

**EVALUASI PELAKSANAAN PENERTIBAN PEMANFAATAN
RUANG KAWASAN SEMPADAN SUNGAI CILIWUNG
(Studi Di Desa Leuwimalang Dan Desa Jogjogan
Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

ANGGI WIDI AL HAZMI HARTO PUTRI

NIT. 20293484

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRACT

The population continues to grow, while the area of residential land is relatively fixed, causing many developments to be scattered irregularly outside the residential area. The irregular distribution of buildings can have a negative impact on surrounding areas, such as riparian areas. The riparian area that functions as a water catchment and water reservoir is now starting to decrease. This problem also occurs in the riparian area of the Ciliwung River, Bogor Regency, West Java. The main function of the upstream area of the Ciliwung River Watershed is for water catchment so that it can protect the area below. If there is a change in spatial function, it will increase the potential for water runoff, resulting in flooding in the downstream area of the Ciliwung River. This shows that development in the Puncak area needs to be supervised and controlled, so that it can minimize the occurrence of disasters. This research uses a qualitative method with a spatial approach to determine the use of space within the boundaries of the Ciliwung River, Leuwimalang Village and Jogjogan Village, Cisarua District, Bogor Regency, whether it is in accordance with Bogor Regency Regional Regulation Number 11 of 2016. In addition, to evaluate the control of space utilization in the Ciliwung River border. The results show that the utilization of the Ciliwung River border in Leuwimalang Village and Jogjogan Village is not in accordance with the regulations of the Bogor Regency RTRW spatial pattern plan. This is because in the last four years there has only been one enforcement action to date. The Bogor Regency Government has not continued efforts to control the spatial utilization of the Ciliwung River border area. Meanwhile, based on the results of the current analysis in Leuwimalang Village and Jogjogan Village there are still 15 buildings that are indicated to be in violation. There is no follow-up for other buildings that are still on the Ciliwung River boundary.

Keywords: *Control of Space Utilization, Riverbanks, Ciliwung*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRACT.....	xv
INTISARI	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	4
E. Batasan Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Kajian Literatur.....	5
B. Kerangka Teoritis	7
C. Kerangka Pemikiran	11
BAB III METODE PENELITIAN	13
A. Format Penelitian.....	13
B. Lokasi Penelitian	14
C. Jenis Dan Sumber Data.....	14
D. Teknik Pengumpulan Data	15
E. Teknik Analisis Data	17
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	19
A. Gambaran Umum Kabupaten Bogor	19
B. Gambaran Umum Kecamatan Cisarua	19
C. Gambaran Umum Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan	20

BAB V PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN SUNGAI CILIWUNG.....	22
DI DESA LEUWIMALANG DAN DESA JOGJOGAN	22
A. Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Ciliwung	22
B. Penegakan Hukum Terhadap Bangunan Yang Melanggar.....	29
BAB VI EVALUASI PENERTIBAN PEMANFAATAN RUANG.....	32
A. Histori Pemanfaatan Ruang untuk Bangunan Villa di Desa Leuwimalang....	32
B. Histori Pemanfaatan Ruang untuk Bangunan Villa di Desa Jogjogan	34
C. Analisa Lokasi terhadap Rencana Pola Ruang Kabupaten Bogor.....	36
D. Analisa Lokasi terhadap Regulasi Perizinan	37
E. Penertiban Pemanfaatan Ruang di Sempadan Sungai Ciliwung	38
F. Evaluasi	41
G. Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Ciliwung 2024	48
H. Problematika Selama Proses Penertiban Pemanfaatan Ruang	65
I. Problematika Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Ciliwung	66
J. Dampak Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Ciliwung	69
K. Solusi	70
BAB VII PENUTUP.....	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ruang merupakan tempat atau sarana yang bisa memberikan banyak manfaat untuk menunjang kehidupan masyarakat. Ruang menjadi sangat penting sehingga perlu dikelola secara tepat oleh pemerintah. Segala aktivitas dan kebutuhan masyarakat pasti memerlukan ruang, sehingga membuat ketersediaan ruang semakin sedikit. Hal tersebut bisa terjadi karena, dari tahun ke tahun jumlah penduduk terus bertambah, sehingga membuat pembangunan meningkat, baik dari sektor pemerintah, perusahaan, maupun perorangan (Hastuti, 2019).

Pembangunan menjadi salah satu upaya untuk dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat. Jumlah penduduk yang terus bertambah, sedangkan luas lahan permukimannya relatif tetap, menyebabkan banyak bangunan yang tersebar tidak beraturan di kawasan sekitar permukiman. Persebaran bangunan yang tidak teratur tersebut dapat menimbulkan dampak negatif bagi kawasan di sekitarnya, seperti kawasan sempadan sungai. Pembangunan yang semakin berkembang membuat tekanan terhadap sempadan sungai semakin tinggi.

Kawasan sempadan sungai merupakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang berguna sebagai resapan air dan tampungan air. Jika kawasan sempadan sungai berkurang akibat pembangunan maka daerah resapan air akan berkurang sehingga menyebabkan banjir. Berdasarkan Pasal 5 dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 28/Prt/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau, telah ditetapkan tentang lebar dari garis sempadan sungai. Namun, faktanya bangunan di kawasan sempadan sungai masih banyak berdiri dan bangunan masih terus bertambah. Permasalahan tersebut juga terjadi di sempadan Sungai Ciliwung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor telah menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor 2016-2036, yang menjelaskan bahwa kawasan sempadan sungai hanya dapat diperuntukan untuk kegiatan budidaya perikanan air tawar dan budidaya pertanian dengan syarat menjaga pelestarian sempadan sungai. Kawasan sempadan sungai tidak diperbolehkan mendirikan bangunan selain pengelolaan badan air. Bangunan tersebut seperti bangunan prasarana sumber daya air, pembangunan dermaga, pembangunan jembatan, dan pembangunan jalur air minum atau pipa gas. Kawasan sempadan sungai pemanfaatannya dibatasi dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 20%.

Sungai Ciliwung melintasi wilayah Kabupaten Bogor, Kota Bogor, Kota Depok, hingga Jakarta. Hulu Sungai Ciliwung ini berada di lereng Pegunungan Jonggol yang terletak di sebelah utara Kawasan Puncak Bogor. Fungsi utama kawasan hulu Daerah Aliran Sungai Ciliwung untuk tangkapan air sehingga dapat menjaga daerah di bawahnya. Apabila terjadi perubahan fungsi ruang maka akan meningkatkan potensi limpasan air, sehingga menjadi banjir di wilayah hilir Sungai Ciliwung (Veriasa, 2019). Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan di Kawasan Puncak perlu dilakukan pengawasan sehingga dapat meminimalisir terjadinya bencana.

Kawasan Puncak yang berada di Kabupaten Bogor merupakan hulu dari empat DAS Ciliwung, Cisadane, Kali Bekasi, dan Citarum. Kawasan Puncak Bogor berfungsi sebagai kawasan konservasi, kawasan lindung, serta kawasan resapan air. Apabila wilayah hulu ini mengalami gangguan atau kerusakan, maka akan berpengaruh langsung terhadap wilayah hilir. Meningkatnya konversi lahan terbuka hijau di kawasan Puncak Bogor yang dialih fungsikan menjadi lahan terbangun untuk memenuhi kebutuhan manusia, tetapi tidak sesuai dengan rencana tata ruangnya, mengakibatkan berbagai dampak negatif.

Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang, Kementerian ATR/BPN bersama dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor melakukan penertiban pemanfaatan ruang di Kawasan Puncak Bogor. Salah satu penertiban pemanfaatan ruang di daerah Kabupaten Bogor yaitu di Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan. Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor ini menjadi salah satu daerah yang pembangunannya tidak terkendali khususnya di kawasan sempadan Sungai Ciliwung. Hal tersebut dapat membahayakan masyarakat yang tinggal dan dapat meningkatkan resiko banjir di daerah Jakarta yang merupakan daerah hilir dari Sungai Ciliwung. Hal ini yang mendorong peneliti untuk mengkaji mengenai penertiban pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang beserta dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor dan memastikan apakah masyarakat mematuhi hingga saat ini. Selain itu, dengan penelitian ini diharapkan memperoleh pengetahuan serta pendalaman mengenai **“Evaluasi Pelaksanaan Penertiban Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Ciliwung (Studi Di Desa Leuwimalang Dan Desa Jogjogan Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pemanfaatan ruang yang berada di sempadan Sungai Ciliwung dengan RTRW Kabupaten Bogor?
2. Bagaimana penertiban pemanfaatan ruang di sempadan Sungai Ciliwung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui pemanfaatan ruang yang berada di sempadan sungai Ciliwung dengan RTRW Kabupaten Bogor.
2. Mengetahui penertiban pemanfaatan ruang di sempadan Sungai Ciliwung.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai penertiban pemanfaatan ruang bagi masyarakat yang melanggar Rencana Tata Ruang di kawasan Sempadan Sungai.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dalam melakukan penertiban pemanfaatan ruang di kawasan sempadan sungai.
- b. Diharapkan masyarakat mampu memahami dan mematuhi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruangnya, sehingga dapat meminimalisir pelanggaran pemanfaatan ruang.

E. Batasan Penelitian

Agar pembahasan penelitian lebih mudah dipahami, jelas, dan spesifik maka peneliti memberi batasan dalam pembahasan, yaitu:

1. Pemanfaatan ruang di kawasan Sempadan Sungai yang ingin diteliti hanya di Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor. Pemanfaatan ruang ini terkait RTRW Kabupaten Bogor, perizinan, dan pelaksanaan pembangunan.
2. Penertiban pemanfaatan ruang dalam penelitian ini hanya meliputi proses penertiban untuk bangunan di Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan yang berada di kawasan sempadan Sungai Ciliwung dan memastikan apakah masyarakat mematuhi hingga saat ini.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemanfaatan ruang di sempadan Sungai Ciliwung di Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan tidak sesuai dengan regulasi rencana pola ruang RTRW Kabupaten Bogor. Saat ini total terdapat 17 tempat yang bangunannya berada di tepi Sungai Ciliwung dan 2 tempat diantaranya telah dilakukan penertiban pemanfaatan ruang oleh Direktorat Penertiban Pemanfaatan Ruang dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor. Kedua tempat tersebut berupa villa, dengan total bangunan villa di Desa Leuwimalang yang dibongkar yaitu 8 bangunan, sedangkan villa di Desa Jogjogan 7 bangunan atau seluruh bangunan villa. Namun, pada saat ini kedua villa tersebut kembali beroperasi dan terdapat bangunan di tepi Sungai Ciliwung lagi. Selain itu, Pemerintah Kabupaten Bogor belum melanjutkan komitmen mengenai upaya penertiban pemanfaatan ruang, sehingga saat ini masih terdapat 15 bangunan yang berada di kawasan sempadan Sungai Ciliwung. Hingga saat ini tidak ada tindak lanjut untuk bangunan-bangunan lain yang masih berada di sempadan Sungai Ciliwung.
2. Penertiban pemanfaatan ruang sempadan Sungai Ciliwung khususnya di Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan dalam kurun waktu empat tahun terakhir ini hanya dilakukan satu kali saja oleh Direktorat Penertiban Pemanfaatan Ruang dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, sehingga program ini kurang efektif jika tidak dilanjutkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor. Oleh karena itu, penertiban pemanfaatan ruang kawasan sungai Ciliwung sebaiknya dilaksanakan secara berkala maksimal setiap 2 tahun sekali, karena pada saat ini masih banyak sekali bangunan yang berada di sempadan Sungai Ciliwung, khususnya di kawasan Puncak Bogor.

B. Saran

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor perlu memberikan sanksi yang lebih tegas kepada pemilik bangunan villa di Desa Leuwimalang dan Desa Jogjogan, karena setelah dilakukan pembongkaran kini sudah dibangun kembali villa yang sama dan tidak memiliki perizinan. Oleh karena itu, selain memberikan sanksi administratif berupa pembongkaran, pemerintah juga perlu memberikan sanksi administratif berupa denda maksimal. Menurut Pasal 69 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, sanksi administratif untuk bangunan yang melanggar pemanfaatan ruang di sempadan sungai dapat berupa denda maksimal hingga Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah). Denda ini berlaku untuk pelanggaran yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang. Kedua sanksi ini diberikan agar dapat memberikan efek jera kepada pemilik bangunan sehingga, setelah dilakukan pembongkaran pemilik tidak akan membangun kembali di kawasan sempadan Sungai Ciliwung.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor harus meningkatkan sistem pengawasan pemanfaatan ruang, sehingga tidak ada lagi oknum yang membangun bangunan liar di sempadan Sungai Ciliwung. Sistem pengawasan ini dapat dilakukan melalui kerjasama dengan kepala desa. Kepala desa dapat membantu memberikan informasi terkait pembangunan yang berada di sempadan Sungai Ciliwung. Informasi tersebut dapat diperoleh dari kepala dusun di setiap desa, sehingga segala pembangunan yang ada di desa pasti akan diketahui oleh kepala dusun. Selanjutnya, data mengenai pembangunan yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang sempadan sungai tersebut dapat dilaporkan kepada pihak kecamatan. Pada akhirnya pihak kecamatan akan melaporkan data tersebut kepada Bupati Kabupaten Bogor, sehingga dapat segera ditindak lanjuti sebelum bangunan tersebut berdiri. Selain itu, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bogor juga harus lebih memaksimalkan pengawasan dengan jangka waktu 3 tahun sekali dapat mengidentifikasi perubahan pemanfaatan ruang kawasan sempadan sungai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Hardani, Helmina Andriani, Jumari Ustiawaty, Evi Fatmi Utami, Ria Rahmatul Istiqomah, R. A. F. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. CV. Pustaka Ilmu.
- Rahman, A., Sari, N. M. W., Fitriani, Sugiarto, M., Sattar, Abidin, Z., Irwanto, Nugroho, A. P., Indriana, Ladjin, N., Haryanto, E., Amane, A. P. O., Ahmadin, & Alaslan, A. (2022). *Metode Penelitian Ilmu Sosial*. Widina Bhakti Persada Bandung.
- Pahleviannur, M. R., Grave, A. De, Saputra, D. N., Sinthania, D., Hafrida, L., Bano, V. O., Susanto, E. E., Mahardhani, A. J., Amruddin, Alam, M. D. S., Lisy, M., & Ahyar, D. B. (2022). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Pradina Pustaka.
- Sutikno, M. S., & Hadisaputra, P. (2020). *Penelitian kualitatif*. Holistica.

Jurnal

- Anasiru, R. H. (2016). Analisis Spasial Dalam Klasifikasi Lahan Kritis Di Kawasan Sub-DAS Langge Gorontalo. 25(2), 261–272.
- Candini, T. A., Fristikawati, Y., & Delarosa, S. (2023). Pengaturan Tentang Pemanfaatan Lahan Sekitar Sungai Ciliwung Di Bogor Terkait Penanggulangan Banjir. 132–146.
- Dengah, J., Pioh, N., & Kairupan, J. (2017). Evaluasi Kebijakan Penertiban Pedagang Kaki Lima Di Kota Manado. 2(2).
- Fitri, R., Yuslim, S., Seanders, O., & Fauzi, R. (2022). Model Desain Lanskap Agroforestri Sempadan Sungai Condet Di DAS Ciliwung Tengah Jakarta. *Tataloka*, 24(3), 202–213. <https://doi.org/10.14710/tataloka.24.3.202-213>
- Mahsunah, Fatah, Z., & Sunarya, A. (2023). Evaluasi Kepuasan Pelayanan E-Procurement Pada Penyedia Pengadaan Barang Dan Jasa Di PT. Greatsoft Solusi Indonesia Surabaya. 1(3), 605–614.
- Setyaningsih, I. (2016). Analisis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kota Salatiga. *Jurnal Ilmiah*, 3, 62–86.
- Sutaryono, S., Nurrokhman, A., & Lestari, N. D. (2021). Penguatan Pelaksanaan Penertiban Pemanfaatan Ruang Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja. 9(2), 154–165. <https://doi.org/10.14710/jpk.9.2.154-165>

- Tamburaka, E., & Hasddin. (2021). Tingkat Kerawanan Dan Arah Pengendalian Pengurangan Risiko Bencana Banjir Di Kecamatan Mandonga, Kota Kendari. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 17(2), 137–148. <https://doi.org/10.14710/pwk.v17i2.32385>
- Tenrisau, A. (2019). Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Penegakan Hukum Pidana Pada Pelanggaran Rencana Tata Ruang Dihubungkan Dengan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. 2(2), 402–421.
- Veriasa, T. O. (2019). Penguatan Kolaborasi Para Pihak Dalam Mitigasi Perubahan Iklim: Pembelajaran Mitigasi Berbasis Lahan Di Hulu DAS Ciliwung. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.29064.67840>
- Wahyuningsih, Y. Y., Tarina, D. D. Y., Satino, & Sakti, M. (2022). Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Tanah Untuk Pemukiman Di Wilayah Garis Sempadan Sungai DKI Jakarta. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6(2), 851–869.
- Wardiningsih, S., & Salam, B. F. (2019). Perencanaan Rth Sempadan Sungai Ciliwung D I Kawasan Kampung Pulo Dan Bukit Duri Jakarta. *Arsitektur*, 18, 65–74.
- Wardiningsih, S., Sujatini, S., & Hasibuan, M. S. R. (2020). Perubahan Makna Ruang Terbuka Riparian Sungai Di Kota Besar (Studi Kasus Penggal Sempadan Sungai Ciliwung Kampung Melayu dan Jalan Kimia Jakarta Pusat). *Teknologi*, 4(2), 35–43.

Skripsi

- Hastuti, S. D. (2019). Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Lokasi Dalam Rangka Perolehan Tanah Yang Diperlukan Untuk Usaha. Universitas Airlangga.
- Mauli, D. (2023). Analisis Yuridis Terhadap Penertiban Dan Pembongkaran Bangunan Liar Oleh Pemerintah Kota Banda Aceh (Studi di Bantaran Sungai Krueng Aceh Gampong Beurawe). Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.