



## Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cianjur

Titan Kesuma Endasmoro, Lely Syiddatul Akliyah\*

*Prodi Teknik Perencanaan Wilayah & Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.*

### ARTICLE INFO

#### Article history :

Received : 20/2/2023

Revised : 24/6/2023

Published : 18/7/2023



Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Volume : 3

No. : 1

Halaman : 39 - 46

Terbitan : Juli 2023

### ABSTRAK

Peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun semakin tidak teratur sehingga kebutuhan akan lahan untuk kawasan permukiman pun ikut meningkat. Akibatnya masyarakat Kecamatan Cianjur membangun suatu Kawasan permukiman pada rencana pola ruang yang bukan peruntukkannya. Faktor lainnya dari ketidaksesuaian pemanfaatan ruang tersebut adalah ketidaktahuan masyarakat mengenai rencana tata ruang. Pemerintah Kabupaten Cianjur pun belum melakukan sosialisasi mengenai rencana tata ruang hingga ke level desa atau kelurahan. Tujuan dalam penelitian ini adalah menganalisis kesesuaian pemanfaatan ruang. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Metode yang digunakan untuk penelitian ini adalah metode pertampalan peta dan pengamatan citra satelit. Hasil overlay dengan rencana pola ruang RTRW menunjukkan bahwa jumlah poligon ketidaksesuaian pemanfaatan ruang berjumlah sebanyak 36 poligon dengan total luasan 3,92 Ha. Berdasarkan hasil analisis, agar pemerintah Kabupaten Cianjur dapat segera menindaklanjuti pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana pola, selain itu pemerintah harus melakukan sosialisasi terkait rencana tata ruang, serta melakukan evaluasi terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cianjur Tahun 2011-2031 dan Draft RDTR Kawasan Perkotaan Cianjur.

**Kata Kunci :** Kesesuaian; Overlay; Rencana Tata Ruang.

### ABSTRACT

The increase in population from year to year is increasingly irregular so that the need for land for residential areas also increases. As a result, the people of Cianjur District built a residential area on a spatial pattern plan that was not intended for it. Another factor of the discrepancy in the use of the space is the ignorance of the community about the spatial plan. The government of Cianjur Regency has yet to socialize the spatial plan down to the village or kelurahan level. The purpose of this study is to analyze the suitability of space utilization. This research uses quantitative methods. The method used for this research is the method of map overlay and observation of satellite imagery. The results of the overlay with the RTRW spatial pattern plan show that the number of unsuitable polygons for spatial use is 36 polygons with a total area of 3.92 Ha. Based on the results of the analysis, so that the Cianjur Regency government can immediately follow up on space utilization that is not in accordance with the pattern plan, besides that the government must carry out socialization regarding the spatial plan, as well as evaluate the Cianjur Regency Spatial Plan for 2011-2031 and the Urban Area RDTR Draft Cianjur.

**Keywords :** Mismatch; Overlay; Spatial Planning.

© 2023 Jurnal Riset Perencanaan Wilayah dan Kota Unisba Press. All rights reserved.

## A. Pendahuluan

Aktivitas penggunaan ruang harus selalu sejalan dengan suatu prinsip pembangunan. Prinsip pembangunan adalah prinsip dengan pembangunan ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan hidup yang berkelanjutan. Bentuk pemanfaatan ruang sebagai lahan pemukiman merupakan bentuk ekspresi aktivitas manusia yang menggunakan ruang sebagai tempat tinggal [1]. Suatu pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tidak dapat terhindar dari eksploitasi lahan atau sumber daya alam yang mana dapat mengancam kondisi lingkungan di sekitar kawasan tersebut. Perubahan penggunaan lahan untuk kawasan pemukiman yang terjadi berdasarkan pertumbuhan penduduk yang tinggi akan menjadi masalah perencanaan penataan ruang [2]. Lahan yang dieksploitasi dengan asal-asalan dapat mengakibatkan menurunnya nilai dan kemampuan lingkungan untuk menunjang keberlangsungan hidup manusia di masa depan [3]. Untuk mencapai pembangunan ruang yang tertib, diperlukan pengendalian penggunaan ruang [4].

Kecamatan Cianjur adalah kawasan pusat perkotaan di Kabupaten Cianjur. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 17 Tahun 2012 bahwa Kecamatan Cianjur menjadi Pusat Kegiatan Lokal (PKL) yang berfungsi atau berpotensi sebagai pusat koleksi dan distribusi, pusat pendidikan, pusat perdagangan, pusat jasa dan pelayanan masyarakat yang berfungsi dan berpotensi sebagai simpul transportasi yang melayani skala kabupaten atau beberapa kecamatan. Sesuai amanat Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cianjur, seluruh PKW, PKL dan PPK tersebut perlu diatur lebih lanjut dengan Rencana Detail Tata Ruang yang akan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Salah satu bagian kabupaten yang perlu disusun rencana detail tata ruangnya sesuai amanat RT RW Kabupaten Cianjur Tahun 2011–2031 terutama di wilayah Pengembangan Cianjur Bagian Utara adalah Kawasan Perkotaan Cianjur. Namun, untuk saat ini RDTR Kawasan Perkotaan Cianjur masih pada tahap Kajian Lingkungan Hidup Strategis oleh karena itu pada penelitian ini RDTR hanya digunakan sebagai pembandingan hasil overlay dengan RTRW. Menurut KCDA, Kecamatan Cianjur mengalami kenaikan jumlah penduduk dari tahun ke tahun sehingga pada saat ini Kecamatan Cianjur memiliki jumlah penduduk yang cukup padat.

Jumlah penduduk Kecamatan Cianjur dari tahun 2010 hingga tahun 2021 semakin bertambah, sehingga kebutuhan lahan untuk kawasan permukiman pun ikut bertambah. Sehingga masyarakat Kecamatan Cianjur membangun kawasan permukiman pada kawasan yang bukan peruntukkannya. Salah satu temuan kawasan permukiman yang terletak pada kawasan yang bukan peruntukkannya yaitu kawasan permukiman yang terletak pada kawasan sempadan sungai. Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cianjur menyebutkan bahwa faktor dari adanya kawasan permukiman di sekitar kawasan sempadan sungai adalah karena keterbatasan lahan dan perkembangan penduduk yang terus bertambah sehingga masyarakat memilih kawasan sempadan sungai untuk dijadikan kawasan permukiman agar dapat menunjang aktivitasnya. Karena terjadinya pendangkalan dan penyempitan lebar sungai maka lingkungan di sekitar sungai tersebut sering terkena banjir.

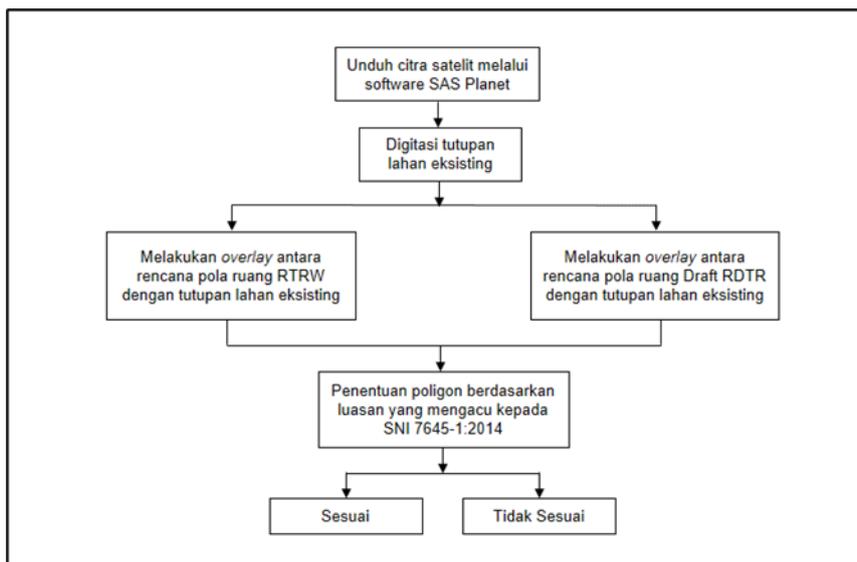
Dengan adanya fenomena tersebut, maka salah satu penyebabnya adalah pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang [5]. Ketidaksihesuaian penggunaan ruang akan menghambat daerah untuk menjalankan program-programnya. Mengingat kebutuhan akan ruang semakin terdesak dan disertai dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat, membuat terjadinya perubahan penggunaan lahan yang akan berpengaruh pada pola ruang. Dalam hal keterbatasan lahan, penggunaan lahan harus direncanakan, rasional, optimal, bertanggung jawab dan sesuai dengan ketersediaannya [6]. Adanya perubahan penggunaan lahan menjadi kawasan perumahan akan membuat masalah dalam penataan ruangnya, yaitu akan timbul lahan yang fungsinya tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pada saat ini banyak pembangunan tidak sesuai kebijakan yang ada dan tidak memperhatikan aspek lingkungan [7]. Oleh karena itu perlu dilakukan analisis kesesuaian pemanfaatan ruang.

Penyebab lain dari adanya kawasan permukiman yang terletak pada rencana pola ruang yang bukan peruntukkannya adalah masih kurangnya wawasan masyarakat Kecamatan Cianjur terkait rencana tata ruang dan pemerintah Kabupaten Cianjur sendiri belum melakukan sosialisasi hingga ke tingkat desa atau kelurahan terkait hal tersebut. Maka dari itu perlu adanya penanganan khusus dari pemerintah Kabupaten Cianjur, juga Dibutuhkan Pemerintah yang konsisten menegakan penataan ruang sehingga pemanfaatan ruang di masa yang akan datang dapat selaras dengan rencana tata ruang [8].

Berdasarkan latar belakang diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Apakah pemanfaatan ruang di Kecamatan Cianjur sudah sesuai dengan rencana pola ruang?”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini adalah “Menganalisis kesesuaian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cianjur”.

**B. Metode Penelitian**

Dalam analisisnya, penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Metode kuantitatif adalah sebuah penyelidikan tentang masalah sosial berdasarkan pada pengujian sebuah teori yang terdiri dari variabel-variabel, diukur dengan angka, dan dianalisis dengan prosedur statistik untuk menentukan apakah generalisasi prediktif teori tersebut benar [9]. Metode analisis data dalam penelitian ini yaitu pertampalan peta menggunakan Software SIG. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mempercepat proses analisis penyimpangan penggunaan lahan yaitu dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG). Sistem Informasi Geografis (SIG) menggunakan data peta ataupun data citra yang sebelumnya telah diklasifikasikan dan diolah dengan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG), sehingga memungkinkan dapat mempercepat inventarisasi data sumber daya alam untuk perencanaan pembangunan serta penyimpangan atau perubahan [10]. Pertampalan peta dilakukan antara peta pemanfaatan ruang eksisting dengan peta rencana pola ruang pada RTRW Kabupaten Cianjur Tahun 2011-2031. Sehingga dari hasil pertampalan peta tersebut akan menghasilkan informasi yang baru dan akan menunjukkan poligon yang sudah sesuai dan tidak sesuai dengan rencana pola ruang. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara yang ditujukan kepada masyarakat yang bertempat tinggal pada area ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, sedangkan observasi lapangan dilakukan untuk melihat kondisi eksisting pada area ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, dan studi pustaka. Berikut ini adalah tahapan dalam melakukan overlay atau pertampalan peta:



**Gambar 1.** Tahapan Melakukan Overlay

**C. Hasil dan Pembahasan**

**Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang**

Berikut adalah hasil penelitian mengenai analisis kesesuaian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cianjur yaitu berdasarkan hasil *overlay* pemanfaatan ruang eksisting dengan rencana pola ruang pada RTRW bahwa jumlah poligon ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cianjur adalah sebanyak 42 poligon namun sebanyak 6 poligon memiliki luasan 0,00 sehingga poligon tersebut dianggap error karena perbedaan skala. Poligon yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang yang dianggap sah sebanyak 36 poligon dengan total luasan 3,92 Ha yang berlokasi di 3 desa yaitu Desa Babakankaret, Desa Mekarsari, dan Desa Nagrak. Menurut RTRW bahwa rencana pola ruang dari ketiga desa tersebut adalah perkebunan, pertanian lahan basah dan pertanian lahan kering.

Berikut adalah peta kesesuaian pemanfaatan ruang di Kecamatan Cianjur dan tabel luasan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang berdasarkan rencana pola ruang yang tidak sesuai.

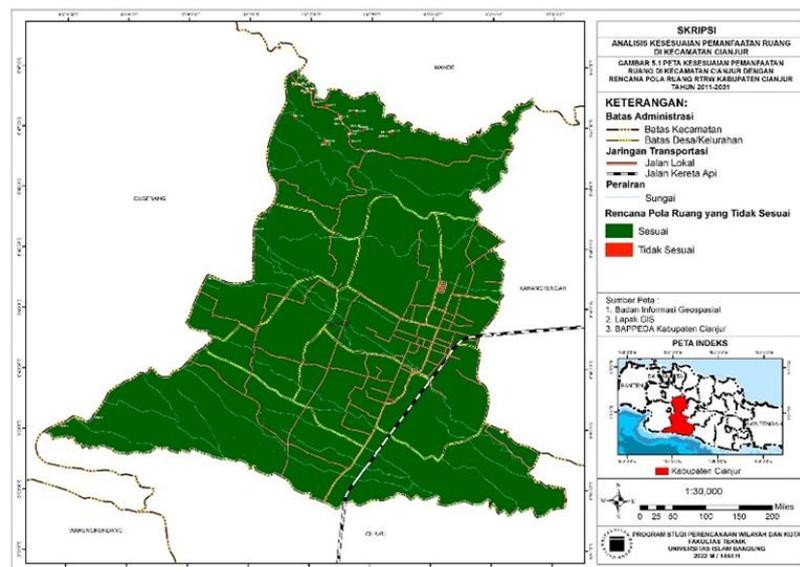
**Tabel 1.** Luasan Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Rencana Pola Ruang yang Tidak Sesuai

| No    | Rencana Pola Ruang         | Pemanfaatan Ruang Eksisting | Lokasi  | Total Luasan (Ha) |
|-------|----------------------------|-----------------------------|---|-------------------|
| 1     | Perkebunan/Tanaman Tahunan | Kawasan Permukiman          | Desa Babakankaret                                 | 0,75              |
| 2     | Pertanian Lahan Basah      | Kawasan Permukiman          | Desa Babakankaret, Desa Mekarsari dan Desa Nagrak | 0,64              |
| 3     | Pertanian Lahan Kering     | Kawasan Permukiman          | Desa Babakankaret                                 | 2,53              |
| Total |                            |                             |   | 3,92              |

Sumber: Data Penelitian yang Sudah Diolah, 2022

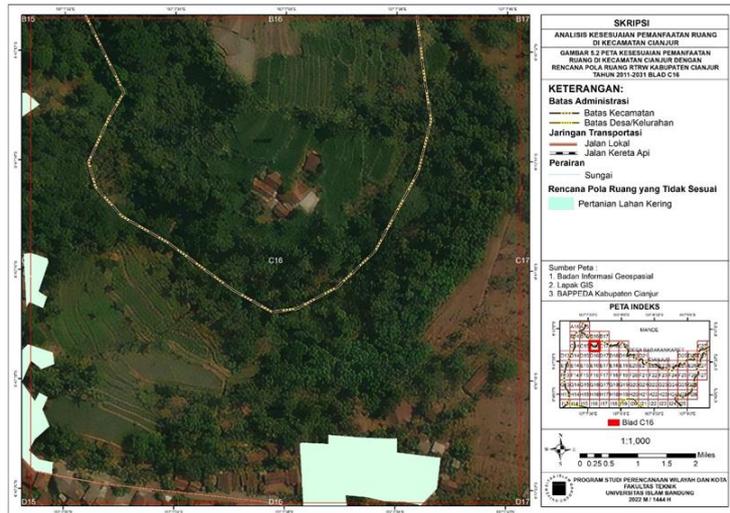
Total luasan keseluruhan dari ketiga jenis rencana pola ruang tersebut sebesar 3,92 Ha. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang yang memiliki luasan paling besar adalah rencana pola ruang pertanian lahan kering dengan total 2,53 Ha. Pemanfaatan ruang eksisting dari ketiga rencana pola ruang tersebut adalah lahan terbangun. Lahan terbangun yang dimaksud dapat berupa kawasan pendidikan, kawasan permukiman, kawasan perdagangan dan lainnya.

Hasil wawancara dengan penduduk yang bertempat tinggal pada area ketidaksesuaian pemanfaatan ruang bahwa 9 dari 10 penduduk belum mengetahui adanya rencana pola ruang ataupun rencana tata ruang. Hal tersebut disebabkan karena tidak ada sosialisasi dari pemerintah mengenai rencana pola ruang maupun rencana. Selain itu, 9 penduduk yang telah diwawancarai pun belum mengetahui dan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan dan urgensi Izin Mendirikan Bangunan tersebut, sehingga hampir seluruh rumah tinggal di Kecamatan Cianjur khususnya Desa Babakankaret tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

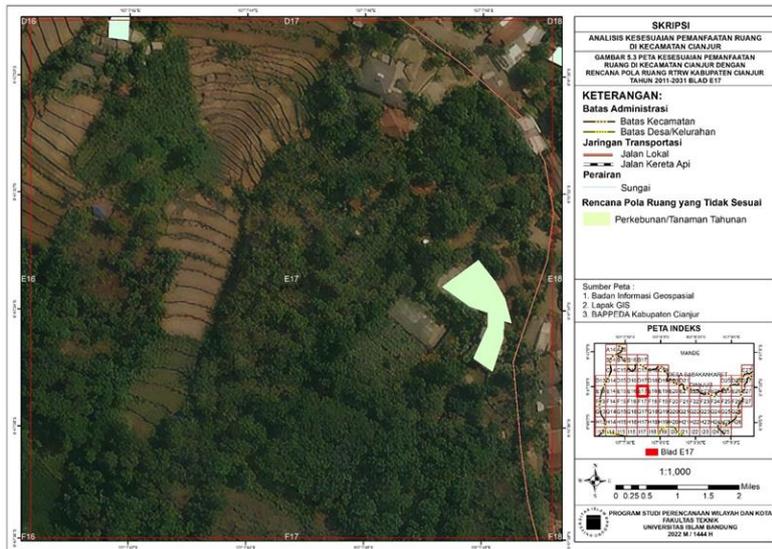


**Gambar 2.** Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang

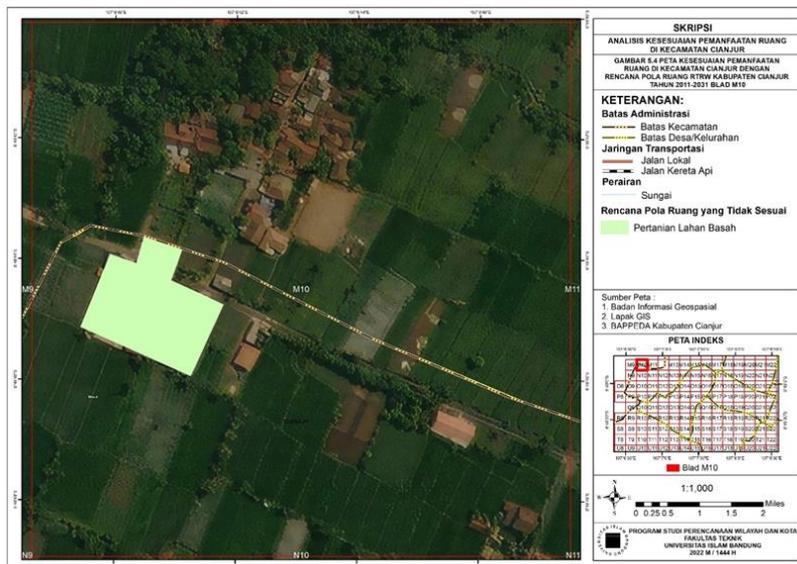
Peta ketidaksesuaian pemanfaatan ruang hasil *overlay* dengan rencana pola ruang pada RTRW dibuat dalam skala 1:1.000. Dengan menggunakan skala 1:1.000 peta ketidaksesuaian pemanfaatan ruang terbagi menjadi beberapa blad. Berikut adalah contoh peta blad 1:1.000.



Gambar 3. Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Blad C16



Gambar 4. Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Blad E17



Gambar 5. Peta Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Blad M10

Hasil *overlay* dengan RTRW menunjukkan bahwa jumlah temuan poligon ketidaksesuaian tidak banyak karena rencana pola ruang RTRW memiliki skala yang lebih besar dan skala RTRW adalah kabupaten, maka dari itu peneliti melakukan perbandingan dengan *overlay* RDTR. RDTR memiliki skala 1 : 5.000 sedangkan RTRW memiliki skala 1 : 50.000 sehingga hasil *overlay* RDTR pun dapat lebih maksimal. Berikut adalah tabel beberapa lokasi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.

**Tabel 2.** Beberapa Lokasi Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang

| No | Kode Poligon | Koordinat                        | Rencana Pola Ruang     | Pemanfaatan Ruang Eksisting | Gambar  |
|----|--------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| 1  | Bkrt-3       | 6°47'08.95"S -<br>107°07'21.38"E | Pertanian Lahan Kering | Kawasan Permukiman          |    |
| 2  | Bkrt-6       | 6°47'12.81"S -<br>107°07'30.22"E | Pertanian Lahan Kering | Kawasan Permukiman          |   |
| 3  | Bkrt-7       | 6°47'11.85"S -<br>107°07'27.34"E | Pertanian Lahan Kering | Kawasan Permukiman          |  |
| 4  | Bkrt-13      | 6°47'18.55"S -<br>107°07'30.87"E | Pertanian Lahan Kering | Kawasan Permukiman          |  |

**Tabel 2.** Beberapa Lokasi Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang (Lanjutan)

| No | Kode Poligon | Koordinat                      | Rencana Pola Ruang       | Pemanfaatan Ruang Eksisting | Gambar  |
|----|--------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| 5  | Bkrt-14      | 6°47'19.72"S<br>107°07'37.10"E | - Pertanian Lahan Kering | Kawasan Permukiman          |  |

Sumber: Peneliti, 2022

### Tindakan yang Selanjutnya Perlu Dilakukan Terhadap Poligon yang Tidak Sesuai dengan Rencana Pola Ruang

(1) Segera menindaklanjuti 36 poligon yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang pada RTRW dan 45 poligon yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang pada Draft RDTR dengan melakukan revisi atau penyesuaian pemanfaatan ruang eksisting dengan rencana pola ruang yang sudah tertera pada RTRW Kabupaten Cianjur Tahun 2011-2031 dan pada Draft RDTR Kawasan Perkotaan Cianjur. (2) Melakukan sinkronisasi antara Draft RDTR Kawasan Perkotaan Cianjur dengan RTRW Kabupaten Cianjur agar rencana pola ruang dari kedua rencana tata ruang tersebut dapat selaras. (3) Memperhitungkan prediksi pertumbuhan penduduk di masa yang akan datang agar dapat mempersiapkan ketersediaan lahan untuk kawasan permukiman. (4) Pemerintah perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait rencana tata ruang yang berlaku di Kabupaten Cianjur ataupun di Kecamatan Cianjur. (5) Masyarakat Kecamatan Cianjur agar mematuhi rencana pola ruang pada lokasi yang akan dibangun sehingga tidak terjadi lagi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di masa yang akan datang, agar kelestarian lingkungan dapat terjaga.

### D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan bahwa berdasarkan hasil overlay pemanfaatan ruang eksisting dengan rencana pola ruang pada RTRW bahwa terdapat 36 poligon yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang, total luasan poligon tersebut sebesar 3,92 Ha. Sedangkan hasil overlay pemanfaatan ruang eksisting dengan rencana pola ruang pada Draft RDTR terdapat sebanyak 45 poligon dengan total luasan sebesar 14,35 Ha. Jumlah poligon dan total luasan dari hasil overlay dengan Draft RDTR lebih banyak dan lebih besar dibanding dengan hasil overlay dengan RTRW. Dari hasil perbandingan antara RTRW dengan Draft RDTR bahwa terdapat 6 poligon yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang baik itu pada RTRW maupun pada Draft RDTR.

### Daftar Pustaka

- [1] Jelita Citrawati Jihan, "Pemanfaatan Global Navigation Satellite System ( GNSS ) Untuk Pemetaan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Sukolilo Surabaya Timur.," in *Prosiding Seminar Nasional ReTII ke-10 2015*, 2015, pp. 154–160.
- [2] D. Haurissa, D. M. Rondonuwu, and D. S. Tilaar, "Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Merauke," *Jurnal Spasial*, vol. 6, no. 3, 2019.
- [3] V. Lahamendu, "Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Lahan yang Berkelanjutan di Pulau Bunaken Manado," *SABUA*, vol. 7, no. 1, 2015.
- [4] Pemerintah Kota Medan Dinas Tata Ruang Tata Bangunan, "Pengendalian Pemanfaatan Ruang Suatu Upaya Wujudkan Tertib Tata Ruang," 2017.
- [5] Z. Butudoka, "Evaluasi Pemanfaatan Ruang dan Struktur Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli," *SMARTek*, vol. 3, no. 4, pp. 245–254, 2005.

- [6] M. Ishak, “‘Penentuan Pemanfaatan Lahan’ Kajian Land Use Planning dalam Pemanfaatan Lahan Untuk Pertanian,” *Unpad*.
- [7] S. A. Havara and S. H. Djoeffan, “Peremajaan Kawasan Permukiman dengan Pendekatan Ekologi Berkelanjutan,” *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah dan Kota*, pp. 129–138, Dec. 2022, doi: 10.29313/jrpwk.v2i2.1314.
- [8] A. C. Isradjuningtias, “Faktor Penyebab Penyimpangan Tata Ruang di Kota Bandung,” *Veritas et Justitia*, vol. 3, no. 2, pp. 437–467, Dec. 2017, doi: 10.25123/vej.2687.
- [9] Wahidmurni, “Pemaparan metode penelitian kuantitatif,” 2017.
- [10] A. Maulana and H. Basri, “Analisis Penggunaan Lahan Eksisting Berdasarkan Rencana Tata Ruang di Kecamatan Lembah Seulawah Kabupaten Aceh Besar,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pertanian*, vol. 3, no. 2, pp. 420–427, 2018, [Online]. Available: [www.jim.unsyiah.ac.id/JFP](http://www.jim.unsyiah.ac.id/JFP)