 3).
   - Pasal 28 ayat 3 isinya “Evaluasi dalam rangka pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi”.

C. Peraturan Daerah No. 2 tahun 2004 tentang RTRW Kota Bandung, pasal 8 ayat 5 menyatakan bahwa “pengendalian pemanfaatan ruang meliputi mekanisme perijinan, pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang”.

D. UU No. 26 tahun 2007.

   Pasal 35 menyatakan bahwa “Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi”.

2.2.2 Pedoman Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Daerah

Pedoman pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di daerah bertujuan untuk mencapai konsistensi pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang ditetapkan. Lingkup pengendalian pemanfaatan ruang di daerah terdiri dari kegiatan pengawasan dan penertiban.

A. Pengawasan

Pengawasan adalah usaha/kegiatan untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata, yang dilakukan dalam bentuk :

1. Pelaporan

   Kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

   Informasi mengenai kegiatan yang dapat dilanjutkan karena sesuai dengan rencana tata ruang dan kegiatan yenag perlu dipantau lebih jauh karena menyimpang dari rencana tata ruang. Obyek pelaporan perubahan pemanfaatan ruang dalam persil/kawasan (pemilik tunggal) dan tata ruang wilayah blok peruntukan (pemilik jamak).

2. Pemantauan

   Kegiatan mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

   Pemantauan dilakukan oleh para pelaku pembangunan (pemerintah, swasta dan masyarakat).

3. Evaluasi

   Menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang. Kemajuan kegiatan dilakukan oleh semua pelaku pembangunan (pemerintah, swasta dan masyarakat dengan keluaran berupa rekomendasi mengenai revisi rencana tata ruang wilayah dan jenis tindakan penertiban yang sebaiknya dilakukan oleh pemerintah daerah).

B. Penertiban

Penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Tindakan penerbitan yang dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran/kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang baik yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dalam bentuk penertiban secara langsung melalui mekanisme penegakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan secara tidak langsung melalui pengenaan sanksi

disinsentif (pengenaan retribusi dan membatasi penyediaan sarana dan prasarana dasar lingkungannya).

Bentuk-bentuk pengenaan sanksi yang berkenaan dengan penertiban adalah :

1. Sanksi Administratif, dapat berupa tindakan pembatalan izin dan pencabutan hak. Sanksi dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat pada terhambatnya pelaksanaan program pemanfaatan ruang. Dalam pemantauan evaluasi pemanfaatan ruang (dalam hal pelanggaran persil) kemungkinan yang melakukan pelanggaran adalah pemilik persil (masyarakat) atau lembaga pemberi ijin (dalam ahli ini diwakili oleh pejabat yang bertanggung jawab). Adapun sanksi tersebut sebagai berikut :
   a. Dikenakan kepada aparat pemerintah berupa teguran, pemecatan, denda dan mutasi
   b. Dikenakan kepada masyarakat berupa teguran, pencabutan ijin, penghentian pembangunan dan pembongkaran.
2. Sanksi Perdata dapat berupa tindakan pengenaan denda, pengenaan ganti rugi dan lain-lain. Sanksi perdata dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan seseorang, kelompok orang atau badan hukum. Sanksi dapat diajukan dan ditetapkan oleh masyarakat dengan cara kekeluargaan. Sanksi dilakukan secara sukalera antar kesepakatan masyarakat berupa sanksi ganti rugi, pemulihan keadaan dan perintah pelarangan melakukan sesuatu. Adapun jenis sanksi perdata dapat dilihat pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1

Sanksi Perdata

Jenis Sanksi	Yang Dapat Mengenakan Sanksi	Yang Dapat Dikenai Sanksi
a. Ganti rugi	▪ Pemerintah ▪ Masyarakat ▪ Lembaga Peradilan	▪ Pemerintah ▪ Masyarakat
b. Pemulihan Keadaan	▪ Pemerintah ▪ Masyarakat ▪ Lembaga Peradilan	▪ Pemerintah ▪ Masyarakat
c. Perintah dan Pelarangan melakukan suatu perubahan	▪ Pemerintah ▪ Masyarakat ▪ Lembaga Peradilan	▪ Pemerintah ▪ Masyarakat

Sumber : Pedoman Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Daerah (Depdagri, 1999).

3. Sanksi Pidana dapat berupa tindakan penahanan atau kurungan. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan umum. Pelaksanaan penertiban ini oleh lembaga peradilan berdasarkan pengajuan atau tuntutan dari lembaga eksekutif (karena sanksi adminsitratif tidak terlaksana dengan baik) atau masyarakat umum yang menderita kerugian yang disebabkan oleh pelanggaran pemanfaatan ruang. Dalam pelaksanaan sanksi ini harus dibuktikan kesalahannya/pelanggarannya berdasarkan hukum yang berlaku. Sanksi tersebut dapat berupa :
   - Kurungan;
   - Denda;
   - Perampasan barang.

Pelaksanaan sanksi tersebut diawali dengan peringatan/teguran kepada aktor pembangunan yang dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengenaan sanksi dilaksanakan setelah diberikan peringatan/teguran sebanyak-banyaknya tiga kali dalam kurun waktu tiga bulan sejak dikeluarkan peringatan/teguran pertama.

2.2.3 Pedoman Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Perkotaan

Materi pedoman ini mencakup tata cara dan kriteria teknis pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah pinggiran kawasan perkotaan (*urban fringe area*), terutama untuk kota besar dan kota metropolitan.

Sesuai dengan studi yang dilakukan, pedoman ini ditujukan kepada pemerintah kota sebagai rujukan dalam rangka menyusun kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan.

Ketentuan umum pedoman pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan tidak jauh berbeda dengan ketentuan peraturan lainnya, yaitu diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang.

Pengawasan diselenggarakan melalui kegiatan sebagai berikut:

- Pelaporan yang menyangkut segala hal tentang pemanfaatan ruang;
- Pemantauan terhadap perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan;
- Evaluasi sebagai upaya menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan tata ruang.

A. Pengawasan

Berdasarkan waktu pelaksanaannya dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Selama proses pembangunan bertujuan untuk mencegah keterlambatan yang berdampak negatif.
b. Pasca pembangunan bertujuan untuk mencegah terjadinya penyimpangan kegiatan yang dilaksanakan terhadap perijinan yang diterbitkan.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya kegiatan pengawasan terdiri dari kegiatan pelaporan, pemantauan dan evaluasi.

1. Pelaporan

Fungsi pelaporan adalah sebagai salah satu sumber informasi bagi pemerintah/instansi yang berwenang dalam memantau dan mengevaluasi pemanfaatan ruang sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang berupa laporan pelanggaran atas tata ruang baik yang sesuai maupun yang tidak seusuai dengan rencana tata ruang dengan subyek pelaporan, yaitu pihak-pihak yang memiliki hak/kewajiban untuk melaporkan hal-hal yang menyangkut pemanfaatan ruang, yaitu pengguna ruang berupa laporan kegiatan pembangunan yang akan digunakan untuk menilai sampai sejauhmana pelaksanaan pemanfaatan ruang direalisasikan sesuai dengan rencana tata ruang dan masyarakat luas yang berguna untuk penyeimbang informasi sekaligus sebagai kontrol terhadap laporan yang dibuat oleh pengguna ruang.

Pelaporan disampaikan kepada dinas yang berfungsi mengendalikan pemanfaatan ruang (Dinas Tata Ruang, Dinas Tata Kota/Dinas Pekerjaan Umum atau Instansi lain) yang ditindaklanjuti dalam proses pemantauan dan evaluasi dengan obyek pelaporan berupa aspek fisik (kontruksi bangunan seperti gedung, kantor dll) dan aspek non fisik (pengaruh/dampak negatif dan positif dari pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial ekonomi masyarakat).

Bentuk pelaporan bisa secara tertulis dan tidak tertulis, pelaporan tertulis disampaikan oleh pihak pengguna ruang, sedangkan pelaporan tertulis dan tidak tertulis disampaikan oleh masyarakat. Pelaporan dilakukan dalam tiga tahap, yaitu tahap pra konstruksi (pelaporan rencana final pembangunan), tahap konstruksi (pelaporan yang disampaikan pada tahap pelaksanaan pemanfaatan ruang) dan tahap pasca konstruksi (pelaporan hasil akhir dari kegiatan pembangunan). Ringkasan tahap pelaporan dapat dilihat pada Tabel 2.2.

Tabel 2.2

Ringkasan Tahap Pelaporan

Subyek pelaporan	Bentuk Pelaporan	Waktu Pelaporan	Obyek Pelaporan
Pengguna ruang (wajib lapor)	Tertulis	▪ Tahap Pra konstruksi ▪ Tahap Konstruksi ▪ Tahap Pasca Konstruksi	▪ Aspek fisik (Konstruksi fisik) : bangunan ▪ Aspek non fisik (pengaruh/dampak negatif dan positif dari pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat) : tanggapan dan penilaian masyarakat, pengaruh yang ditimbulkan oleh pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat
Masyarakat luas (hak lapor)	Tertulis Tidak terrulis	kapan pun selama dalam pelaksanaan kegiatan pemantauan ruang dinilai ada hal-hal yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.	

Sumber : Pedoman Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Perkotaan, (Departemen Pekerjaan Umum).

2. Pemantauan

Pemantauan dilakukan terhadap perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan dengan tujuan mengamati, mengikuti dan mendokumentasikan perubahan suatu kegiatan pemanfaatan ruang suatu kawasan tertentu dalam periode tertentu.

Fungsi pemantauan agar pelaksanaan pemanfaatan ruang dapat sesuai dengan rencana tata ruang dengan subyek pemantauan terdiri dari instansi di bidang tata ruang (Dinas Tata Ruang, Dinas Tata Kota/Dinas Pekerjaan Umum atau instansi lain). Pemantuan dilakukan secara berkala minimal 1 tahun sekali dan merupakan kegiatan rutin dan kegiatan lanjutan (adanya laporan dari masyarakat/instansi perihal adanya penyimpangan pembangunan fisik dengan rencana tata ruang).

Penentuan lokasi wilayah pemantauan pemanfaatan ruang dilakukan terhadap kota/kabupaten, kondisi lahan terakhir, wilayah terbangun dan wilayah/lahan kosong dan berdasarkan pada 3 tahapan, yaitu tahap pra konstruksi (bersamaan dengan studi kelayakan), tahap konstruksi (pada saat kegiatan pembangunan dimulai hingga siap dimanfaatkan) dan tahap pasca konstruksi (pada saat bangunan telah dipakai/digunakan untuk suatu kegiatan).

Pemantauan dilakukan dengan 2 cara, yaitu pemantauan yang dilakukan secara periodik (dilakukan oleh aparat atau instansi yang berwenang berdasarkan prosedur yang berlaku) dan pemantauan secara insidential (dilakukan oleh aparat atau instansi yang berwenang untuk memecahkan masalah lokal/masalah yang mendapat perhatian masyarakat). Ringkasan tahap pemantauan dapat dilihat pada Tabel 2.3.

Tabel 2.3

Ringkasan Tahap Pemantauan

Subyek Pemantauan	Bentuk Pemantauan	Waktu Pemantauan	Obyek Pemantauan
Instansi Pemerintah (DTK, Dinas Perkim&Tata Ruang, Dinas PU dan sebagainya).	▪ Rutin/periodik (dilakukan oleh aparat instansi yang berwenang berdasarkan prosedur yang berlaku). ▪ Isidentil: ’untuk memecahkan masalah lokal’ (melalui sidak, wawancara, kunjungan lapangan).	▪ Tahap Pra konstruksi ▪ Tahap Konstruksi ▪ Tahap Pasca Konstruksi	▪ Wilayah administrasi (kota/kabupaten) ▪ Kondisi lahan terakhir, wilayah terbangun atau lahan kosong.

Sumber : Pedoman Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Perkotaan, (Departemen Pekerjaan Umum).

3. Evaluasi

Evaluasi adalah upaya menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang dan merupakan tindak lanjut dari kegiatan pelaporan dan pemantauan dengan tujuan untuk menilai apakah pemanfaatan ruang yang telah ada sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Dengan subyek evaluasi : lembaga/dinas yang berwenang di bidang penataan ruang (Dinas Tata Ruang, Dinas Tata Kota/Dinas Pekerjaan Umum).

Alat/instrumen yang digunakan dalam evaluasi adalah RTRW, ijin lokasi, analisa mengenai dampak lingkungan (jika ada) serta kriteria lokasi dan standar teknis yang berlaku di bidang penataan ruang dan hasil evaluasi berupa rekomendasi untuk ditindaklanjuti, sehingga dapat diketahui sampai sejauhmana penyimpangan pemanfaatan ruang yang terjadi.

Obyek yang dievaluasi adalah hasil pelaporan dan pemantauan yang dilakukan oleh aparat dan masyarakat. Ringkasan tahap evaluasi dapat dilihat pada Tabel 2.4.

Tabel 2.4

Ringkasan Tahap Evaluasi

Subyek Evaluasi	Alat Evaluasi	Obyek Evaluasi
Instansi Pemerintah (DTK, Dinas Perkim&Tata Ruang, Dinas PU dan sebagainya).	▪ RTRW, ijin lokasi, analisa mengenai dampak lingkungan ▪ Kriteria lokasi dan standar teknis yang berlaku di bidang penataan ruang.	Hasil pelaporan dan hasil pemantauan yang dilakukan oleh aparat dan masyarakat.

Sumber : Pedoman Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Perkotaan, (Departemen Pekerjaan Umum).

B. Penertiban

Penertiban merupakan tindakan yang harus dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan hasil rekomendasi dari tahap evaluasi dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas pemanfataan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dengan subyek penertiban adalah lembaga/instansi yang berwenang dalam bidang pengaturan dan pemanfaatan ruang (Dinas Tata Kota, Dinas Pengawasan Bangunan Kota dan sebagainya).

Bentuk penertiban berupa sanksi (administratif, perdata, dan pidana) yang dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan tentang sanksi diatur dalam perundang-undangan yang dilaksankan selama tahap konstruksi maupun tahap pasca konstruksi baik secara langsung di tempat pelanggaran pemanfaatan ruang atau melalui proses pengadilan. Ringkasan tahap penertiban dapat dilihat pada Tabel 2.5.

Tabel 2.5

Ringkasan Tahap Penertiban

Subyek Penertiban	Bentuk Penertiban	Waktu Penertiban	Obyek Penertiban
Instansi Pemerintah (DTK, Dinas Perkim&Tata Ruang, Dinas PU dan sebagainya).	▪ Sanksi administratif ▪ Sanksi perdata ▪ Sanksi pidana	▪ Tahap Konstruksi ▪ Tahap Pasca Konstruksi	▪ *On Site* (langsung di tempat pelanggaran pemanfaatan ruang) ▪ Proses pengadilan.

Sumber : Pedoman Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Perkotaan, (Departemen Pekerjaan Umum).

2.2.4 Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung

Wilayah Kota Bandung meliputi batas administratif dan fungsional mencakup seluruh wilayah daratan seluas 16.729,650 Ha. dan wilayah udara Kota Bandung. Mencakup strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah Kota Bandung yang meliputi enam wilayah pengembangan (Wilayah Pengembangan Bojonegara, Wilayah Pengembangan Cibeunying, Wilayah Pengembangan Tegallega, Wilayah Pengembangan Karees, Wilayah Pengembangan Ujungberung, dan Wilayah Pengembangan Gedebage).

Berkaitan dengan penataan ruang Kota Bandung, visi yang hendak diwujudkan adalah Kota Bandung sebagai Kota Pendidikan, Pusat Pemerintahan, Jasa Keuangan dan Jasa Pelayanan menuju terwujudnya kota yang bermartabat. Untuk mewujukan visi penataan ruang tersebut, maka misi yang dilaksanakan adalah:

1. Mewujudkan kota yang tertata rapih, nyaman dan layak huni melalui pengelolaan pembangunan sarana dan prasarana dalam mendukung pembangunan ekonomi, sosial, manajemen tata ruang dan lingkungan.
2. Menciptakan dan meningkatkan daya tarik kota, yaitu tertatanya sentra-sentra ekonomi secara merata di seluruh kota dengan didukung sistem transportasi yang memadai.
3. Menciptakan kemudahan investasi dan mendorong partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan.

A. Kebijakan dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK), atau rencana yang lebih rinci Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang berlaku, dengan memperhatikan ketentuan, standar teknis, kelengkapan prasarana, kualitas ruang, dan standar kinerja kegiatan yang ditetapkan.

Kebijakan pengendalian pemanfaatan ini meliputi kebijakan mekanisme perijinan, pengawasan dan penertiban. Masing-masing kebijakan diuraikan berikut ini :

1. Kebijakan mekanisme perijinan adalah :

- Menyelenggarakan pengendalian pemanfaatan ruang melalui mekanisme perijinan yang efektif.
- Menyusun ketentuan teknis, standar teknis, kualitas ruang, dan standar kinerja sebagai rujukan bagi penerbitan ijin yang lebih efisien dan efektif.
- Menerapkan proses pengkajian rancangan dalam proses penerbitan perijinan bagi kegiatan yang berdampak penting.

2. Kebijakan pengawasan adalah :

- Menyusun mekanisme dan kelembagaan pengawasan yang menerus dan berjenjang dengan melibatkan aparat wilayah dan masyarakat.
- Menyerahkan tanggung jawab utama pengawasan teknis pemanfaatan ruang kepada instansi yang menerbitkan perijinan.
- Mengefektifkan RDTRK untuk mengkoordinasikan pengendalian pemanfaatan ruang kota.
- Menyediakan mekanisme peran serta masyarakat dalam pengawasan.

3. Kebijakan penertiban adalah :

- Mengintensifkan upaya penertiban secara tegas dan konsisten terhadap kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan atau tidak berijin secara bertahap.
- Mengefektifkan fungsi Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dan Satuan Polisi Pamong Praja dalam menertibkan pelanggaran pemanfaatan ruang dan penertiban gangguan ketertiban umum.
- Mendayagunakan masyarakat, instansi teknis dan pengadilan secara proporsional dan efektif untuk menertibkan pelanggaran pemanfaatan ruang.
- Menyusun dan menerapkan perangkat sanksi administratif dan fiskal yang sesuai/tepat/efektif untuk setiap pelanggaran rencana tata ruang secara konsisten.
- Menerapkan prinsip ketidaksesuaian penggunaan yang rasional dalam penertiban pemanfaatan ruang, yaitu kegiatan yang sudah ada dan berijin tetapi tidak sesuai rencana tata ruang dapat tetap diteruskan dengan ketentuan :
  a. Dilarang mengubah fungsi dan mengubah/memperluas bangunan yang ada, kecuali sesuai fungsi dalam rencana tata ruang.
  b. Apabila ijin habis, maka fungsi dan ketentuan harus mengikuti peruntukan yang ada dalam rencana tata ruang atau ketentuan teknis yang ditetapkan.

B. Perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kota Bandung

Perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Bandung diselenggarakan melalui kegiatan perijinan, pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang kota. Koordinasi pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan oleh Walikota melalui Tim Koordinasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah (TKPRD) Kota Bandung, bekerjasama dengan aparat pemerintah di tingkat kecamatan dan melibatkan peran serta masyarakat.

1. Pengawasan

Kegiatan pengawasan pemanfaatan ruang terdiri dari pemantauan, pelaporan dan evaluasi. Pengawasan adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Ketentuan pengawasan di Kota Bandung adalah sebagai berikut :

a. Pengawasan umum terhadap pemanfaatan ruang dan penyimpangan/pelanggaran rencana tata ruang harus dilakukan oleh aparat pada unit terkecil, yaitu kecamatan, kelurahan, RW dan RT, serta oleh masyarakat umum.
b. Pengawasan khusus terhadap penyimpangan atau pelanggaran rencana tata ruang yang harus dilakukan oleh instansi pemberi ijin dan instansi lain yang terkait.

2. Penertiban

Bentuk penertiban terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagai peraturan daerah didasarkan pada bentuk pelanggaran yang dilakukan. Tindakan penertiban perlu mempertimbangkan jenis pelanggaran rencana tata ruang sebagai berikut :

1. Pelanggaran fungsi, yaitu pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang.

   Dalam kaitan ini bentuk penertiban yang dapat diterapkan antara lain adalah peringatan, penghentian kegiatan/pembangunan dan pencabutan sementara ijin yang telah diterbitkan, dan pencabutan tetap ijin yang diberikan.
2. Pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang, yaitu pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi intensitas pemanfaatan ruang menyimpang.

   Penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang dan pembangunan mencakup besar luasan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), atau Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau ketentuan lain yang berlaku.

   Dalam kaitan ini bentuk penertiban yang dapat diterapkan adalah penghentian kegiatan atau pembatasan kegiatan pada luasan yang sesuai dengan rencana yang ditetapkan.
3. Pelanggaran persyaratan teknis, yaitu pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang, tetapi tidak sesuai dengan ketentuan teknis.

   Penyimpangan ketentuan teknis mencakup pelanggaran tinggi bangunan, besar Garis Sempadan Bangunan (GSB), ketentuan parkir, dan ketentuan teknis prasarana lainnya yang ditetapkan dalam rencana tapak kawasan, atau rencana Tata Bangunan dan Rencana Lingkungan (RTBL), atau standar kota yang ditetapkan.

Dalam kaitan ini bentuk penertiban yang dapat diterapkan adalah penghentian kegiatan dan pemenuhan persyaratan teknis.

4. Pelanggaran bentuk, yaitu pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang, tetapi bentuk pemanfaatan ruang menyimpang.

   Dalam kaitan ini penertiban yang dapat dilakukan adalah penghentian kegiatan dan penyesuaian bentuk pemanfaatan ruang.

Secara umum bentuk penertiban yang dapat diterapkan di Kota Bandung dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang antara lain :

1. Peringatan dan atau teguran

   Peringatan diberikan kepada kegiatan yang tidak mengurus ijin. Peringatan merupakan teguran bagi kegiatan yang baru dilaksanakan tetapi melanggar/tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

2. Penghentian sementara

   Penghentian sementara diberikan kepada kegiatan yang tidak melanggar atau tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan tidak mengindahkan peringatan/teguran yang diberikan oleh pemerintah.

3. Pencabutan ijin

   Pencabutan ijin dilakukan pada ijin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau ijin yang tidak sesuai baik yang telah ada sebelum maupun sesudah adanya rencana tata ruang yang ditetapkan dan bila pemegang ijin melanggar ketentuan dalam ijin yang diberikan atau lalai melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam ijin yang telah diberikan. Apabila dapat dibuktikan bahwa ijin yang telah diperoleh sebelumnya itu didapatkan dengan itikad baik, maka pembatalan ini dapat dimintakan penggantian yang layak.

4. Pemulihan fungsi

   Kegiatan yang menyebabkan peralihan fungsi dapat diminta untuk memulihkan atau merehabilitasi fungsi ruang tersebut.

5. Pembongkaran

   Pembongkaran dilakukan pada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, termasuk bangunan liar yang tidak diberikan ijinnya. Pembongkaran dilakukan setelah peringatan dan perintah pembongkaran yang diberikan ditaati.

6. Pelengkapan/Pemutihan Perijinan

   Pelengkapan/pemutihan perijinan dikenakan hanya pada kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang dan tidak menimbulkan dampak negatif yang belum mempunyai ijin.

7. Pengenaan Denda

   Denda dikenakan pada proses perijinan yang tidak tepat waktu, yaitu bagi kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang tetapi belum memiliki ijin yang diperlukan dan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitarnya.

8. Pengenaan Sanksi

   Selain sanksi-sanksi yang tercantum dalam Undang-Undang No.24 tahun 1992, sanksi terhadap pelanggaran peraturan daerah juga terdapat pada Undang-Undang No.22 Tahun 1999 tentang pemerintahan daerah yang menetapkan sanksi dalam peraturan daerah masing-masing (pasal 71). Pengendalian dalam bentuk sanksi yang dapat diterapkan antara lain sanksi pidana kurungan selama-lamanya 6 bulan atau pidana denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dengan atau tidak merampas barang tertentu untuk negara, kecuali jika ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

3. Mekanisme Perijinan

Pengendalian pemanfaatan ruang selain dilakukan melalui pengawasan dan penertiban, juga dilakukan melalui mekanisme perijinan yang berlaku. Perijinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan, serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum. Menurut UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, mekanisme perijinan merupakan mekanisme terdepan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan memiliki peran yang sangat penting dalam menarik atau menghambat investasi di suatu daerah. Mekanisme perijinan yang efektif akan mempermudah pengendalian pembangunan dan penertiban pelanggaran rencana tata ruang, namun jika sebaliknya, penyimpangan ini akan sulit untuk dikendalikan dan ditertibkan. Mekanisme ini dapat dimanfaatkan sebagai perangkat insentif untuk mendorong pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, atau perangkat disinsetif untuk menghambat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Perijinan yang terkait langsung dengan pemanfaatan ruang adalah Izin Lokasi, Izin Perencanaan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Jenis izin dan/atau pertimbangan kelayakan berdasarkan analisis rencana lingkungan yang masih erat kaitannya adalah

Izin Undang-Undang Gangguan (IUUG) dan/atau Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Perizinan sektoral dan/atau yang terkait ke legalitas usaha atau investasi para investor dan/atau pengembang, misalnya izin tetap dan izin usaha.

Berbagai jenis perizinan secara bersama-sama dikendalikan dan diintegrasikan dalam proses perizinan pertanahan mulai dari izin lokasi prosedur administratif pengajuan/pemberian hak atas tanahnya (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan/atau Hak Milik). Semua jenis perizinan pada prinsipnya harus diintegrasikan sedemikian rupa sehingga tujuan dan cita-cita pembangunan tetap dapat dijaga semestinya.

Ijin pemanfaatan ruang ini adalah ijin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku. Prinsip dasar penerapan mekanisme perijinan dalam pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :

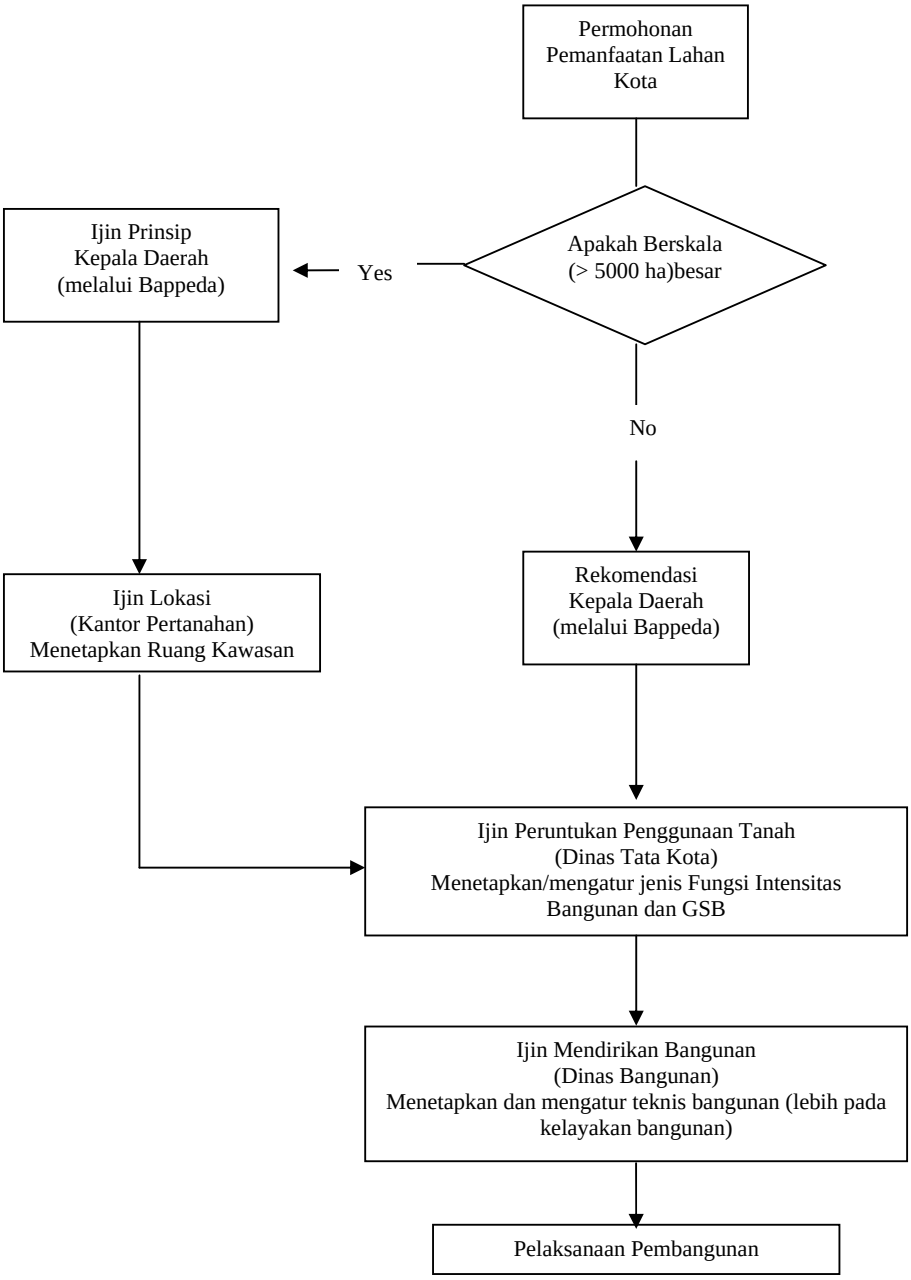
a. Setiap kegiatan yang berpeluang menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum pada dasarnya akan dilarang kecuali dengan ijin dari pemerintah kota.
b. Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon ijin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaianya dengan rencana, serta standar administrasi legal.
c. Setiap permohonan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus melalui pengkajian mendalam untuk menjamin bahwa manfaatnya jauh lebih besar dari kerugiannya bagi semua pihak terkait sebelum dapat diberikan ijin.

Pelaksanaan perijinan tersebut diatas didasarkan atas pertimbangan dan tujuan untuk melindungi kepentingan umum, menghindari eksternalitas negatif dan menjamin pembangunan sesuai dengan rencana serta standar minimum yang ditetapkan pemerintah kota. Perijinan yang dikenakan pada kegiatan dan pembangunan di Kota Bandung terdiri dari 5 jenis, yaitu :

a. Perijinan kegiatan/lisensi (SIUP, TDP, dll).
b. Perijinan pemanfaatan ruang dan bangunan (ijin lokasi, ijin peruntukan penggunaan tanah/IPPT, ijin penggunaan bangunan/IPB).
c. Perijinan kontruksi (ijin mendirikan bangunan/IMB).
d. Perijinan lingkungan (Amdal, yang terdiri dari Analisis Dampak Lingkungan, Rencana Pemantauan Lingkungan, dan Rencana Pengelolan Lingkungan, Ijin Gangguan/HO).
e. Perijinan khusus (pengambilan air tanah, dll).

Gambar 2.2

Prosedur Perijinan Pemanfaatan Ruang di Kota Bandung



Sumber : Perda No.14 Tahun 1996

Dari contoh gambar di atas, secara umum dapat disimpulkan bahwa prosedur permohonan kegiatan pembangunan akan melibatkan 3 (tiga) pihak, yaitu Kepala Daerah, Tim Penilai (seperti Tim Tata Ruang di Kota Bandung) dan pemohon yang dikoordinasikan oleh aparat instansi di lingkungan pemerintah daerah.

Dengan adanya kewajiban untuk mengkonsultasikan yang akan dikeluarkan dalam kegiatan perubahan pemanfaatan lahan, maka prosedur permohonannya akan melibatkan 4 (empat) pihak yaitu Kepala Daerah, Tim Penilai, pemohon dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) yang dikoordinasikan oleh ketua Bappeda dimana dalam prosedur perijinannya selain mancakup nilai yang dilakukan oleh tim penilai atas permohonan perubahan pemanfaatan lahan juga meliputi upaya pengkonsultasian kepada DPRD dan pensosialisasaian kepada masyakat.

C. Pedoman Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kota Bandung

1. Pedoman pengendalian pemanfaatan ruang didasarkan pada arahan-arahan yang tercantum dalam rencana struktur tata ruang dan pemanfaatan ruang.
2. Pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan terhadap kawasan lindung dan kawasan budidaya yang meliputi sistem pusat kegiatan, pemanfaatan ruang publik dan privat, ketentuan teknis bangunan, berbagai sektor kegiatan, sistem prasarana wilayah, serta fasilitas dan utilitas kota.
3. Pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui kegiatan perijinan, pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang termasuk terhadap pemanfaatan air permukaan, air bawah tanah, udara serta pemanfaatan ruang bawah tanah.
4. Koordinasi pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan oleh Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) yang ditetapkan oleh walikota.
5. Untuk rujukan pengendalian yang lebih teknis, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota harus dijabarkan dalam :
    a. Rencana rinci (Rencana Detail Tata Ruang Kota) dan rencana rancangan (disain).
    b. Perangkat pengendalian, seperti peraturan pembangunan/*zoning regulation*, kajian rancangan (*design review*), Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), Panduan Rancang Kota (*design guidelines*), dan standar teknis yang ditetapkan.

c. Pedoman perubahan pemanfaatan lahan yang mengatur toleransi terhadap tingkat gangguan. Beberapa prinsip perubahan adalah : adanya ketentuan tingkatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan; *minor variance* yang diperkenankan sebesar 10% dari ketentuan.
d. *Minor variance* dapat diberikan oleh dinas yang diberi kewenangan menangani penataan kota, perancangan kota, atau bangunan.
e. Perubahan besar (*spot zoning, up-zoning, down-zoning*) harus melalui persetujuan TKPRD, dan dikenai denda dan biaya dampak pembangunan.
f. *Rezoning* harus melalui persetujuan DPRD.
g. Kegiatan yang sudah ada tetapi tidak sesuai dengan rencana tata ruang dikenakan aturan peralihan berdasarkan prinsip *non-conforming use*, yaitu dapat dilanjutkan/dipertahankan asalkan tidak mengubah fungsi dan bentuk fisik; atau dibatasi sampai dengan waktu tertentu (dalam tenggang waktu).
h. Pemanfaatan ruang yang sesuai aturan tapi tidak berijin, harus segera mengurus ijin (pemutihan), dengan dikenai denda.
i. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai tapi telah memiliki ijin dapat tetap dipertahankan asal tidak ada perubahan fisik bangunan (dikenakan prinsip *non-conforming use*).
j. Perubahan fisik bangunan pada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan aturan dan tidak mempunyai ijin dapat ditertibkan dengan; pembongkaran bangunan, perlengkapan perijinan dengan dikenai dengan denda dan biaya dampak pembangunan, denda atau kurungan. Ketentuan penertiban berdasarkan RTRW Kota Bandung dapat dilihat pada Tabel 2.6.

Tabel 2.6

Ketentuan Penertiban

Sesuai RTRW		Tidak Sesuai RTRW
Telah ada sebelum RTRW ditetapkan		
Berijin		• Dapat diteruskan sampai waktu yang ditentukan • Arangan melakukan perubahan fungsi dan fisik bangunan
Tidak Berijin	• Perlengkapan ijin • Pengenaan denda	• Penghentian sementara/tetap • Pembongkaran • Pemulihan fungsi

Sesuai RTRW		Tidak Sesuai RTRW
Setelah RTRW ditetapkan, Ada persetujuan perubahan pemanfaatan ruang		
Berijin		• Pengenaan denda • Pengenaan biaya dampak pembangunan
Tidak Berijin	• Perlengkapan ijin • Pengenaan denda	• Pelengkapan ijin • Pengenaan denda • Pengenaan biaya dampak pembangunan
Setelah RTRW ditetapkan Tidak Ada persetujuan perubahan pemanfaatan ruang		
Berijin		• Tidak boleh terjadi, jika terjadi pencabutan ijin
Tidak Berijin	• Perlengkapan ijin • Pengenaan denda	• Pengenaan denda • Pembongkaran • Pemulihan fungsi

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung, 2013.

2.2.5 Kebijakan Wilayah Pengembangan (WP) Cibeunying

A. Tujuan dan Strategi Pengembangan Wilayah

Sebagai bagian dari wilayah Kota Bandung dan memiliki peran yang sangat besar dalam membentuk wajah dan citra Kota Bandung secara keseluruhan, maka visi pengembangan wilayah pengembangan Wilayah Cibeunying ditetapkan untuk mendukung pencapaian visi Kota Bandung yaitu Kota Jasa BERMARTABAT.

Dalam upaya menuju visi sebagaimana disebutkan di atas, pengembangan Wilayah Cibeunying dilakukan dengan tujuan :

- Memperkuat fungsi Wilayah Cibeunying sebagai pusat pemerintah, perdagangan, jasa, pendidikan dan lindung.
- Menyediakan hunian-hunian yang berkarakter urban dan kosmopolitan dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan untuk semua golongan.
- Meningkatkan kualitas dan *image* kawasan sebagai tempat-tempat yang unik bagi tempat tinggal, bekerja, belanja dan rekreasi.
- Mempertahankan citra Wilayah Cibeunying sebagai pusat wisata belanja Kota Bandung.

1. Tujuan

Tujuan pengembangan wilayah sebagaimana telah disebutkan sebelumnya dapat dicapai dengan menetapkan beberapa strategi pengembangan wilayah untuk setiap tujuan. Strategi pengembangan wilayah adalah memperkuat fungsi Wilayah Cibeunying sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, pendidikan dan lindung.

2. Strategi

a. Memelihara karakter kawasan pusat pemerintahan dan lingkungan sekitarnya.
b. Mengendalikan perkembangan linear kegiatan perdagangan dan mengarahkan kegiatan perdagangan pada lokasi yang direncanakan.
c. Membatasi perkembangan perguruan tinggi pada lokasi-lokasi yang telah berkembang dengan mewajibkan memenuhi penyediaan prasarana dan parkir yang memadai.
d. Merelokasi kegiatan pendidikan yang tidak mampu menyediakan prasarana, sarana, dan parkir dan/atau tidak sesuai dengan lokasinya, menuju lokasi aglomerasi, perguruan tinggi.
e. Mempertahankan luasan dan mengembalikan fungsi RTH yang telah beralih fungsi.
f. Meremajakan taman-taman kota.
g. Melakukan tindakan pelestarian terhadap kawasan dan bangunan cagar budaya dalam rangka menciptakan museum terbuka.

B. Arahan dan Konsepsi Pengembangan Wilayah Cibeunying

1. Fungsi Wilayah Cibeunying

Wilayah Cibeunying sebagaimana dijelaskan dalam RTRW Kota Bandung, berfungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, pendidikan dan lindung.

☐ Pusat Pemerintahan

Pusat pemerintahan yang dimaksud dalam hal ini adalah pusat pemerintahan Provinsi Jawa Barat (Gedung Sate) dan Kota Bandung (Balai Kota). Di samping kedua pusat pemerintahan, di Wilayah Cibeunying terdapat beberapa kantor pemerintahan lainnnya. Fungsi ini menjadikan Wilayah Cibeunying memiliki bangunan pemerintah yang perlu dipertahankan. Begitu pula dengan lingkungan di sekitar pusat pemerintahan, perlu dijaga agar menjadi suatu kawasan yang terintegrasi dengan baik.

☐ Perdagangan

Fungsi perdagangan yang telah diemban Wilayah Cibeunying ditandai dengan berlokasinya beberapa pusat perbelanjaan skala kota di wilayah ini. Pusat perbelanjaan tersebut berupa mall, koridor perdagangan, ruko, pasar tradisional, supermarket, hypermarket hingga kini mini market. Penyebaran kegiatan perdagangan ini tersebar terutama pada jalan-jalan utama Wilayah Cibeunying, dalam perencanaannya perlu dikendalikan perkembangan linear dari kegiatan ini.

- Jasa

  Sektor jasa yang terdapat di Wilayah Cibeunying berkembang cukup pesat. Hal ini sesuai dengan arahan Kota Bandung sebagai Kota Jasa. Untuk itu, dalam perencanaannya perlu diperhatikan penyediaan fasilitas-fasilitas yang mendukung perkembangan sektor jasa serta perlu pengendalian perkembangan sektor jasa yang tidak pada lokasi yang direncanakan.

- Pendidikan

  Wilayah Cibeunying berfungsi sebagai kawasan pendidikan sejalan dengan berkembangnya perguruan-perguruan tinggi favorit baik negeri maupun swasta di wilayah ini. Keberadaan perguruan tinggi ini tidak hanya pada satu lokasi namun menyebar secara sporadis di beberapa ruas jalan yang direncanakan sebagai kawasan pendidikan maupun yang tidak. Untuk mendukung fungsi ini maka perlu adanya pembatasan pengembangan perguruan tinggi pada lokasi-lokasi yang telah berkembang serta mewajibkan memenuhi penyediaan prasarana parkir yang memadai agar keberadaan perguruan tinggi ini tidak menjadi masalah baik bagi Wilayah Cibeunying maupun Kota Bandung.

- Lindung

  Fungsi lindung yang dimaksud adalah bahwa Wilayah Cibeunying sebagai wilayah dengan luasan kawasan lindung terbesar saat ini harus mampu mempertahankan keberadaan kawasan lindung tersebut baik secara luasan maupun jumlah, bahkan akan lebih baik apabila mampu meningkatkan luasan kawasan lindung yang ada dengan membangun taman-taman lingkungan baru.

  Di samping berfungsi lindung dengan melindungi kawasan lindung berupa RTH, Wilayah Cibeunying memiliki beberapa kawasan dan bangunan cagar budaya yang perlu dipertahankan pula. Untuk itu maka perlu dilakukan tindakan pelestarian terhadap obyek-obyek tersebut.

2. Pemanfaatan ruang

Penentuan arahan pengembangan Wilayah Cibeunying didasarkan kepada karakter fisik yang dilihat dari potensi dan kendala fisik yang dimiliki tiap kawasan. Berdasarkan karakter tersebut di atas maka Wilayah Cibeunying dibagi menjadi 3 zona, yaitu :

- Zona pusat kota dan kawasan cagar budaya (Zona I).
- Zona yang dipacu perkembangannya melalui restrukturisasi pola jalan dan intensitas pemanfaatan lahan (Zona II).
- Zona sub urban dan pengembangan terkendali (Zona III).

Tiap zona dibedakan menjadi beberapa unit lingkungan berdasarkan karakter dari masing-masing kawasan, terutama ciri khas guna lahan saat ini; batas administrasi wilayah, seperti batas kelurahan; dan batas fisik, seperti jalan, sungai, kontur (terutama untuk daerah KBU). Hal ini untuk memudahkan penentuan pengembangan arahan yang lebih spesifik sesuai dengan karakter dominan masing-masing kawasan.

Zona I

Dinyatakan sebagai zona pusat kota dan kawasan cagar budaya, dikarenakan pada zona ini terdapat bangunan-bangunan bersejarah yang perlu dilestarikan serta kawasan Braga yang termasuk dalam kawasan inti pusat kota. Pada zona ini pembangunan diarahkan pada pelestarian kawasan cagar budaya (bangunan bersejarah, taman) sehingga pembatasan lebih kepada aspek fisik bangunan bukan fungsi bangunan.

Zona II

Merupakan zona yang dapat dipacu perkembangannya. Dalam zona ini, diarahkan untuk mewujudkan pembangunan yang intensif melalui restrukturisasi pola jalan dan intensitas pemanfaatan lahan, sehingga terjadi pengembangan kawasan yang teratur. Pengembangan zona ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas dan kenyamanan kawasan sebagai tempat bermukim maupun berusaha.

Zona III

Merupakan zona sub urban, terletak pada kawasan denagn potensinya sebagai kawasan lindung dan memiliki kondisi geografis yang cukup curam. Adanya kendala fisik pada zona ini dalam hal ketinggian dan kemiringan lereng yang menyebabkan pengembangan di kawasan ini diarahkan pada permukiman kepadatan rendah. Selain itu, diperlukan pengendalian pembangunan agar pengembangan di kawasan ini tidak merusak karakter fisiknya, terutama sebagai kawasan lindung.

Dokumen kebijakan pengendalian utama yang mengatur pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung dan Rencana Detail Tata Ruang Kota WP Cibeunying. RTRW Kota Bandung menjelaskan tentang kebijakan pengendalian pemanfaatan secara umum ruang sedangkan RDTRK WP Cibeunying menjelaskan mengenai tujuan, strategi serta arahan dan konsepsi pengembangan Wilayah Cibeunying. RTRW Kota Bandung dan RDTRK WP Cibeunying menjelaskan arahan fungsi kawasan di Kecamatan Cidadap namun tidak menjelaskan jenis kegiatan serta kriteria fungsi (jangkauan skala pelayanan, dan lain-lain) yang boleh dikembangkan, sehingga banyak ditemukan fungsi atau bangunan, aktivitas dan skala pelayanan beragam serta belum adanya operasional yang mengatur kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang.

2.3 Gambaran Umum Pemanfaatan Ruang Kecamatan Cidadap

2.3.1 Kondisi Fisik Dasar

A. Letak Geografis Kecamatan Cidadap

Kecamatan Cidadap merupakan bagian dari wilayah Kota Bandung dan pada tahun 2005 berdasarkan pembagian wilayah administratif meliputi 3 kelurahan (Hegarmanah, Ciumbuleuit dan Ledeng) yang terdiri dari 3 desa serta memilki 10.377 KK, 29 RT dan 173 RW.

Luas Kecamatan Cidadap mencapai 612,316 Ha., yang terdiri dari Kelurahan Hegarmanah, Kelurahan Ciumbuleuit dan Kelurahan Ledeng dengan batasan wilayah administrasi sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Lembang
- Sebelah Selatan : Kecamatan Sukajadi
- Sebelah Barat : Kecamatan Sukasari
- Sebelah Timur : Kecamatan Coblong

1. Topografi

Topografi merupakan pengkajian terhadap karakteristik kecamatan dilihat dari ketinggian permukaan tanah yang diukur dari permukaan laut. Berdasarkan data yang didapat, Kecamatan Cidadap memiliki bentuk permukaan tanah berombak sampai berbukit dengan kemiringan lahan sebesar 30% dan berbukit sampai bergunung sebesar 10%. Kecamatan Cidadap memiliki daerah yang cukup tinggi, dengan ketinggian sebesar 750 mdpl. Titik tertinggi di Kecamatan Cidadap terdapat di Kelurahan Ledeng, yaitu

sebesar 1050 dpl. Pada umumnya kemiringan lereng di wilayah ini semakin ke utara semakin curam terutama sebagian wilayah Cibeunying yang termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara.

2. Jenis Tanah

Kecamatan Cidadap yang berada di Wilayah Bandung Utara berfungsi sebagai wilayah resapan air dan pengamanan keseimbangan tanah, maka dari itu jenis tanah yang terdapat di WP Cibeunying adalah tanah yang berjenis latosol coklat dan tanah aluvial yang bahan induknya adalah bahan endapan liat. Jenis tanah ini relatif subur, maka dari itu Kecamatan Cidadap termasuk daerah yang subur.

3. Klimatologi

Keadaan iklim di Kecamatan Cidadap, memiliki suhu maksimum yaitu 30^0 C dan suhu minimum 27^0 C. Yang termasuk beriklim tropis, hal ini menyebabkan keadaan udara pada pagi hari terasa dingin serta ditunjang dengan keadaan alam yang berbukit sampai bergunung. Curah hujan di Kecamatan Cidadap sebesar 1000 mm/tahun dengan hari hujan sebanyak 188 hari.

4. Hidrologi

Kecamatan Cidadap merupakan tempat dimana terdapat berbagai sumber air, baik itu berupa sungai, mata air maupun air tanah. Sungai-sungai yang terdapat di Kecamatan Cidadap adalah Sungai Cidadap dan Sungai Cikapundung. Sebagian wilayah Cibeunying yang termasuk Kawasan Bandung Utara berfungsi sebagai kawasan resapan air dan tangkapan air hujan.

Sumber mata air yang terdapat di Kecamatan Cidadap rata-rata didapat dari air tanah dan PDAM. Sumber ini menyuplai kebutuhan air bersih bagi masyarakat. Untuk mendapatkan air tanah, masyarakat di Kecamatan Cidadap membuat sumur bor di sekitar tempat tinggalnya. Sedangkan masyarakat yang mendapatkan suplai air dari PDAM, adalah masyarakat yang terdaftar sebagai pelanggan di PDAM dengan konsekuensi harus membayar air yang dipakai oleh pelanggan tersebut setiap bulannya.

B. Kependudukan

Penduduk di dalam suatu wilayah merupakan salah satu komponen yang membentuk kegiatan-kegiatan yang ada di dalam wilayah tersebut. Di samping itu, kegiatan yang ada di dalam suatu kota pun akan mempengaruhi dinamika penduduk yang tinggal di dalamnya baik secara kualitas maupun kuantitas.

Jumlah penduduk Kecamatan Cidadap pada tahun 2005 secara keseluruhan adalah sebanyak 42.862 jiwa, terdiri dari 21.476 jiwa laki-laki dan 21.384 jiwa perempuan, dengan *sex ratio* sebesar 1,004. Sedangkan jumlah kepala keluarga sebanyak 10.377 KK dengan kepadatan penduduk rata-rata sebesar 69 km/jiwa.

Jumlah penduduk Kecamatan Cidadap menurut agama yaitu sebagai berikut: Islam jumlahnya sebanyak 41.514 jiwa, Kristen sebanyak 1.185 jiwa, Katholik sebanyak 111 jiwa, Budha sebanyak 6 jiwa, dan Hindu sebanyak 44 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.7.

Tabel 2.7

Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama

di Kecamatan Cidadap Tahun 2005

No.	Agama	Jumlah Penduduk	Persentase (%)
1.	Islam	41.514	96,84
2.	Kristen	1.185	2,80
3.	Katolik	111	0,25
4.	Budha	6	0,01
5.	Hindu	44	0,10
Jumlah		42.862	100,00

Sumber : Monografi Kecamatan Cidadap, 2005.

Di Kecamatan Cidadap jumlah penduduk menurut usia yang paling besar adalah pada usia antara >40 tahun yaitu sebesar 8.458 jiwa. Dilanjutkan usia 0-4 tahun sebesar 7.423, 5-9 tahun sebesar 5.424 jiwa, 10-14 tahun sebesar 5.051 jiwa, 20-24 tahun yaitu sebesar 3.891 jiwa dan dilanjutkan dari usia 15-19 tahun sebesar 3.616, 35-39 tahun sebesar 3.259, 25-29 tahun sebesar 3.127 dan yang terakhir jumlah penduduk yang paling kecil menurut usia adalah penduduk yang berusia 30-34 tahun sebanyak 2.610 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.8.

Tabel 2.8

Jumah Penduduk Berdasarkan Usia di Kecamatan Cidadap Tahun 2005

No.	Usia	Jumlah Penduduk
1.	0-4 Tahun	7.423
2.	5-9 Tahun	5.424
3.	10-14 Tahun	5.051
4.	15-19 Tahun	3.616
5.	20-24 Tahun	3.891
6.	25-29 Tahun	3.127
7.	30-34 Tahun	2.610
8.	35-69 Tahun	3.259
9.	>40 Tahun	8.458
Jumlah		42.862

Sumber : Monografi Kecamatan Cidadap, 2005.

Angka kelahiran (fertilitas), kematian (mortalitas), dan migrasi merupakan tiga komponen demografi yang dapat mempengaruhi perubahan penduduk. Informasi mengenai komponen demografi ini sangat diperlukan antara lain untuk proyeksi penduduk guna perencanaan pembangunan. Perubahan penduduk dipengaruhi oleh dua hal, yaitu melalui pertumbuhan alamiah dan migrasi netto. Pertumbuhan alamiah merupakan selisih antara jumlah kelahiran dengan jumlah kematian. Sementara migrasi neto merupakan selisih antara jumlah penduduk yang masuk dengan jumlah keluar ke suatu wilayah tertentu. Pertumbuhan penduduk secara alami (kelahiran) yang tercatat pada tahun 2005 sebanyak 120 jiwa sedangkan jumlah kematian mencapai 97 jiwa, mengakibatkan jumlah penduduk bertambah banyak karena jumlah kelahiran lebih besar daripada kematian.

Migrasi penduduk yang terjadi antara kecamatan sebanyak 105 jiwa sedangkan penduduk yang datang sebanyak 87 jiwa, yang berarti lebih banyak penduduk yang keluar dari pada yang tinggal, sehingga jumlah penduduk berkurang.

Total penduduk Kecamatan Cidadap yang bermata pencaharian di sektor pertanian sebanyak 747 penduduk atau sekitar 11,13% dari total penduduk yang bekerja dan untuk sektor industri sebanyak 198 penduduk atau sekitar 2,95%, sedangkan mata pencaharian dengan jumlah tenaga kerja terendah adalah sektor pertambangan dengan jumlah tenaga kerja sebanyak 23 penduduk atau sekitar 0,34% dari total pekerja di Kecamatan Cidadap. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.9.

Tabel 2.9

Struktur Mata Pencaharian Penduduk di Kecamatan Cidadap Tahun 2005

No	Mata Pencaharian	Jumlah (jiwa)	Persentase (%)
1.	Pertanian	747	11,13
2.	Perdagangan	1.800	26,81
3.	Industri	198	2,95
7.	Jasa	3.266	48,68
8.	ABRI	677	10,09
9.	pertambangan	23	0,34
Jumlah		6.713	100,00

Sumber : Monografi Kecamatan Cidadap, 2005.

C. Sarana dan Prasarana

Untuk mencapai kebijaksanaan pembangunan delapan jalur pemerataan yang mencakup usaha-usaha pemerataan dalam rangka pembanguan sosial budaya dan dalam upaya meningkatkan kualitas pembangunan manusia, maka ditempuh berbagai upaya pembangunan di berbagai bidang meliputi bidang pendidikan, kesehatan, peribadatan, perekonomian dan prasarana lainnya.

Sarana dan prasarana di Kecamatan Cidadap berfungsi sebagai pendukung terbentuknya struktur dan pola pemanfaatan ruang serta sebagai penunjang kegiatan yang berlangsung di Kecamatan Cidadap. Sarana dan prasarana Wilayah Pengembangan (WP) Cibeunying ini meliputi sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana perekonomian, air bersih, air kotor, listrik, telekomunikasi, sampah, drainase dan transportasi.

1. Sarana

Sarana-sarana yang terdapat di WP Cibeunying meliputi sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan dan sarana perekonomian.

a. Pendidikan

Sarana pendidikan yang ada di Kecamatan Cidadap berupa sarana pendidikan tingkat TK, SD, SLTP, SMTA, dan Perguruan tinggi. Jumlah sarana pendidikan di Kecamatan Cidadap sampai dengan Juni tahun 2005 sebanyak 46 unit. Taman Kanak-Kanak di Kecamatan Cidadap sebanyak 8 buah dengan jumlah murid 650 orang. Sekolah Dasar (SD) di Kecamatan Cidadap sebanyak 14 buah untuk negeri dan swasta 8 buah dengan jumlah murid sebanyak 7.702 siswa. SLTP berjumlah 1 buah untuk negeri dan swasta 8 buah dengan jumlah murid sebanyak 930 siswa.

Sedangkan untuk SLTA swasta yaitu sebanyak 2 buah dan jumlah murid 35 siswa. Perguruan tinggi sebanyak 5 buah dengan jumlah mahasiswa/i sebanyak 5.080 siswa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.10.

Tabel 2.10

Jumlah Sarana Pendidikan di Kecamatan Cidadap Tahun 2005

No	Jenis Pendidikan	Jumlah Sekolah	Jumlah Murid	Jumlah Guru/Pengajar	Jumlah Prasarana Fisik
1.	TK	8	650	45	37
2.	SD	22	7.702	210	142
3.	SLTP	9	930	80	90
4.	SMTA	2	240	35	6
5.	Perguruan Tinggi	5	5.080	511	156
Jumlah		46	14.602	881	431

Sumber : Data Monografi Kecamatan Cidadap Tahun 2005.

b. Kesehatan

Sarana kesehatan di Wilayah Pengembangan (WP) Cibeunying banyak dikelola oleh pihak swasta baik itu praktek dokter, bidan, apotik maupun bidang farmasi lain. Penyediaan sarana puskesmas secara kuantitas sudah memenuhi kebutuhan penduduk. Jumlah sarana kesehatan swasta di Kecamatan Cidadap Tahun 2005. Jumlah rumah sakit pemerintah sebanyak 2 buah, rumah bersalin sebanyak 1 buah, laboratorium sebanyak 2 buah, optik 3 buah, puskesmas sebanyak 2 buah, posyandu sebanyak 41 buah, dan balai pengobatan sebanyak 10 buah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.11.

Tabel 2.11

Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Cidadap Tahun 2005

No.	Jenis Sarana Kesehatan	Jumlah (buah)
1.	Rumah Sakit Pemerintah	2
2.	Rumah Bersalin	1
3.	Laboratorium	2
4.	Optik	3
5.	Puskesmas	2
6.	Posyandu	41
7.	Balai Pengobatan	10
Jumlah		61

Sumber : Data Monografi Kecamatan Cidadap Tahun 2005.

Tenaga kesehatan yang terlibat dalam dalam bidang kesehatan di Kecamatan Cidadap sebanyak 61 orang, yaitu terdiri dari Dokter Spesialis sebanyak 20 orang, Dokter Umum sebanyak 18 orang, Dokter Gigi sebanyak 10 orang dan Bidan sebanyak 13 orang.

c. Peribadatan

Keanekaragaman agama yang dianut oleh penduduk Kecamatan Cidadap perlu didukung oleh fasilitas peribadatan yang beragam pula. Jumlah sarana peribadatan di Kecamatan Cidadap sebanyak 153 buah yang terdiri dari Mesjid sebanyak 79 buah, Mushola sebanyak 25 buah, Langgar sebanyak 47 buah. Jumlah tempat peribadatan lainnya adalah Gereja sebanyak 1 buah dan Pura sebanyak 1 buah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2.12.

Tabel 2.12

Jumlah Sarana Peribadatan di Kecamatan Cidadap Tahun 2005

No.	Jenis Sarana Peribadatan	Jumlah (buah)
1.	Mesjid	79
2.	Mushala	25
3.	Langgar	47
4.	Gereja	1
5.	Pura	1
Jumlah		153

Sumber : Data Monografi Kecamatan Cidadap Tahun 2005.

d. Perekonomian

Sarana perekonomian (perdagangan dan jasa) yang ada di Kecamatan Cidadap sangat beragam, mulai dari pasar tradisional sampai modern, mulai dari pasar berskala pelayanan lokal sampai ke skala regional dan nasional. Jenis-jenis sarana perekonomian yang ada saat ini antara lain pasar, pertokoan, restoran atau rumah makan, *café*, dan sebagainya. Sarana perekonomian yang ada di Kecamatan Cidadap terdiri dari koperasi sebanyak 5 buah, pasar sebanyak 2 buah, toko/kios/warung sebanyak 465, bank sebanyak 7 buah, stasiun oplet/bemo/taksi sebanyak 2 buah dan telepon umum sebanyak 45 buah.

Sektor industri dan jasa merupakan salah satu sektor yang sangat mendukung pembangunan di Kecamatan Cidadap sampai dengan tahun 2005. Jumlah populasi industri pada tahun 2005 dengan rincian sebanyak 3 perusahaan untuk industri besar dan sedang, industri kecil 2 perusahaan dan industri rumah tangga 9 perusahaan.

Populasi industri yang paling tinggi adalah industri rumah tangga sebanyak 9 perusahaan sedangkan industri yang paling sedikit adalah industri kecil sebanyak 2 perusahaan. Sedangkan Perusahaan jasa yang di Kecamatan Cidadap adalah perhotelan/losmen/penginapan dan rumah makan, masing-masing sebanyak 16 buah dan 25 buah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat di Tabel 2.13.

Tabel 2.13

Jumlah Perusahaan di Kecamatan Cidadap Tahun 2005

No	Jenis Perusahaan	Jumlah Perusahaan	Jumlah Tenaga Kerja
1.	Industri Besar dan Sedang	3	30 orang
2.	Industri Kecil	2	20 orang
3.	Industri Rumah Tangga	9	50 orang
4.	Perhotelan/Losmen/Penginapan	16	250 orang
5.	Rumah Makan	25	75 orang
Jumlah		55	425 orang

Sumber : Data Monografi Kecamatan Cidadap Tahun 2005.

2. Prasarana

Prasarana-prasarana yang dibahas mencakup prasarana jaringan air bersih, jaringan air kotor atau limbah, jaringan listrik, jaringan telefon, persampahan jaringan drainase dan transportasi.

a. Jaringan Air Bersih

Air bersih adalah air yang didapatkan dari air baku yang telah diolah dengan teknologi untuk memisahkan zat-zat yang terkandung (berbahaya) sehingga memenuhi syarat sebagai air bersih. Air baku adalah air yang bisa dimanfaatkan untuk dijadikan air bersih. Prasarana air bersih di Kecamatan Cidadap memiliki dua buah sumber air bersih yaitu sungai (air permukaan) dan mata air. Untuk air permukaan diperoleh dari aliran Sungai Cikapundung (Siliwangi) dengan debit air baku 200 liter/detik. *Intake* Air baku PDAM Kota Bandung yang terletak di Sungai Cikapundung sebesar 850 liter/detik. Sumber air bersih lainnya yaitu mata air, terletak di daerah Ledeng yang dikelola oleh PDAM. Seluruh wilayah di Kecamatan Cidadap pada dasarnya telah dilayani oleh

penyediaan air bersih oleh PDAM. Berdasarkan data dari Dinas Kesehatan Kota Bandung sampai akhir tahun 2004 di Kecamatan Cidadap terdapat penduduk yang menggunakan air bersih berupa ledeng, sumur pompa tangan (SPT) dan sumur gali (SGL) 7.783 KK. Pengguna ledeng di kecamatan ini 3.697 KK, SPT 1.347 dan SGL 2.712 KK dengan pemakaian air rata-rata bervariasi dari 12 sampai 30 m^3.

b. Jaringan Air Kotor atau Air Limbah

Air kotor adalah air buangan bekas pakai yang tidak bermanfaat lagi yang berasal dari air buangan hasil aktifitas rumah tangga, industri atau sumber lainnya. Berdasarkan data dari Dinas Kesehatan Kota Bandung yang mempunyai jamban sehat dan Penyaluran Air Limbah (SPAL) sebanyak 15.829 KK. jumlak KK untuk Kecamatan Cidadap yang mempunyai jamban sehat sebanyak 7.779 KK dan yang menggunakan Sistem Penyaluran Air Limbah (SPAL) sebanyak 8.050 KK. Kondisi penanganan air kotor pada saat ini di Kecamatan Cidadap adalah sebagai berikut :

1. Air dari dapur, mandi, dan cuci :
   a. *On-site Disposal System*, seperti dibuang langsung ke pekarangan rumah, tanpa menggunakan saluran.
   b. *Imperfect Sewerage System*, yaitu dengan menggunakan saluran (*sewerage system*).
   c. Sistem Terpusat (*on-site*).
2. Kotoran manusia :
   a. *On-site Disposal System*, yang meliputi penggunaan cubluk dan *septic tank.*
   b. Sistem Terpusat (*off-site*)

Sistem terpusat yang melayani Kecamatatn Cidadap langsung dialirkan menuju Sungai Citepus. Sistem setempat/komunal (*On-site Disposal System*) menggunakan tangki septik (*septic tank*) berada pada Kecamatan Cidadap. Penyebaran jaringan air kotor di Kecamatan Cidadap berada di Jl. Dr. Setiabudhi, Jl. Panorama, Jl. Bukit Raya, Jl. Kiputih dan Jl. Cimbuleuit.

c. Jaringan Listrik

Tenaga listrik di masa sekarang sudah merupakan kebutuhan pokok yang hampir tak tergantikan. Pengadaan listrik mutlak diperlukan dalam kehidupan perkotaan/wilayah, karena banyak kegiatan produksi sangat tergantung dari kesiapan suplai listrik, termasuk kebutuhan belajar mengajar. Sumber listrik yang melayani Kecamatan Cidadap berasal dari Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA) Bengkok (Sungai Cikapundung). Penyediaan jaringan listrik dan pengembangannya berada di

seluruh kelurahan di Kecamatan Cidadap, yaitu Kelurahan Ledeng yang pengembangannya berada di Jl. Dr. Setiabudhi, Kelurahan Ciumbuleuit yang pengembangannya berada di Jl. Bukit Raya dan Kelurahan Hegarmanah yang pengembangannya berada di Jl. Cimbuleuit.

d. Jaringan Telefon

Pengadaan prasarana komunikasi membuat pengaruh yang cukup besar terhadap pemilihan berlokasi bagi penyebaran guna lahan perkotaan, serta struktur tata ruang kota/wilayah secara umum. Pengadaan sarana komunikasi memerlukan perhatian khusus disebabkan adanya penyesuaian dengan kondisi fisik suatu area bisa berupa: topografi, jaringan jalan, sungai, dan guna lahan dan lain-lain.

Media telekomunikasi yang umumnya digunakan di WP Cibeunying adalah telefon, telex, dan faks, dimana segala pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana telekomunikasi tersebut baik dari segi kualitas maupun jumlah sambungannya, disediakan oleh PT Telkom yang merupakan salah satu badan usaha milik negara yang bergerak dalam pelayanan jasa telekomunikasi. Selain itu, PT.Telkom memberikan berbagai pelayanan berupa pelayanan pengaduan gangguan, pengaduan tagihan, pemasangan baru, dan jasa telekomunikasi lainnya seperti mutasi telefon, balik nama, fax, SLI dan *hunting* dengan memberikan pelayanan *Service Point*. Jumlah telefon umum yang berada di Kecamatan Cidadap sebanyak 7 buah dan tersebar di Jl. Dr. Setiabudhi, Jl. Bukit Raya, Jl. Panorama, dan Jl. Ciumbuleuit .

e. Persampahan

Sampah adalah segala sesuatu buangan dari kegiatan manusia, aktivitas binatang, dan tumbuhan yang umumnya berupa padatan atau berbentuk padat dan dianggap sudah tidak berguna. Kegiatan pengumpulan dan pengangkutan sampah dari sumber sampah/permukiman hingga TPS menjadi tanggung jawab masyarakat yang dikoordinasi oleh RT/RW, LKMD atau LSM secara swadaya dan swakelola, sedangkan pengolahan sampah dari TPS ke TPA dilaksanakan oleh PD Kebersihan. Sistem pengelolaan sampah di Kecamatan Cidadap adalah dengan menggunakan pengangkut (*container*) yang berfungsi sebagai TPS. Jumlah *container* yang ada di Kecamatan Cidadap sebanyak 7 buah.

f. Jaringan Drainase

Drainase adalah suatu saluran atau parit terbuka atau tertutup, yang dibuat sedemikian rupa sehingga dapat mengumpulkan dan mengalirkan air hujan yang jatuh ke bumi menuju badan air penerima. Drainase digunakan untuk penanganan masalah kelebihan air, baik di atas maupun di bawah permukaan tanah.

Secara umum sistem drainase terbagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu drainase makro dan drainase mikro. Saluran pembuangan makro adalah saluran pembuangan yang secara alami sudah ada. Saluran pembuangan mikro adalah saluran yang sengaja dibuat mengikuti pola jaringan jalan. Pada akhirnya saluran ini bermuara pada saluran makro yang dekat dengan saluran mikro tersebut.

Saluran pembuangan yang secara alami (makro) berada pada Sungai Cikapundung. Sungai Cikapundung memiliki panjang 62,10 km dengan 9 (sembilan) anak sungai yang mengalir dari utara ke selatan. Saluran drainase Bandung Utara yang dibangun oleh Pemerintah Kolonial Belanda bermuara di Sungai Cikapundung. Saluran pembuangan yang mengikuti jaringan drainase primer Kecamatan Cidadap berada di Jl. Dr. Setiabudhi, sedangkan untuk Jaringan drainase sekunder berada di Jl. Panorama, Jl Bukit Raya, Jl. Kiputih dan Jl. Cimbuleuit.

g. Transportasi

Sarana dan prasarana transportasi di Kecamatan Cidadap berupa moda angkutan dan terminal. Terminal yang dapat ditemui dengan pada wilayah studi adalah sub terminal Ledeng yang berlokasi di JL. Setiabudhi dengan luas 2600 m^2. Untuk menunjang sistem transportasi, dilengkapi angkutan umum, keberadaan angkutan ini membantu pergerakan penduduk dalam menjalani aktivitasnya terutama bagi penduduk yang tidak menggunakan kendaraan pribadi. Secara aktivitas kota, keberadaan angkutan umum ini berdampak pada pengurangan penggunaan kendaraan, sehingga mengurangi jumlah kendaraan di jalan.

2.3.2 Penggunaan Lahan Eksisting di Kecamatan Cidadap

Ketersediaan lahan memiliki sifat yang tidak bertambah dari tahun ke tahun. Di sisi lain, perkembangan sosial ekonomi menuntut adanya kenaikan permintaan akan lahan baik dari segi luas maupun segi keragamannya.

Penggunaan lahan mencerminkan adanya aktifitas penduduk di wilayah ini dan sangat potensial untuk membangkitkan pergerakan sejumlah besar penduduk. Tujuan pembahasan penggunaan lahan adalah untuk mengetahui jenis kegiatan yang ada di wilayah studi

Sebagai bagian dari wilayah Kota Bandung yang telah berkembang dengan pesat, sebagian besar daerah di Kecamatan Cidadap telah mempunyai pola pemanfaatan ruang yang telah mencirikan suatu kota. Secara umum pemanfaatan ruang eksisting di Kecamatan Cidadap terdiri atas kawasan ruang terbuka hijau dan jalur hijau, pariwisata dan rekreasi, perumahan, pemerintahan, pendidikan, kesehatan, kawasan militer, perdagangan dan jasa.

a. Ruang Terbuka Hijau dan Jalur Hijau

Penggunaan lahan untuk ruang terbuka hijau dan jalur hijau di Kecamatan Cidadap terdapat di Kelurahan Ledeng dan Ciumbuleuit. Ruang terbuka hijau merupakan kawasan hutan yang juga berfungsi sebagai salah satu kawasan konservasi air di Kawasan Bandung Utara. Hutan konservasi adalah kawasan hutan dengan ciri khas tertentu, yang mempunyai fungsi pokok pengawetan keanekaragaman tumbuhan dan satwa serta ekosistemnya. Hutan di kecamatan ini berfungsi sebagai kawasan resapan air dan sebagai cadangan air bagi kebutuhan masyarakat di sekitar Kecamatan Cidadap dan sebagian Kota Bandung. Salah satu ruang terbuka hijau yang terdapat di Kecamatan Cidadap adalah sawah.

b. Pariwisata dan Rekreasi

Kecamatan Cidadap memiliki objek wisata berciri khusus dengan image Kota Bandung. Objek wisata yang dapat ditemukan di Kecamatan Cidadap, baik objek wisata alam maupun buatan dan budaya. Pariwisata dan rekreasi wisata alam terdapat di Kecamatan Ledeng dan Kecamatan Hegarmanah.

c. Perumahan

Kebutuhan perumahan di Kecamatan Cidadap terus meningkat seiring dengan perkembangan jumlah penduduk. Di Kecamatan Cidadap, terdapat beberapa titik konsentrasi untuk kawasan permukiman. Kawasan tersebut tersebar di 3 (tiga) kelurahan, yaitu Kelurahan Ciumbuleuit, Kelurahan Hegarmanah dan Kelurahan Ledeng, sebagian

ternyata mendominasi kawasan terbangun yang ada di Kecamatan Cidadap ini. Penggunaan lahan perumahan di Kelurahan Ciumbuleuit lebih sedikit dibandingkan dengan 2 (dua) kelurahan yang lain, hal ini dikarenakan Kelurahan Ciumbuleuit berfungsi sebagai kawasan resapan air. Berbeda halnya dengan Kelurahan Hegarmanah, penggunaan lahan perumahannya hampir mencapai 80% dari luas Kelurahan Hegarmanah, sedangkan untuk Kelurahan Ledeng penggunaan lahan perumahan hampir seimbang dengan penggunaan lahan lainnnya.

d. Pemerintahan

Sarana pemerintahan yang berada di Kecamatan Cidadap diperuntukkan untuk pelayanan masyarakat dan diselenggarakan oleh pemerintah. Pelayanan pemerintah berada di Kelurahan Ciumbuleuit dan Kelurahan Hegarmanah.

e. Pendidikan

Penggunaan lahan untuk kegiatan pendidikan di Kecamatan Cidadap tersebar di setiap kecamatannya. Lokasi persebarannya antara lain :

1. Universitas Parahyangan, terdapat di Kelurahan Ciumbuleuit.
2. Sekolah Tinggi Pariwisata, terdapat di Kelurahan Ledeng.
3. UNPAS, terdapat di Kelurahan Ledeng.

f. Kesehatan

Penggunaan lahan untuk kesehatan dan pertahanan keamanan di Kecamatan Cidadap berada di Kelurahan Ciumbuleuit. Lahan kegiatan kesehatan digunakan untuk rumah sakit, yaitu Rumah Sakit Dr. Salamun dan Rumah Sakit Paru-paru.

g. Pertahanan dan Keamanan

Di kecamatan ini terdapat kawasan pertahanan dan keamanan yaitu SECAPA yang berada di Kelurahan Hegarmanah. Pengembangan kawasan tersebut dipertahankan sesuai dengan kondisi eksisting karena selain memiliki fungsi strategis pertahanan keamanan bagi Kota Bandung juga sebagian memiliki nilai cagar budaya. Pemanfaatan ruang untuk kawasan militer dipertahankan sesuai dengan kondisi eksisting. Apabila di kemudian hari dilakukan alih fungsi, maka fungasi yang diutamakan adalah bagi fasilitas sosial dan umum.

h. Perdagangan dan jasa

Perdagangan dan jasa di Kecamatan Cidadap dipenuhi oleh berbagai fasilitas perdagangan dalam skala pelayanan yang berbeda. Jenis dan sebaran fasilitas perdagangan Kecamatan Cidadap untuk kategori pasar swalayan, *departemenent store* dan minimarket. Fasilitas perdagangan terdapat di JL. Setiabudhi dan JL. Hegarmanah.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 2.3 Peta Guna Lahan Eksisting di Kecamatan Cidadap.

Peta 2.3

PETA GUNA LAHAN EKSISTING KECAMATAN CIDADAP

2.3.3 Arahan Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cidadap

Rencana pemanfaatan ruang merupakan salah satu implementasi dari perhatian pemerintah dalam mengatasi permasalahan pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap. Untuk Kecamatan Cidadap rencana pemanfaatan ruang ini diarahkan kepada upaya untuk mengendalikan alih fungsi guna lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah kota. Rencana pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap berdasarkan arahan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Wilayah Pengembangan Cibeunying berfungsi sebagai perumahan, perdagangan, jasa, pendidikan, kesehatan, pemerintahan, pertahanan dan keamanan serta Ruang Terbuka Hijau (RTH).

A. Perumahan

Kebutuhan perumahan di Kecamatan Cidadap terus meningkat seiring dengan perkembangan jumlah penduduk. Sejalan dengan dengan perkembangan tersebut, maka untuk memperoleh kualitas lingkungan yang baik dan nyaman, sebaiknya luas lahan yang diperuntukan untuk permukiman pada tahun 2013 adalah maksimal 0,32 % dari luas keseluruhan Kecamatan Cidadap atau sebesar 2.203 Ha. yang disiapkan untuk menampung 56.679 jiwa.

Pengembangan perumahan di Kecamatan Cidadap diklasifikasikan dengan perumahan kepadatan rendah yang rata-rata kapling bangunan direncanakan 200 m^2, dimana kepadatan perumahan yang direncanakan untuk rata-rata perwilayah dan kecamatan dengan pengembangan secara horizontal yang disesuaikan dengan ketersediaan ruang untuk pengembangan perumahan.

Di Kecamatan Cidadap, terdapat beberapa titik konsentrasi untuk kawasan permukiman. Kawasan tersebut, diantaranya terdapat di kawasan tersebut tersebar di 3 (tiga) kelurahan, yaitu Kelurahan Ciumbuleuit, Kelurahan Hegarmanah dan Kelurahan Ledeng.

B. Perumahan Kepadatan Rendah

Penggunaan lahan perumahan di Kelurahan Ciumbuleuit direncanakan untuk perumahan dengan kepadatan rendah, sedangkan kelurahan lainnya diperuntukan untuk perumahan dengan kepadatan bervariasi. Dalam perkembangannya kawasan perumahan ini akan berkembang dan mendesak ke kawasan yang lainnya sehingga akan terjadinya perubahan fungsi lahan yang nantinya akan menimbulkan masalah yang baru. Perumahan kepadatan sangat rendah (bangunan tunggal yang memiliki kepadatan sangat rendah) KDB 20%.

C. Perdagangan

Pengembangan kegiatan perdagangan meliputi pengembangan perdagangan formal dan informal (pasar, pusat perbelanjaan/supermarket dan pertokoan) dan perdagangan informal. Rencana pengembangan perdagangan di Kecamatan Cidadap berkembang mengikuti jalur utama transportasi dengan lokasi berkonsentrasi di Kelurahan Ledeng. Karena perkembangannya yang semakin pesat kegiatan ini harus dikendalikan dan diarahkan ke wilayah lain sehingga tidak menyebabkan permasalahan lain yang timbul seperti kemacetan.

D. Jasa

Kegiatan jasa di kecamatan ini merupakan salah satu kegiatan yang cukup besar. Rencana pengembangan kawasan jasa di Kecamatan Cidadap ini berada di sepanjang Jl. Hegarmanah dan Jl. Setiabudhi mengikuti jalur utama transportasi. Sama halnya dengan kegiatan perdagangan, kegiatan ini juga sering menimbulkan permasalahan gangguan lalu-lintas pada waktu-waktu tertentu, seperti setiap hari libur karena banyak penduduk dari luar Kota Bandung yang datang pada saat itu, sehingga terjadilah pemusatan konsentrasi dan kurangnya ketersediaan lahan parkir dikawasan tersebut.

E. Pendidikan

Secara kuantitas kebutuhan fasilitas pendidikan telah memenuhi kebutuhan Kecamatan Cidadap, khususnya keberadaan fasilitas pendidikan tinggi yang berpotensi sebagai jasa dan juga dapat menimbulkan masalah. Permasalahan yang terjadi adalah keberadaan perguruan tinggi ini menjadi salah satu penarik migrasi yang tinggi dari luar kota Bandung. Perkembangan fungsi pendidikan di Kecamatan Cidadap berkembang dengan cukup pesat terutama perguruan tinggi swasta, hal ini disebabkan masih tersedianya lahan yang cukup luas dibandingkan dengan kecamatan lainnya.

Persebaran penggunaan lahan untuk kawasan pendidikan yang terdapat di Kecamatan Cidadap tersebar di setiap kecamatannya. Lokasi persebarannya antara lain :

a) Universitas Parahyangan, terdapat di Kelurahan Ciumbuleuit.
b) Sekolah Tinggi Pariwisata (STP) ENHAI, terdapat di Kelurahan Ledeng.
c) UNPAS, terdapat di Kelurahan Ledeng.

Rencana pengembangan pendidikan di kecamatan ini lebih dibatasi terutama pada wilayah Bandung Barat serta merelokasi kegiatan pedidikan yang tidak mampu menyediakan sarana dan prasarana kegiatan pendidikan.

F. Kesehatan

Rumah sakit di Kecamatan Cidadap merupakan sarana kesehatan yang melayani penduduk di sekitarnya dan di sebagian wilayah Kota Bandung. Rumah sakit yang terdapat di kecamatan ini antara lain Rumah Sakit Dr. Salamun dan Rumah Sakit Paru-paru yang berada di Kelurahan Ciumbuleuit. Permasalahan yang muncul dari kesehatan adalah masalah belum tersebarnya fasilitas kesehatan dan rumah sakit karena masih tersebarnya fasilitas kesehatan. Rencana pengembangan fasilitas kesehatan ini adalah dengan membatasi fasilitas kesehatan pada lokasi yang sudah ada, meningkatkan sarana dan prasarana fasilitas kesehatan serta mewujudkan keseimbangan penyebaran sarana dan prasarana pendukung fasilitas kesehatan.

G. Pemerintahan

Perkantoran pemerintah di Kecamatan Cidadap umumnya membentuk komplek perkantoran meskipun tidak berada pada kesatuan penggunaan lahan. Kantor pemerintahan di Kecamatan Cidadap dapat ditemukan di Kelurahan Ciumbuleuit dan Kelurahan Hegarmanah. Pemanfaatan ruang untuk pemerintahan dapat dipertahankan sesuai dengan kondisi eksistingnya dengan mengendalikan lingkungan sekitarnya dari kegiatan non perkantoran yang menganggu.

Pengembangan perkantoran pemerintah di Kecamatan Cidadap lebih ditekankan pada peningkatan kualitas sarana perkantoran pemerintah lokal, yaitu kantor kelurahan agar pelayanan terhadap masyarakat menjadi lebih optimal, seperti peningkatan kualitas bangunan dan penambahan sarana perkantoran.

H. Pertahanan dan Keamanan

Kondisi eksisting dari kawasan kegiatan pertahanan dan kemananan di wilayah Bandung Barat, yaitu berada di Kelurahan Hegarmanah. Pengembangan kawasan pertahanan dan kemananan ini direncanakan untuk mempertahankan perkantoran dan instansi yang ada serta mengamankan kawasan perkantoran dan instalansi pertahanan dan keamanan yang baru sesuai dengan rencana tata ruang pertahanan keamanan.

I. Ruang Terbuka Hijau dan Jalur Hijau

Ruang terbuka merupakan komponen yang sangat penting bagi Kecamatan Cidadap, selain untuk memelihara kelestarian sumber air dan tanah, kesegaran udara, lingkungan dan keindahan Kecamatan Cidadap sangat dipengaruhi oleh kualitas dan kuantitas ruang terbuka hijau. Oleh karena itu, ruang terbuka hijau yang telah ada saat ini di wilayah Kecamatan Cidadap tidak hanya dipertahankan perluasannya tetapi juga

ditingkatkan kuantitas dan kualitasnya sehingga kebutuhan ruang terbuka hijau Kota Bandung (10% dari luas kota) dapat terpenuhi.

Dalam perkembangan kota yang cukup pesat, ruang terbuka hijau sangat rentan dipenetrasi oleh kegiatan atau fungsi non terbuka hijau lainnya. Ruang terbuka hijau berupa ruang terbuka bukan sarana lingkungan (lahan kosong) sangat mungkin untuk dibangun, namun setelah memenuhi beberapa persyaratan tertentu, yaitu kesesuaian fungsi baru dengan fungsi lainnya yang telah ada di sekitarnya serta memenuhi persyaratan teknis lainnya. Sementara pada alokasi ruang terbuka hijau olahraga/rekreasi, masih dimungkinkan pembangunan terbatas fungsi komersil. Di luar hal tersebut di atas tidak diijinkan adanya pembangunan fungsi baru (kegiatan budidaya lainnya) pada peruntukan ruang terbuka hijau.

Jenis kawasan lindung yang terdapat di Kecamatan Cidadap merupakan kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahnya. Yang dimaksud dengan kawasan yang memberikan perlindungan di bawahnya adalah kawasan resapan air. Kawasan ini berfungsi memberikan perlindungan kawasan di bawahnya, antara lain Punclut dan bantaran Sungai Cikapundung.

Kawasan konservasi ini terletak di sekitar Kelurahan Ciumbuleuit yang berfungsi sebagai kawasan konservasi air. Kawasan konservasi yang terdapat di WP Cibeunying tepatnya di Kecamatan Cidadap merupakan kawasan yang sangat penting bagi kehidupan penduduk Kota Bandung karena kawasan ini merupakan kawasan resapan air untuk Kota Bandung. Kawasan ini memiliki kontur dan morfologis yang sulit untuk dikembangkan.

Namun pada kenyataannya kawasan ini tetap dirambah secara diam-diam untuk keperluan masyarakat seperti membuat permukiman dengan segala prasarananya seperti jalan dan pendukung lainnya sehingga keberadaan kawasan konservasi semakin berkurang. Hal ini dapat mengakibatkan munculnya permasalahan baru yang cukup mengkhawatirkan seperti, rumah-rumah yang berada di sekitar kawasan konservasi ini rawan akan bencana, contohnya longsor dan erosi. Hal yang sangat besar dampaknya adalah resapan air di Kota Bandung akan berkurang sehingga pasokan air tanah bagi penduduk Kota Bandung akan berkurang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 2.4 Peta Rencana Guna Lahan di Kecamatan Cidadap.

Peta 2.4

PETA RENCANA GUNA LAHAN KECAMATAN CIDADAP

2.3.4 Gambaran umum Penyimpangan di Kecamatan Cidadap

Menurut Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Wilayah Pengembangan Cibeunying, Kecamatan Cidadap berfungsi sebagai perumahan, perdagangan, jasa, pendidikan, kesehatan, pemerintahan, pertahanan dan keamanan serta Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Berdasarkan *overlay* antara peta Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Wilayah Pengembangan Cibeunying dengan peta guna lahan eksisting terjadi penyimpangan pemanfaatan ruang. Dalam penelitian ini yang diidentifikasi hanya penyimpangan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Penyimpangan pemanfaatan ruang yang terjadi di Kecamatan Cidadap diidentifikasi dengan peta *overlay*. Peta *overlay* ini memberikan gambaran yang jelas mengenai penyimpangan yang terjadi, yaitu penyimpangan guna lahan, penyimpangan intensitas Pemanfaatan ruang dan penyimpangan perijinan pemanfaatan ruang.

A. Penyimpangan Guna Lahan

Penyimpangan guna lahan terjadi bila fungsi daerah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum rencana detail tata ruang kota wilayah masing-masing. Penentuan suatu bangunan menyimpang fisik dan tidaknya, agak sulit dilakukan mengingat fungsi pada rencana detail tata ruang tidak diulas lebih detail, artinya produk rencana tata ruang yang ada kurang mengakomodasi aspek pemanfaatan ruang, dalam hal ini sistem kegiatannya, sehingga penentuan penyimpangan fungsi suatu kawasan pada penelitian ini dilakukan mengikuti mayoritas fungsi yang telah ditetapkan pada kawasan tersebut.

Penyimpangan fungsi pemanfaatan ruang berdasarkan peta *overlay* antara peta guna lahan eksisting dengan peta rencana pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap. Perubahan guna lahan dimaksudkan untuk mengidentifikasi dan memantau adanya perubahan pemanfaatan ruang. Berdasarkan rencana pemanfaatan ruang, perubahan pemanfaatan ruang terjadi pada ruang terbuka hijau, perumahan jasa dan perdagangan. Untuk memperjelas penyimpangan yang terjadi dapat dilihat pada Tabel 2.14.

Tabel 2.14

Penyimpangan Pemanfaatan Ruang Dari Rencana

Peruntukannya dengan kondisi eksisting di Kecamatan Cidadap

Kelurahan	Rencana	Eksisting	Keterangan
Ledeng	▪ Didominasi oleh perumahan penduduk serta ruang terbuka hijau dan jalur hijau ▪ Terdapat blok untuk Jasa, pendidikan serta pariwisata dan rekreasi	▪ Didominasi oleh perumahan penduduk, ruang terbuka hijau dan jalur hijau serta jasa. ▪ Terdapat blok untuk Pendidikan.	▪ Pada peta rencana untuk perumahan, di peta guna lahan eksisting menjadi ruang terbuka hijau dan jasa. ▪ Pada peta rencana untuk ruang terbuka hijau, di peta guna lahan eksisting menjadi jasa. ▪ Pada peta rencana untuk jasa di peta guna lahan eksisting menjadi perumahan penduduk.
Ciumbuleuit	▪ Didominasi oleh perumahan kepadatan rendah dan pariwisata dan rekreasi. ▪ Terdapat blok untuk pemerintahan, kesehatan, jasa dan perdagangan.	▪ Didominasi oleh ruang terbuka hijau dan jalur hijau serta perumahan penduduk. ▪ Terdapat blok untuk pendidikan, jasa, pemerintahan dan kesehatan.	▪ Pada peta rencana untuk perumahan kepadatan penduduk, di peta guna lahan eksisting menjadi perdagangan. ▪ Pada peta rencana untuk ruang terbuka hijau, di peta guna lahan eksisting menjadi perumahan dan perdagangan.
Hegarmanah	▪ Didominasi oleh perumahan penduduk dan pertahanan dan keamanan. ▪ Terdapat blok untuk ruang terbuka hijau dan jalur hijau, pemerintahan, kesehatan, pendidikan, jasa dan perdagangan.	▪ Didominasi oleh perumahan penduduk dan pertahanan dan keamanan. ▪ Terdapat blok untuk pendidikan, jasa, kesehatan dan perdagangan.	▪ Pada peta rencana untuk ruang terbuka hijau, di peta guna lahan eksisting menjadi perumahan penduduk. ▪ Pada peta rencana untuk jasa, di peta guna lahan eksisting menjadi perumahan . ▪ Pada peta rencana untuk perdagangan, di peta guna lahan eksisting menjadi Jasa.

Sumber : Peta Guna Lahan Eksisting dan Rencana Guna Lahan RDTRK WP Cibeunying, 2010.

Berdasarkan tabel di atas dan peta hasil pertampalan antara peta rencana dengan peta eksisting pemanfataatan ruang, ditemukan adanya perubahan kawasan ruang terbuka hijau menjadi kawasan perumahan, perdagangan dan jasa. Perubahan kawasan ini terjadi di setiap kelurahan di Kecamatan Cidadap. Perubahan lainnya terjadi pada kawasan perumahan yang berubah menjadi ruang terbuka hijau, perdagangan dan jasa. Perubahan kawasan ini terjadi di Kelurahan Ledeng dan Ciumbuleuit.

Sedangkan perubahan lainnya adalah perubahan kawasan jasa menjadi perumahan dan perdagangan. Perubahan ini terjadi di Kelurahan Ledeng dan Hegarmanah. Sesuai dengan fungsinya, perubahan penggunaan lahan yang terjadi di ruang terbuka hijau, khususnya kawasan konservasi perlu dikendalikan. Untuk kawasan ini perkembangan kawasan terbangun harus dibatasi atau dilarang. Sebagai wilayah yang perlu dijaga fungsi lindung/fungsi konservasinya, wilayah ini memerlukan perhatian dalam menghadapi perubahan-perubahan yang terjadi, terutama perubahan ruang terbuka hijau menjadi bukan ruang terbuka hijau. Peta penyimpangan pemanfaatan guna lahan dapat dilihat pada Gambar 2.5.

Peta 2.5

PETA PENYIMPANGAN GUNA LAHAN

KECAMATAN CIDADAP

B. Penyimpangan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang, yaitu intensitas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan intensitas yang telah ditetapkan. Penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang di kecamatan ini mencakup koefisien wilayah terbangun. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) adalah perbandingan antara luas lahan yang dapat dibangun dengan luas lahan tiap unit wilayah terbangun, sebagai indikasi intensitas pemanfaatan ruang yang direkomendasikan, Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum di setiap Kecamatan Cidadap terdiri dari 3 (tiga) klasifikasi, yaitu :

- Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Tinggi : 10%
- Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Sedang : 20%
- Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Rendah : 30%

Intensitas pemanfaatan ruang maksimum ini memantau adanya perubahan intensitas pemanfaatan ruang eksisting. Perubahan intensitas pemanfaatan ruang ini mengidentifikasi adanya penyimpangan koefisien wilayah terbangun di setiap kelurahan. Untuk memperjelas penyimpangan perijinan yang terjadi dapat dilihat pada Tabel 2.15.

Tabel 2.15

Penyimpangan Intensitas Pemanfaatan Ruang

dari KWT Maksimum dengan KWT Eksisting di Kecamatan Cidadap

Kelurahan	KWT Maksimum	KWT Eksisting	Keterangan
Ledeng	▪ KWT 10% ▪ KWT 20% ▪ KWT 30%	KWT 39,56	▪ Pada KWT eksisting kelebihan KWT antara 9,56% sampai dengan 29,56%.
Ciumbuleuit	▪ KWT 10% ▪ KWT 20%	KWT 34,54	▪ Pada KWT eksisting kelebihan KWT antara 14,54% sampai dengan 22,54%.
Hegarmanah	▪ KWT 10% ▪ KWT 20%	▪ KWT 75,69	▪ Pada KWT eksisting kelebihan KWT antara 65,69% sampai dengan 55,69%.

Sumber : Peta KWT Eksisting dan KWT Maksimum KBU, 2004.

Berdasarkan tabel diatas dan hasil pertampalan antara peta koefisien wilayah terbangun maksimun dengan koefisien wilayah terbangun eksisting di Kecamatan Cidadap, ditemukan adanya perubahan intensitas pemanfaatan ruang, yaitu adanya kelebihan koefisien wilayah terbangun di setiap kelurahan. Di Kelurahan Ledeng, kelebihan koefisien wilayah terbangun berkisar antara antara 9,56% sampai dengan 29,56%. Di Kelurahan Ciumbuleuit kelebihan koefisien wilayah terbangun berkisar antara 14,54% sampai dengan 22,54% dan di Kelurahan Hegarmanah kelebihan koefisien wilayah terbangun berkisar antara 65,69% sampai dengan 55,69%. Berdasarkan hasil peta *overlay*, penyimpangan koefisien wilayah terbangun di Kecamatan Cidadap dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Tinggi : 50-70%
- Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Sedang : 20-40%
- Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Rendah : 10-20%

Penyimpangan koefisien wilayah terbangun tertinggi terjadi di Kelurahan Ledeng dan Hegarmanah dan koefisien wilayah terbangun paling rendah terjadi di Kelurahan Ciumbuleuit dan sebagian Kelurahan Ledeng. Perubahan intensitas tidak boleh melebihi ketentuan dan tidak melebihi angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 20-80%. Peta Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) eksisting, peta Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum dan peta penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Gambar 2.6, 2.7 dan 2.8.

Peta 2.6

PETA KWT EKSISTING

KECAMATAN CIDADAP

Peta 2.7

PETA KWT MAKSIMUM

KECAMATAN CIDADAP

Peta 2.8

PETA PENYIMPANGAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KECAMATAN CIDADAP

C. Penyimpangan Perijinan Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang saat ini dapat diidentifikasikan dengan peta penggunaan lahan saat ini, sedangkan kecenderungan pemanfaatan lahan pada masa mendatang dapat diidentifikasi melalui ijin lokasi yang diberikan oleh pemerintah Kota Bandung.

Penyimpangan pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap dipengaruhi oleh ijin lokasi yang telah dikeluarkan yang pada dasarnya mengindikasikan kecenderungan perubahan penggunaan lahan di masa yang akan datang. Ijin lokasi yang diberikan di Kecamatan Cidadap selama ini, dapat dibagi dalam dua kelompok, sebelum Pakto 1993 dan sesudah Pakto 1993. Pakto 1993 ini menandai semakin besarnya kewenangan yang diberikan kepada kota dalam memberikan perijinan pertanahan (Distarkim, 2004). Akibat dari dikeluarkannya Pakto 1993 ini adalah, pemerintah kota kehilangan kendali dalam mengawasi penerbitan ijin lokasi di Kecamatan Cidadap. Tabel di bawah ini memperlihatkan jumlah ijin lokasi yang ada di Kecamatan Cidadap.

Tabel 2.16

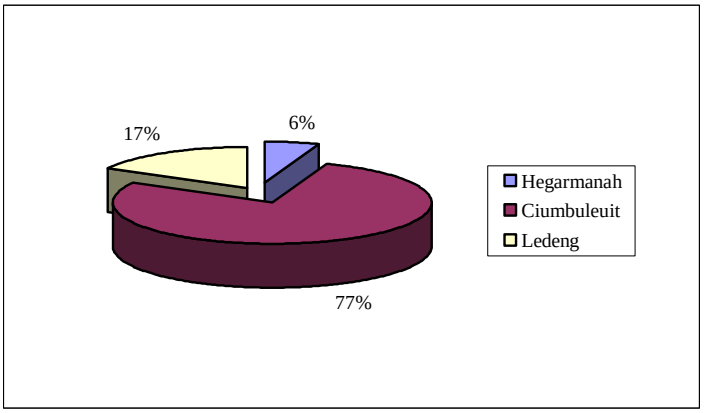
Ijin Lokasi yang Terdapat di Kecamatan Cidadap Tahun 2001

No	Pemilik/Pemohon	Kelurahan	Luas (ha)	Status
1.	PT. Lautan Luas	Ledeng	0.35	Industri,Jasa Dll
2.	PT. Trigara Putra	Ciumbuleuit	1.6	Industri,Jasa Dll
3.	PT. Batununggal Perkasa	Ciumbuleuit	3.5	Perumahan
4.	PT. Abadi Gunapapan	Ciumbuleuit	85	Perumahan
5.	PT.Bank Harapan Sentosa	Hegarmanah	0.1135	Industri,Jasa Dll
TOTAL LUAS IZIN LOKASI (Ha)			**90,5635**	

Sumber: BPN Kota Bandung. 2001.

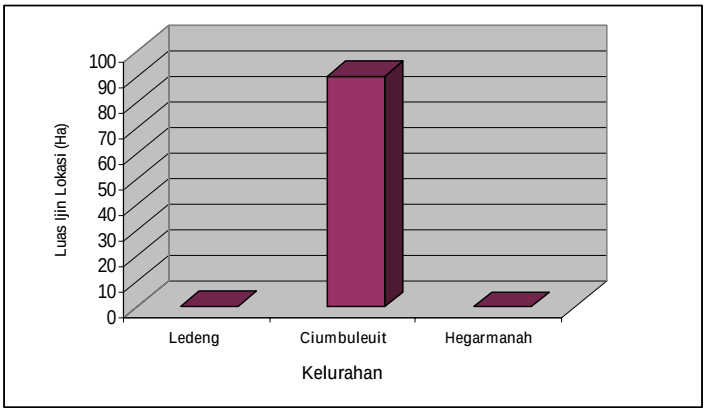
Gambar 2.9

Proporsi Sebaran Ijin Lokasi Berdasarkan Kelurahan di Kecamatan Cidadap



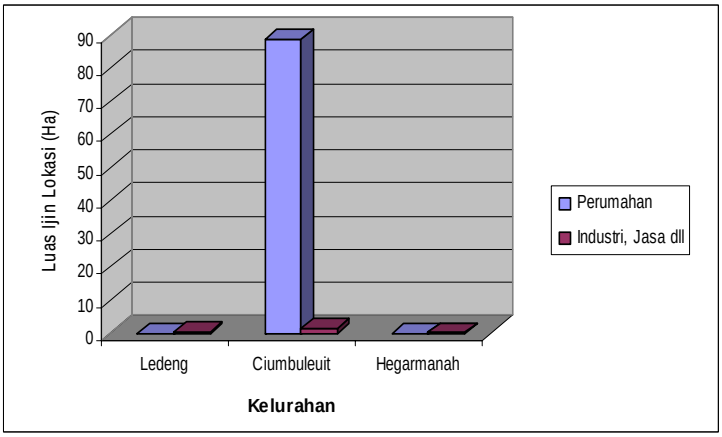
Gambar 2.10

Sebaran Ijin Lokasi Berdasarkan Kelurahan di Kecamatan Cidadap



Gambar 2.11

Sebaran Ijin Lokasi Berdasarkan Peruntukan di Kecamatan Cidadap



Ijin lokasi terbanyak di Kecamatan Cidadap terdapat di Kelurahan Ciumbuleuit dengan jumlah ijin lokasi yang diperuntukkan bagi perumahan sebesar 88,5 Ha., sedangkan untuk kelurahan Ledeng dan Hegarmanah, ijin lokasi diperuntukkan untuk kegiatan industri dan jasa dan lain-lain sebesar 2,0635 Ha.

Penyimpangan yang terjadi di Kecamatan Cidadap tidak terlepas dari adanya perubahan pemanfaatan ruang. Perubahan pemanfaatan ruang yang akan dibahas adalah perijinan pemanfaatan ruang. Untuk melihat penyimpangan yang terjadi dapat dilihat pada Tabel 2.17.

Tabel 2.17

Penyimpangan Perijinan dari Peta Kesesuaian Rencana Pemanfaatan Ruang dengan Ijin Lokasi di Kecamatan Cidadap

Kelurahan	Peta Kesesuaian Rencana	Ijin Lokasi	Keterangan
Ledeng	▪ Didominasi oleh perumahan penduduk serta ruang terbuka hijau dan jalur hijau	▪ Pada peta ijin lokasi digunakan untuk industri, jasa dan sebagainya	▪ Pada peta Kesesuaian untuk RTH dan Perumahan, di peta perijinan menjadi industri, jasa dan sebagainya.
Ciumbuleuit	▪ Didominasi oleh perumahan kepadatan rendah serta ruang terbuka hijau dan jalur hijau	Pada peta ijin lokasi hanya digunakan untuk perumahan, industri, jasa dan sebagainya	▪ Pada peta Kesesuaian untuk RTH, di peta perijinan menjadi perumahan, industri, jasa dan sebagainya.
Hegarmanah	▪ Didominasi oleh perumahan kepadatan rendah serta ruang terbuka hijau dan jalur hijau. ▪ Terdapat blok untuk jasa.	▪ Pada peta ijin lokasi digunakan untuk industri, jasa dan sebagainya	▪ Pada peta Kesesuaian untuk RTH dan Perumahan, di peta perijinan menjadi industri, jasa dan sebagainya.

Sumber : Peta Kesesuaian Rencana dan Sebaran ijin Lokasi KBU, 2004.

Berdasarkan tabel di atas dan hasil pertampalan antara peta kesesuaian rencana pemanfaatan ruang dengan peta sebaran perijinan, penyimpangan perijinan pemanfaatan ruang terjadi di seluruh kelurahan di Kecamatan Cidadap (Ledeng, Ciumbuleuit dan Hegarmanah). Penyimpangan yang terjadi adalah penyimpangan dari Ruang Terbuka Hijau menjadi perumahan, industri, jasa dan sebagainya dan penyimpangan perumahan menjadi industri, jasa dan sebagainya terjadi di Kelurahan Ledeng dan Hegarmanah. Perijinan untuk perumahan sudah sesuai dengan ijin yang dikeluarkan, tetapi perijinan masih terjadi di kawasan perumahan kepadatan rendah, sehingga pembangunan harus mengikuti aturan yang telah ditetapkan dalam rencana pemanfaatan ruang yaitu memiliki luas perumahan tidak melebihi 200 m^2. Peta penyimpangan perijinan pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Gambar 2.12.

Gambar 2.12

PETA PENYIMPANGAN PERIJINAN PEMANFAATAN RUANG

KECAMATAN CIDADAP

2.3.5 Gambaran Umum Kegiatan Program Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu piranti manajeman pengelolaan kota yang sangat diperlukan untuk memastikan bahwa perencanaan tata ruang dan pelaksanaannya pemanfaatan ruangnya telah berlangsung dengan rencana yang telah ditetapkan. Dengan adanya kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang maka akan diketahui dan sekaligus dapat dihindarkan kemungkinan terjadinya penyimpangan fungsi ruang yang tidak terkendali dan terarah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Tujuan dari pengendalian pemanfaatan ruang adalah untuk tercapainya konsistensi pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pemerintah sebagai institusi pengendali pemanfaatan ruang mempunyai peran dalam mengendalikan pemanfaatan ruang melalui kegiatan program yang dilaksanakan oleh setiap institusi berdasarkan tugas pokok dan wewenangnya dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Kegiatan program yang akan dievaluasi adalah kegiatan yang terkait dengan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang, yaitu kegiatan program yang dilaksanakan oleh instansi pengendalian pemanfaatan ruang (Bappeda, Dinas Tata Kota dan Dinas Bangunan Kota Bandung). Untuk lebih jelasnya lihat Tabel 2.18.

Tabel 2.18
Kegiatan Program Pengendalian Pemanfaatan Ruang

a. Program Bappeda

Program kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Bandung adalah program peningkatan perencanaan kota dengan kegiatan sebagai berikut :

1. Pengendalian Program Pembangunan.

Kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang ini bertujuan untuk mengendalikan program kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh seluruh dinas di Kota Bandung. Keluaran dari kegiatan ini adalah tersusunnya buku laporan hasil monitoring dan pengendalian kegiatan program serta hasil kegiatan, yaitu terkendalinya perkembangan/kegiatan pembangunan.

2. Evaluasi Program Pembangunan.

Kegiatan evaluasi program pembangunan ini bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang kinerja pembangunan dari sisi program dan kegiatan pada program pembangunan di Kota Bandung yang telah dilakukan dan diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan yang dipedomani dalam penetapan kebijakan pembangunan periode berikutnya. Keluaran dari kegiatan ini adalah tersusunnya buku evaluasi program serta hasil kegiatan, yaitu terevaluasi perkembangan program/kegiatan pembangunan.

3. Penyusunan Profil Daerah, Bandung dalam Angka, PDRB dan IPM.

Kegiatan penyusunan profil daerah, Bandung Dalam Angka, PDRB dan IPM ini bertujuan untuk menyusun profil daerah Kota Bandung yang memuat PDRB dan IPM, sehingga dapat memberikan informasi potensi dan permasalahan di Kota Bandung yang diharapkan dapat dijadikan sebagai acuan bagi perencana pembangunan Kota Bandung. Keluaran dari kegiatan ini adalah tersusunnya buku sistem informasi profil daerah buku Bandung dalam angka 2005, PDRB dan IPM serta hasil kegiatan yaitu tersedianya informasi bagi perencana pembangunan.

b. Program Dinas Tata Kota

Program kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota (DTK), Kota Bandung adalah program tata ruang dan penatagunaan tanah dengan kegiatan sebagai berikut:

1. Digitasi Peta Tematik Kota Bandung

Sasaran kegiatan ini adalah tersedianya peta dasar dalam bentuk peta tematik penggunaan lahan yang digunakan dalam perencanaan pembangunan kota dan bertujuan menyediakan data dan informasi rencana tata ruang kota ke dalam digitasi peta tematik.

Peta tematik yang dimaksud adalah sejumlah infomasi keruangan yang berkaitan dengan kondisi fisik unsur-unsur yang terdapat dalam ruang kota. Adapun informasi-informasi spasial yang dibutuhkan adalah :

- Kondisi permukaan tanah;
- Wilayah administratif;
- Utilitas kota;
- Kegiatan usaha;
- Lokasi perumukiman;
- Lokasi fasos/fasum;
- Lokasi bangunan tinggi.

Dengan memiliki peta-peta yang menyajikan informasi keruangan atau spasial dengan *up to date*, maka informasi-informasi ini akan digunakan sebagai buku penyusunan rencana tata kota, penjabaran buku peraturannya dan juga digunakan dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan fisik kota. Dengan adanya pedoman atau acuan informasi rencana kota berdasarkan peta-peta tematik, maka pembangunan fisik kota yang dilakukan tidak sesuai dengan peruntukan sedini mungkin bisa terkendali dengan indikator sasaran terwujudnya penempatan ruang kota yang sesuai dengan rencana.

Tersedianya peta dasar yang digunakan dalam perencanaan pembangunan kota dimaksudkan adalah tersedianya informasi rencana kota berupa peta yang lebih detail per-tema yang diperlukan untuk wilayah Kota Bandung. Sedangkan tujuannya adalah menyusun, mendesain dan menyajikan informasi tematik spasial kota yang diperlukan dalam perencanaan dan tata ruang kota dengan mengacu kepada ketentuan kartografi sehingga bersifat informatif dan aplikatif.

Tingkat capaian kinerja kegiatan ini adalah terselenggarannya penataan kembali tata guna lahan di Kota Bandung melalui peta tematik sebesar 80% dari target 90%. Persentase tingkat capaian kinerja sebesar 89% dengan persentase capaian target kinerja sebesar 100%.

Target kinerja : tersedianya peta tematik dalam 7 (tujuh) jenis penggunaan lahan yaitu peta tematik penggunaan lahan dengan rencana tingkat capain (target) sasaran sebesar 75 %.

2. Pembaharuan Sistem Informasi Geografis Pelayanan IPPT.

Sasaran kegiatan ini adalah tersedianya 1 (satu) paket sistem informasi rencana kota berbasis komputer dan bertujuan untuk memudahkan dan mempercepat akses pelayanan informasi rencana dan Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang lebih akurat dengan Indikator sasaran berkurangnya pemanfaatan ruang kota yang tidak sesuai dengan peruntukan. Tingkat capaian kinerja kegiatan ini adalah terwujudnya 1 (satu) paket sistem pelayanan informasi rencana kota berbasis komputer. Persentase capaian target kinerja 100%.

Dari aspek dukungan dana, terjadi penghematan sebesar Rp. 18.646.250 (9,11%) dari target sebesar Rp. 203.468.310 dengan realisasi sebesar 184.94.000 (90,09%). Hal ini terjadi karena hasil negosiasi pada proses pelelangan dengan pihak III. SDM yang tergabung dalam kegiatan ini sebanyak 12 orang, terdiri dari tenaga teknis dan tenaga administratif.

Persentase pencapaian rencana tingkat capaian sebesar 100%. Program ini dimaksudkan menyiapkan perangkat lunak dan sistem jaringan dalam rangka mempermudah dan mengakses data sebagai upaya untuk memberikan pelayanan informasi rencana kota dan pelayanan IPPT dengan mudah dan cepat.

Pelayanan IPPT berbasis komputer merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan penggunaan tanah. Dalam rangka mengeliminisir kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan, sehingga pada gilirannya penataan kota akan terwujud dengan baik. Secara kualitatif Persentase pencapaian rencana tingkat capaian dan sasaran kinerja program ini sebesar 100%.

c. Program Dinas Bangunan

Program kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan oleh Dinas Bangunan Kota Bandung adalah program penataan sarana dan prasarana kota dengan kegiatan sebagai berikut:

1. Penunjang Pengawasan dan Penertiban Bangunan

Kegiatan penunjang pengawasan dan penertiban bangunan ini bertujuan untuk mengawasi dan menertibkan bangunan di seluruh Kota Bandung. Bangunan yang dimaksud adalah bangunan yang tidak mempunyai ijin dan tidak sesuai dengan rencana pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan. Keluaran dari kegiatan ini terlaksananya pengawasan dan penertiban bangunan serta hasil kegiatan, yaitu berkurangnya bangunan liar dan bangunan yang melanggar aturan.

Tingkat capaian kinerja kegiatan ini sebesar 99% dari target 100%. Persentase tingkat capaian kinerja sebesar 99,99%. Dari aspek dukungan dana terjadi penghematan 0.01% yaitu dari target sebesar Rp. 495.000.000 realisasi sebesar Rp. 494.955.700, persentase capaian target kinerja sebesar 100%.

2. Penyusunan Raperda tentang Bangunan

Kegiatan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) tentang bangunan ini bertujuan untuk menyusun rancangan peraturan daerah tentang bangunan. Keluaran dari kegiatan ini tersusunnya rancangan Peraturan Daerah (Perda) tentang bangunan serta hasil kegiatan, yaitu tersedianya pedoman peraturan tentang bangunan bagi masyarakat.

Tingkat capaian kinerja kegiatan ini adalah terwujudnya 1 (satu) paket sistem pelayanan informasi rencana kota berbasis komputer. Dari aspek dukungan dana, terjadi penghematan sebesar Rp. 89.549.000 (35,82%) dari target sebesar Rp. 250.000.000 realisasi sebesar 160.451.000 (64,18%). Hal ini terjadi karena hasil negosiasi pada proses pelelangan dengan pihak III dengan Persentase capaian target kinerja 100%.

2.4 Kegiatan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cidadap

2.4.1 Pedoman Perundangan yang Mengatur Aparat Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cidadap

Praktek pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana dan kebijakan-kebijakan pemerintah daerah yang berfungsi sebagai produk pengendalian, selain itu aparat pemerintah daerah menjadi komponen yang sangat penting dalam kegiatan pelaksanaan rencana tata ruang.

Pemerintah Kota Bandung tahun 2001 menerbitkan Keputusan Walikota Bandung No. 332 Tahun 2001 yang mengatur uraian tugas jabatan struktural pada dinas daerah Kota Bandung bagi pengendalian di Kota Bandung, khususnya dalam implementasi rencana juga dalam pelaksanaan kegiatan pengawasan dan penertiban merupakan tugas dan wewenang Bappeda, Dinas Tata Kota dan Dinas Bangunan.

2.4.2 Gambaran Umum Instansi yang Terkait dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cidadap

Kelembagaan pengendalian pemanfaatan ruang tidak dapat dilepaskan pada pola kelembagaan penataan ruang secara keseluruhan. Kelembagaan pengendalian pemanfaatan ruang memiliki peran kontrol sebagai penyidik yang berwenang dalam melakukan penyusutan dan penyidikan terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang. Sebagai bagian dari kegiatan pengawasan pemanfaatan ruang, instansi yang melaksanakan penyidikan atau pengumpulan bukti terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang, dapat dilakukan oleh :

1. Tim Penyidik Pegawai Negeri Sipil
2. Instansi Pemberi Ijin.
3. Instansi/Lembaga lain yang bertugas dalam penertiban.

Kegiatan pengawasan dan penertiban merupakan tugas dari kelembagaan penyidik. Instansi/Lembaga yang bertugas dalam penyidikan terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang (aspek fisik bangunan dan pembangunan) di Kota Bandung adalah Dinas Bangunan.

Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan mekanisme perizinan, pengawasan dan penertiban. Berdasarkan tugas dan wewenang dalam struktur organisasi tugas dan wewenang yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Walikota Bandung No. 332 Tahun 2001, Surat Keputusan Walikota Bandung No. 333 Tahun 2001 dan Surat Keputusan Walikota Bandung No. 328 Tahun 2001 tentang uraian tugas jabatan sturktural pada dinas daerah Kota Bandung, dikaitkan dengan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Tabel 2.19.

Tabel 2.19

Kewenangan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Instansi	Wewenang	Keterangan
Bappeda (TKPRD)	Izin Prinsip/fatwa tata ruang evaluasi terhadap pelaksanaan rencana tata ruang (RTR)	Dilakukan bersama instansi teknis dan hasil evaluasi adalah revisi rencana tata ruang (dilakukan setiap 5 tahun sekali)
Dinas Tata Kota (DTK)	Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)/*Planning Permit* Pengawasan terhadap Kawasan Terbangun (KWT).	Berdasarkan rekomendasi dari Bappeda/TKPRD Kegiatan dilaksanakan pada tahap awal (permohonan *Planning Permit*)
Dinas Bangunan	Pelayanan, penataan, pengarahan, pengawasan dan pengendalian atas kegiatan fisik dan administrasi Penertiban izin untuk membangun (Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan izin menggunakan bangunan (Izin Penggunaan Bangunan (IPB) pengarahan, pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan kegiatan membangun. Pengawasan dan pengendalian atas penggunaan bangunan dan kelayakan bangunan. Penertiban bangunan dan pelaku pembangunan yang melanggar ketentuan membangun dan menggunakan bangunan	 Berdasarkan rekomendasi dari DTK (IPPT) Kegiatan dilaksanakan pada saat pembangunan dan setelah kegiatan pembangunan (pemanfaatan). Dilakukan terhadap guna lahan yang menyimpang dari rencana tata ruang dan ijin yang telah dikeluarkan.

Sumber : 1). Perda No.14 Tahun 1998

2). Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2001

3). Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2001

4). SK.Walikota Bandung No. 332 Tahun 2001

5). SK.Walikota Bandung No. 333 Tahun 2001

6). SK.Walikota Bandung No. 328 Tahun 2001

A. Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Bandung (Bappeda)

Bappeda Kota Bandung adalah salah satu lembaga teknis daerah dan merupakan unsur pemerintah daerah yang berada di bawah serta bertanggung jawab kepada walikota melalui sekretaris daerah yang mempunyai tugas pokok membantu Walikota Bandung dalam menyelenggarakan pemerintah kota, dibidang perencanaan pembangunan daerah. Untuk melaksankan tugas pokok, Bappeda mempunyai fungsi **:**

a. Merumuskan kebijakan umum bidang perencanaan pembangunan daerah;
b. Melaksanakan perencanaan dan pengendalian pembangunan daerah yang meliputi data dan statistik, perencanaan ekonomi, perencanaan sosial dan budaya serta perencanaan fisik dan prasarana;
c. Melaksanakan pelayanan teknis adminstratif meliputi administratif umum dan keuangan serta adminstratif kepegawaian badan.

Bappeda bertugas sebagai koordinator pelaksana pembangunan daerah di segala bidang baik yang menyangkut instansi vertikal maupun horizontal. Bagian dari Bappeda yang berhubungan erat dengan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang adalah bidang perencanaan fisik, sub bidang tata ruang dan sub dinas tata ruang dan tata guna lahan yang bertugas mengumpulkan dan mengolah data perencanaan umum tata ruang dan tata guna lahan, melaksanakan penyusunan pembangunan fisik dan prasarana serta pelaporan rencana umum tata ruang dan tata guna lahan dan melaksanakan pemantauan kegiatan penyusunan perencanaan pembangunan fisik dan prasarana.

B. Dinas Tata Kota (DTK)

Dinas Tata Kota Bandung merupakan salah satu perangkat organisasi pemerintah Kota Bandung di bidang perencanaan kota yang bertugas melaksanakan bimbingan, pengarahan, dan pengendalian rencana tata ruang kota, tugas ini diwujudkan kedalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan Rencana Teknik Ruang (RTRK) yang menjadi dasar atau acuan dalam setiap pelaksanaan pembangunan fisik kota, baik yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah, swasta maupun masyarakat.

Pembentukan organisasi Dinas Tata Kota dimulai pada tahun 1974, dengan diberlakukannya Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1980 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Dinas Kotamadya Tingkat II Bandung, selanjutnya disesuaikan dengan pelaksanaan otonomi daerah yang mengacu pada Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah melalui Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2001 Tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas Daerah Kota Bandung.

Sesuai Peraturan Daerah Nomor 05 Tahun 2001 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas Daerah Kota Bandung, maka tugas pokok dan fungsi Dinas Tata Kota, Kota Bandung adalah sebagai berikut :

1. Tugas Pokok.

   Menyelenggarakan sebagian tugas pemerintah daerah di bidang penataan ruang kota. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, Dinas Tata Kota, Kota Bandung memiliki fungsi sebagaimana diuraikan pada point 2.

2. Fungsi
   a. Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan serta melakukan investigasi dan inventarisasi data sekunder guna keperluan perencanaan kota.
   b. Penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang kota berikut prasarananya.
   c. Pelaksanaan pemberian layanan kepada masyarakat dalam bentuk ijin pemanfaatan ruang kota.
   d. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang kota.
   e. Penyelenggaraan teknis ketatausahaan, surat menyurat, kepegawaian, keuangan serta sarana dan prasarana.

Bagian Dinas Tata Kota yang berhubungan erat dengan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang adalah bagian perizinan pemanfaatan lahan dan seksi perencanaan yang salah satu tugas utamanya adalah memberikan rekomendasi izin perencanaan. Dinas Tata Kota berperan besar dalam implementasi kebijakan/pengarahan lahan yang telah digariskan oleh Bappeda Kota Bandung. Terlaksananya suatu kegiatan menggunakan lahan di perkotaan sangat tergantung dari keputusan Dinas Tata Kota, karena izin-izin menyangkut penggunaan lahan selanjutya memerlukan Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota.

Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) menyatakan persetujuan terhadap aktivitas budidaya secara rinci yang akan dikembangkan di dalam kawasan dengan dasar acuan pemberian izin adalah RTRW dan RDTRK. Dalam konteks pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang, Dinas Tata Kota bertugas melakukan kegiatan pengawasan terhadap Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) yang dilakukan pada tahap awal, yaitu pada saat permohonan perizinan. Setelah IPPT diterbitkan, kegiatan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang menjadi wewenang Dinas Bangunan.

C. Dinas Bangunan (DB)

Susunan organisasi dan tata kerja Dinas Bangunan Kota Bandung tertuang dalam Perda No. 05 Tahun 2001, tercantum bahwa Dinas Bangunan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kewenangan daerah dibidang pekerjaan umum, dengan uraian sebagai berikut :

a. Merumuskan kebijakan teknis bidang bangunan.
b. Melaksanakan tugas teknis operasional bidang bangunan, pengawasan dan penertiban bangunan.
c. Melaksanakan pelayanan teknis administratif meliputi administrasi umum dan keuangan serta administrasi kepegawaian.

Bagian dari Dinas Bangunan yang berkaitan erat dengan pengendalian pemanfaatan ruang adalah sub dinas pengawasan dan penertiban bangunan dan seksi perizinan pembangunan yang bertugas untuk mengawasi dan menertibkan bangunan, mencatat, meneliti dan memproses perizinan bangunan, memberi petunjuk kepada masyarakat, instansi dan pengusaha tentang tata cara-cara dan syarat-syarat perizinan bangunan serta mengadakan pengendalian pemanfaatan terhadap izin-izin yang telah dikeluarkan, menertibkan bangunan dan mengadakan pembongkaran terhadap bangunan-bangunan liar. Pelaksana tugas atau yang berperan sebagai ujung tombak, terutama bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang di tingkat kawasan yang lebih spesifik dari tingkat kota adalah aparat Cabang Dinas Bangunan di tingkat Wilayah Pembangunan (WP) yang dibantu aparat tingkat kecamatan.

Peran Dinas Bangunan dalam penggunaan lahan adalah menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan mengacu pada IPPT yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berisi perincian ketentuan teknis bangunan yang disesuaikan dengan jenis penggunaan bangunan yang tertera dalam IPPT.

Dalam melaksanakan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang, Dinas Bangunan mengacu pada Peraturan Daerah Tingkat II Bandung No.14 Tahun 1998 tentang bangunan di Wilayah Kodya DT.II Bandung. Peraturan daerah tersebut mengatur kegiatan pengendalian dan pelaksanaan penertiban terhadap kegiatan pembangunan dan bangunan.

2.4.3 Gambaran Umum Kegiatan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cidadap

Kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya menjaga pelaksanaan pembangunan agar sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan berdasarkan mekanisme perijinan, pemberian insentif dan disinsentif, pemberian kompensasi, mekanisme pelaporan, mekanisme pemantauan, mekanisme evaluasi dan mekanisme pengenaan sanksi (Depkimpraswil : 2002 : IV-17).

Materi yang diatur dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang adalah segala sesuatu yang diatur dalam rencana tata ruang. Kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh pemerintah saat ini adalah kegiatan pengawasan dan penertiban. Kegiatan pengawasan yang terdiri dari kegiatan pelaporan dan pemantauan serta evaluasi dilakukan hampir oleh semua dinas yang terkait dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang. Kegiatan pengawasan yang paling sering dilakukan adalah kegiatan pemantauan yang biasanya dilakukan langsung ke lapangan untuk mengetahui secara pasti mengenai kondisi pemanfaatan ruang, terutama pada kawasan yang sering mengalami perubahan ketika pengawasan tidak dijalankan. Kegiatan pemantauan ini biasa dilakukan seminggu sekali atau berdasarkan pelaporan yang disampaikan oleh masyarakat maupun pihak lain baik secara lisan maupun tertulis yang merasa terganggu ketika kegiatan pembangunan memberikan dampak yang buruk bagi masyarakat sekitar ataupun adanya penyimpangan yang belum terpantau secara langsung.

Berbeda halnya dengan kegiatan evaluasi, kegiatan ini lebih difokuskan pada hasil pemantauan yang telah dilakukan oleh berbagai pihak yaitu dengan melihat apakah kegiatan pemanfaatan ruang ini sudah sesuai dengan kegiatan rencana tata ruang yang telah berlaku. Hasil dari evaluasi ini berupa rekomendasi yang ditindaklanjuti dengan mengetahui penyimpangan terjadi. Jika penyimpangan ini masih bisa ditoleri tidak akan berlanjut pada kegiatan penertiban, tapi bila penyimpangannya sudah sulit untuk diperbaiki baik dari segi perijinan yang kurang lengkap, luasan pembangunan dan intensitas bangunan maka harus dilakukan kegiatan penertiban.

Kegiatan penertiban ini dilakukan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dan berdasarkan hasil rekomendasi dari kegiatan evaluasi. Kegiatan penertiban ini dilakukan bagi kegiatan pembangunan yang memang belum mempunyai ijin dengan memberikan surat peringatan pertama, tetapi bila surat teguran tersebut tidak ditanggapi akan diteruskan dengan surat peringatan ke dua. Dan jika surat teguran ke dua tidak ditanggapi lagi maka akan dilakukan kegiatan penertiban dengan melakukan penyegelan atau pembongkaran. Selain itu kegiatan ini dapat dilakukan secara langsung di lokasi atau tidak langsung melalui persidangan serta pemberian sanksi berupa sanksi administratif, perdata maupun pidana.

Kegiatan pengendalian pemanfaatan di Kecamatan Cidadap secara keseluruhan sudah dilakukan dengan baik, namun ada beberapa hal yang masih menjadi kendala dimana masih kurangnya sumber daya manusia maupun sosialisasi mengenai kegiatan

pengendaliaan pemanfaatan ruang serta masih belum tegasnya peraturan yang mengatur kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang menyebabkan masih banyaknya pelaku pembangunan yang belum mengerti mengenai pentingnya kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang guna menghindari adanya penyimpangan pemanfaatan ruang yang memberikan dampak buruk terhadap perkembangan kota.

2.4.4 Gambaran Umum Koordinasi Pelaksanaan Kegiatan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cidadap

Koordinasi adalah usaha menyatukan kegiatan-kegiatan dari satuan-satuan kerja (unit-unit) organisasi, sehingga organisasi bergerak sebagai kesatuan yang bulat guna melaksanakan seluruh tugas organisasi untuk mencapai tujuannya sehingga dapat dikatakan bahwa koordinasi adalah pencapaian usaha kelompok secara teratur dan kesatuan tindakan di dalam mencapai tujuan bersama.

Pada hakekatnya koordinasi adalah perwujudan dan kerjasama, saling membantu dan menghargai tugas dan fungsi serta tanggung jawab masing-masing. Setiap satuan kerja dalam melaksanakan kegiatannya tergantung atas bantuan dari satuan kerja yang lain. Adanya saling ketergantungan ini yang mendorong diperlukannya kerjasama.

Koordinasi juga merupakan interaksi antara kelembagaan (institusi) dan organisasi yaitu atas dasar kebersamaan. Keduanya dilengkapi dengan struktur interaksi manusia, karena dahulunya organisasi didirikan dalam suatu perubahan, dengan adanya pengaruh perubahan bagaimana struktur kerja pengembangan kelembagaan itu. Persepsi selanjutnya didirikan organisasi menggambarkan keseluruhan, ukuran dan prilaku suatu keteguhan usaha karena penghargaan dan penerimaan sebagai suatu kegunaan adanya kelembagaan tersebut.

Koordinasi yang dimaksud dalam analisis ini adalah koordinasi antara kelembagaan dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang. Instansi yang terkait dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cidadap ini adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), Dinas Tata Kota (DTK) dan Dinas Bangunan (DB) yang mempunyai tugas pokok dan fungsi yang berbeda.

Koordinasi sangat dibutuhkan untuk menghadapi beberapa kendala pada saat pelaksanaan program di lapangan. Kendala tersebut dapat saja tidak terdeteksi pada awal pembuatan program. Dengan melakukan koordinasi diharapkan kendala yang dapat mengambat pelaksanaan program dapat diselesaikan.

Masing-masing instansi pengendali pemanfaatan ruang yaitu Bappeda, Dinas Tata Kota dan Dinas Bangunan saling terkait satu sama lainnya dalam prosedur pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang. Namun demikian tidak terdapat koordinasi secara institusional yang dapat memudahkan kegiatan perubahan pemanfaatan lahan. Hubungan yang berlansung saat ini hanya terjadi melalui produk kebijasanaan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTRK) dan surat ijin yang dikeluarkan tiap lembaga sesuai dengan kewenangannya masing-masing.

Kedudukan instansi khususnya Dinas Tata Kota dan Dinas Bangunan yang secara struktural sejajar menyulitkan kegiatan pengendalian dalam hal kesesuaian isi setiap ijin yang dilkeluarkan karena masing-masing instansi mempunyai kewenangan yang tidak dapat tersentuh oleh kewenangan instansi lainnya (tidak ada instansi yang kedudukannya lebih tinggi yang dapat mengawasi kinerja instansi-instansi pemberi ijin).

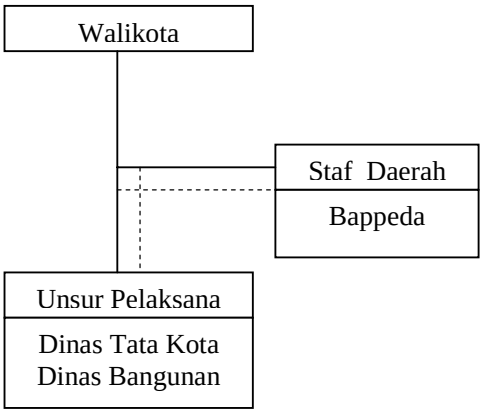
Secara hirarki peraturan perundang-undangan pembentukan masing-masing lembaga struktural mempunyai kedudukan yang sama kuat karena semua instansi mempunyai dasar hukum pembentukannya yaitu Peraturan Daerah (Perda). Dengan dasar ini maka lembaga yang mempunyai tugas pokok untuk mengkoordinasikan pembangunan dalam hal ini adalah Bappeda secara hirarki pembentukannya seharusnya tidak mengalami hambatan untuk mengkoordinasikan kegiatan instansi atau unit kerja yang terkait dengan pemanfaatan lahan (Dinas Tata Kota dan Dinas Bangunan). Selain itu salah satu fungsi Bappeda menurut Undang-Undang pembentukannya yaitu badan yang melakukan koordinasi aspek-aspek perencanaan di antara dinas-dinas satuan organisasi di dalam lingkungan pemerintah daerah seharusnya lebih memudahkan Bappeda untuk mengkoordinasikan instansi yang terkait dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Selain itu ketiga instansi pengendali pemanfaatan ruang yang dijadikan obyek dalam studi dapat digambarkan dalam struktur organisasi di pemerintah (Gambar 2.9) yang mengikuti garis staf. Berdasarkan teori organisasi, tipe garis staf mempunyai beberapa kebaikan di antaranya adalah pembagian tugas antara tugas pokok dan tugas penunjang, keputusan diambil dengan mempertimbangkan semua kepentingan organisasi dan adanya staf ahli dalam bidangnya. Sedangkan kelemahan tipe ini adalah gagasan staf yang berfungsi sebagai koordinator seringkali diabaikan. Kelemahan ini terjadi juga pada Bappeda sebagai badan koordinasi pembangunan di daerah. Struktur organisasi lembaga yang terkait dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Gambar 2.13.

Gambar 2.13

Struktur Organisasi Lembaga yang Terkait dalam

Kegiatan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.



——— Garis Komando

- - - - - - - - - - - - - - - Garis koordinasi

Sumber : Hasil Wawancara.