

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN ALIH FUNGSI LAHAN  
RESAPAN AIR MENJADI PEMUKIMAN DI KAWASAN  
BANDUNG UTARA  
(Kelurahan Cipageran Dan Kelurahan Citeureup)**

**Noer Apptika Fujilestari<sup>1</sup>, Atik Rochaeni<sup>2</sup>, Mafrihatul Khasanah<sup>3</sup>**

*Ilmu Pemerintahan, FISIP Universitas Jenderal Achmad Yani,  
Cimahi, Indonesia <sup>1,2,3</sup>*

E-mail: [noer.apptika@lecture.unjani.ac.id](mailto:noer.apptika@lecture.unjani.ac.id)<sup>1</sup>

**ABSTRAK**

*Penelitian ini perlu dilakukan untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan yang terjadi di Kawasan Bandung Utara terkhusus di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup yang mana pada praktiknya sejauh ini, implementasi kebijakan terkait alih fungsi lahan tidak selalu sejalan dengan apa yang sudah direncanakan dengan masih banyaknya lahan yang dialih fungsikan namun tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kota Cimahi. Merujuk pada Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032 inti dari perda tersebut mengenai arahan pemanfaatan ruang wilayah kawasan Bandung Utara meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya. Metode penelitian yang digunakan dari penelitian ini pendekatan kualitatif dengan metode penelitian deskriptif. Hasil penelitian implementasi kebijakan alih fungsi lahan resapan air mulai dari perencanaan kebijakan dan pelaksanaan operasional sudah dijalankan sesuai dengan aturan namun fakta di lapangan menunjukkan bahwa implementasi kebijakan terkait alih fungsi lahan ini belum berjalan dengan efektif. Sehingga kebijakan pengendalian alih fungsi lahan resapan air di daerah Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup ini sangat sulit dilakukan namun pemerintah terus melakukan berbagai tindakan sebagai upaya preventif dengan memberikan ketegasan dari implementasi aturan dan ketegasan sanksi yang diberikan.*

**Kata Kunci:** *Implementasi Kebijakan, Alih fungsi lahan, Kawasan Pemukiman, Resapan Air*

**ABSTRACT**

*This research needs to be carried out to find out how policy implementation occurs in the North Bandung area, especially in Cipageran Village and Citeureup Village, where in practice so far, the implementation of policies related to land conversion is not always in line with what has been planned with there still being a large amount of land being converted. but it is not in accordance with the Cimahi City regional spatial plan. Referring to Cimahi City Regional Regulation*

*Number 4 of 2013 concerning Cimahi City Regional Spatial Planning for 2012-2032, the essence of this regional regulation is regarding the direction of spatial use in the North Bandung area, including protected areas and cultivation areas. The research method used in this research is a qualitative approach with descriptive research methods. The results of research on the implementation of the policy on changing the function of water catchment land, starting from policy planning and operational implementation, have been carried out in accordance with the regulations, but the facts on the ground show that the implementation of policies related to land use change has not been effective. So the policy to control the conversion of water catchment land in the Cipageran Village and Citeureup Village areas is very difficult to implement, but the government continues to take various actions as a preventive measure by providing strict implementation of the rules and strictness of the sanctions given.*

**Keywords:** *Policy implementation, Land Conversion, Housing Area, Water Infiltration*

## **PENDAHULUAN**

Perencanaan pengembangan wilayah pada dasarnya lahir dari adanya kebutuhan yang direncanakan untuk mengarahkan pemanfaatan sumberdaya lahan guna memenuhi kebutuhan masyarakat tanpa meninggalkan aspek konservasi. Pengembangan wilayah tidak terlepas dari aspek fisik keruangan sebagai dasar penentu dan pertimbangan terhadap aspek-aspek non-fisik lainnya yang menentukan apakah kondisi lahan yang ada dapat dijadikan lahan terbangun, lahan lindung, atau lahan budidaya. Fenomena terkait dengan pengembangan wilayah di Indonesia yaitu banyak terjadinya alih fungsi lahan seperti lahan resapan air seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan jumlah penduduk serta pertumbuhan ekonomi yang multi-efek sehingga membutuhkan lahan sebagai daerah pemukiman.

Alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman merupakan permasalahan serius yang terjadi di banyak daerah tidak terkecuali di Kawasan Bandung Utara (Mafrihatul Khasanah, 2022). Kawasan Bandung Utara sudah ditetapkan sebagai kawasan konservasi karena memiliki potensi resapan air yang tinggi, sehingga secara alami menjadi daerah penyimpan air bagi daerah dibawahannya, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara sebagai kawasan strategis Provinsi Jawa Barat (Barat, 2016), merujuk pada Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032 (Cimahi, Perda Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032, 2013),

arahan pemanfaatan ruang wilayah Kawasan Bandung Utara meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya.

Wilayah administratif Kawasan Bandung Utara sendiri meliputi 4 wilayah yaitu Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Bandung, dan Kota Cimahi. Wilayah Kota Cimahi yang menjadi bagian Kawasan Bandung Utara yaitu diantaranya Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup. Secara geografis, Kota Cimahi merupakan lembah cekungan yang melandai kearah selatan dengan luas wilayah mencapai 40,2 Km<sup>2</sup> dan ketinggian di bagian utara kurang lebih mencapai 1.040 MDPL yaitu terletak di Kelurahan Cipageran Kecamatan Cimahi Utara yang merupakan wilayah paling luas dengan luas wilayah mencapai 5,94 Km<sup>2</sup>. (Utara, 2024)

Pembangunan di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup yang cepat dan kurang terkendali mengakibatkan tidak optimalnya daya dukung daerah sebagai kawasan resapan air. Masifnya alih fungsi lahan resapan air di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup semakin menjadi ancaman bagi wilayah tersebut. Karena penggunaan lahan yang tidak

memperhatikan lingkungan dapat menyebabkan kerugian bagi banyak pihak. Akibat adanya alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup menyebabkan beberapa permasalahan, yaitu permasalahan yang berdampak negatif terhadap lingkungan sekitar seperti meningkatnya debit air hujan, berkurangnya daerah resapan karena tidak optimalnya cadangan dan konservasi air (AYOBANDUNG.COM, 2021).

Oleh karena itu, diperlukan adanya pengendalian pemanfaatan lahan yang diarahkan untuk mempertahankan fungsi lahan resapan air di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup.

Penelitian ini perlu dilakukan untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan yang terjadi di Kawasan Bandung Utara terkhusus di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup yang mana pada praktiknya sejauh ini, implementasi kebijakan terkait alih fungsi lahan tidak selalu sejalan dengan apa yang sudah direncanakan. Implementasi kebijakan alih fungsi lahan pada prosesnya dibuat untuk mengantisipasi adanya dampak yang ditimbulkan dari keputusan-keputusan kebijakan.

## **KAJIAN PUSTAKA**

Dalam mendeskripsikan bentuk implementasi kebijakan alih fungsi lahan, peneliti menggunakan Teori Implementasi Kebijakan Publik.

Implementasi kebijakan merupakan tahapan yang sangat penting dalam proses kebijakan yang sudah diformulasikan dengan kompetensi dan

kelengkapan sarana prasarana kebijakan sebagai penentu keberhasilan suatu proses kebijakan dimana tujuan serta dampak kebijakan dapat dihasilkan (Hayat, 2018). Van Meter dan Van Horn membatasi implementasi kebijakan sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan oleh individu-individu (atau kelompok-kelompok) pemerintah maupun swasta yang diarahkan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan-keputusan kebijakan (Situmorang, 2016).

Dalam proses kebijakan publik, implementasi kebijakan diartikan sebagai aktivitas penyelesaian atau pelaksanaan suatu kebijakan publik dengan mempertimbangkan berbagai faktor, terhadap suatu kebijakan dalam memecahkan persoalan-persoalan publik. Menurut Grindle, setidaknya terdapat 3 hambatan besar yang muncul dalam proses implementasi kebijakan, yaitu ketiadaan kerjasama vertikal, hubungan kerja horizontal yang tidak sinergis, dan masalah penolakan terhadap perubahan yang datang dari publik maupun kalangan birokrasi sendiri (Tachjan, 2006).

Implementasi kebijakan merupakan aspek terpenting dari

keseluruhan proses kebijakan yang menjadi wujud nyata dari suatu kebijakan tidak hanya terbatas perwujudan secara riil melainkan juga mempunyai kaitannya dengan dampak yang akan mengarah pada pelaksanaan kebijakan tersebut (Rohman, Hanafi, & Hadi, 2013). Dalam tataran praktik, Kridawati Sadhana menyebutkan beberapa tahapan dalam proses implementasi kebijakan yaitu perencanaan implementasi kebijakan, pelaksanaan operasional, dan evaluasi implementasi kebijakan (Sadhana, 2011). Keberhasilan implementasi memerlukan pendekatan *top-down* dan *bottom-up* (Tachjan, 2006). Pendekatan *top-down* dimulai dari asumsi bahwa implementasi kebijakan dimulai dengan keputusan dibuat oleh pemerintah pusat yang tidak berfokus pada keseluruhan proses kebijakan, tetapi hanya pada ketersediaan unit pelaksana (birokrasi); standar pelaksanaan; kewenangan; koordinasi; dll. Sebaliknya, pendekatan *bottom-up* berfokus pada strategi yang digunakan sebagai dasar untuk memahami kebijakan publik secara keseluruhan.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode penelitian deskriptif untuk mendeskripsikan implementasi kebijakan alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kelurahan Cipageran

dan Kelurahan Citeureup. Creswell melihat bahwa pendekatan kualitatif merupakan prosedur penelitian dengan menggunakan metode-metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna oleh sejumlah individu atau sekelompok

orang di anggap berasal dari masalah sosial (Creswell, 2017).

Adapun teknik pengambilan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan studi literatur. Wawancara dilakukan dengan pertimbangan kemampuan dan penguasaan materi penelitian yang mengetahui tentang implementasi kebijakan alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup. Studi literatur dilakukan dengan menelusuri dokumen-dokumen yang berkaitan dengan implementasi kebijakan alih fungsi lahan.

Teknik analisis data yang digunakan yaitu melalui tahap pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, kemudian dilakukan verifikasi data. Proses reduksi data dilakukan untuk memilah data sesuai dengan fokus penelitian yang selanjutnya disajikan dalam bentuk tabel atau gambar dan tulisan yang tersusun secara sistematis. Dengan demikian data tersebut mudah dipahami dan memudahkan dalam penarikan kesimpulan sebagai hasil penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Kondisi Eksisting Kawasan Bandung Utara

Kota Cimahi merupakan salah satu wilayah yang termasuk kedalam Kawasan Bandung Utara (KBU) sebagai kawasan strategis Provinsi Jawa Barat yang dilihat dari kondisi sosial, ekonomi, dan

fisik. Kota Cimahi memiliki luas wilayah sebesar 4.250 Ha meliputi 3 kecamatan yang terdiri dari 15 kelurahan, yaitu a) Kecamatan Cimahi Utara meliputi Kelurahan Cibeber, Kelurahan Leuwigajah, Kelurahan Utama, Kelurahan Cibeureum, Kelurahan Melong, b) Cimahi Tengah meliputi Kelurahan Baros, Kelurahan Karangmekar, Kelurahan Padasuka, Kelurahan Setiamanah, Kelurahan Cigugur Tengah, Kelurahan Cimahi, dan c) Cimahi Utara meliputi Kelurahan Pasarkaliki, Kelurahan Cibabat, Kelurahan Citeureup, Kelurahan Cipageran. Jumlah penduduk Kota Cimahi terus mengalami kenaikan setiap tahunnya. Pada tahun 2021, jumlah penduduk Kota Cimahi meningkat 0,76% dari tahun 2020 yaitu sebesar 571,6 ribu jiwa dengan kepadatan penduduk mencapai daerah 14.160 jiwa/km<sup>2</sup>.

**Tabel 1 Jumlah Penduduk, Laju Perumbuhan Penduduk di Kota Cimahi 2021**

Kecamatan	Penduduk (ribu)	Laju Pertumbuhan Penduduk pertahun 2020-2021 (%)
Cimahi Selatan	242,2	0,65
Cimahi Tengah	161,9	0,08
Cimahi Utara	167,6	1,59
<b>Kota Cimahi</b>	<b>571,6</b>	<b>0,76</b>

Sumber: Kota Cimahi dalam angka 2022 (CIMAHI, 2022)

Topografi wilayah Kota Cimahi berupa lembah cekungan yang relatif melandai ke arah selatan selaras dengan arah aliran air permukaan menyebabkan penggunaan lahan di wilayah tersebut dikategorikan ke dalam 2 pola ruang yaitu kawasan lindung dan kawasan budidaya. Secara umum di Kota Cimahi merupakan daerah dataran dengan 1 kelurahan dengan topografi daerah perbukitan yaitu Kelurahan Cipageran. Kondisi tersebut mendukung pemanfaatan kawasan di Kawasan Bandung Utara yang bertujuan untuk meningkatkan daya dukung lingkungan. Karena semakin tinggi suatu lahan resapan air maka semakin besar pula penyerapan air didalam tanah. Namun, fakta dilapangan menunjukkan bahwa lahan yang seharusnya dijadikan sebagai lahan resapan air telah beralih fungsi menjadi pemukiman. Tidak sedikit daerah di Kota Cimahi yang telah terjadi alih fungsi lahan tersebut. Konflik penggunaan lahan dapat berupa tumpang tindih area penggunaan lahan yang mengakibatkan kerusakan lingkungan. Kondisi eksisting kawasan resapan air di Kota Cimahi dilihat dari pemanfaatan lahan berdasarkan RTRW Kota Cimahi dapat dilihat pada tabel berikut.

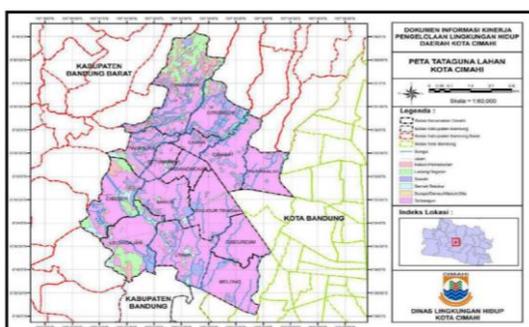
**Tabel 2 Luas Tumpang Tindih Lahan Berdasarkan Pemanfaatannya**

Pemanfaatan Lahan Berdasarkan RTRW	Tutupan Lahan Eksisting	Luas Wilayah Tumpang Tindih (ha)
Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahnya	Permukiman	529,18
	Industry	2,53
	Pertanian	903,66
Kawasan Perlindungan Setempat	Permukiman	49,55
	Industry	14,47
	Pertanian	47,04
Ruang Terbuka Hijau	Permukiman	1,31
	Industry	0,55
	Pertanian	0,06
Kawasan Cagar Budaya	Permukiman	3,75
	Industry	0,30
	Pertanian	10,00
Kawasan Rawan Bencana	Permukiman	366,23
	Industry	109,90
	Pertanian	528,93
Kawasan Lindung Lainnya	Permukiman	5,87
	Industry	0,02
	Pertanian	10,91
Kawasan Perumahan	Pertanian	319,54
	Industry	9,80
Kawasan Indutri	Permukiman	61,18
	Pertanian	64,35

Sumber: Dinas Lingkungan Hidup, 2022

Kondisi penggunaan lahan di Kota Cimahi sebagian besar didominasi oleh pertumbuhan pemukiman yang terbagi atas Perumahan *real estate* dan Perumahan *non real-estate*. Terkait dengan data penggunaan lahan di Kota Cimahi, nilai indeks kualitas pemanfaatan lahan resapan air menunjukkan tren menurun pada tahun-tahun sebelumnya yaitu sebesar 22,19 Ha yang berarti semakin berkurangnya lahan resapan air.

Kondisi ini dipicu oleh pertumbuhan penduduk yang mendorong timbulnya faktor lain seperti peningkatan kebutuhan lahan pemukiman, dan penurunan ketersediaan cadangan air tanah.



Sumber: Dinas Lingkungan Hidup, 2022

**Gambar 1 Peta Tata Guna Lahan Kota Cimahi**

Dari gambar diatas menunjukkan bahwa sebagian besar lahan di Kota Cimahi telah terbangun baik itu yang diarahkan untuk perumahan, pendidikan, pelayanan umum, perdagangan dan jasa, pemerintahan maupun industri. Pada dasarnya daerah bagian utara di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup adalah berbasis resapan air. Daerah yang masih banyak lahan terbuka hijau di Kelurahan Citeureup yaitu di RW 5, RW 9, RW 10, RW 11, dan RW 12. Namun yang terjadi daerah tersebut telah beralih fungsi menjadi pemukiman terutama di Kelurahan Citeureup itu sendiri. Sedangkan daerah utara di Kelurahan Cipageran masih adanya lahan

terbuka hijau seperti di RW 11, RW 12, RW 17, RW 21 berupa sawah dan ladang/tegalan.

## 2. Implementasi Kebijakan Alih Fungsi Lahan Resapan Air Menjadi Pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup

Fenomena alih fungsi lahan dapat terjadi dari adanya konflik pembangunan antar sektoral dengan keterpaduan dan pemerataan pembangunan disetiap wilayah oleh pertambahan penduduk yang mengakibatkan alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman. Pemanfaatan lahan berupa sumber daya lahan yang sesuai dengan potensinya memerlukan sebuah kebijakan dan strategi yang berkesinambungan dengan pengelolaan lahan sebagai pengembangan struktur ruang, pengembangan pola ruang dan pengembangan kawasan strategis kota. Rencana pemanfaatan lahan di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup yang disusun dengan tepat guna dapat digunakan sebagai dasar dalam mengatasi benturan pemanfaatan penggunaan lahan. Oleh karena itu, diperlukan upaya perencanaan tata ruang yang memperhatikan konservasi lingkungan dengan beberapa tahapan untuk dapat mengefektifkan implementasi kebijakan yang ditetapkan, yaitu perencanaan implementasi, pelaksanaan

operasional, dan evaluasi pelaksanaan.

Implementasi kebijakan pemerintah Kota Cimahi dalam program pengendalian alih fungsi lahan resapan air dirumuskan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dalam RTRW ini dijelaskan bahwa di Kota Cimahi sendiri tidak hanya diperuntukan sebagai kawasan lindung melainkan juga kawasan budidaya dengan beberapa ketentuan. Pengembangan kawasan resapan air sebagai kawasan lindung di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup berupa lahan terbuka hijau dalam hal ini digunakan sebagai optimalisasi kawasan resapan air di Kawasan Bandung Utara dengan peningkatan kualitas dan fungsi kawasan lindung setempat dan penyediaan ruang terbuka hijau. Sedangkan kawasan budidaya yang dimaksud yaitu sebagai pengembangan dan pengendalian pemanfaatan lahan untuk pembangunan pemukiman di Kawasan Bandung Utara.

### **Perencanaan Implementasi Kebijakan**

Hasil dari wawancara terkait dengan kebijakan alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup menunjukkan, bahwa Pemerintah Kota Cimahi mempunyai sejumlah peraturan yang masih berlaku hingga

sekarang, diantaranya yaitu a) Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032, b) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara sebagai kawasan strategis Provinsi Jawa Barat, c) Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dokumen tersebut merupakan pondasi dalam rangka pengendalian dalam pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara sebagai kawasan strategis Provinsi sebagai dasar dalam menjabarkan rencana pengembangan kawasan pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup yang merupakan pemukiman kepadatan rendah. Dalam hal ini dapat dilihat dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan, bahwa Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup digunakan sebagai kawasan strategis kota dibagian utara.

Pemanfaatan ruang yang tidak terkendali akan mengancam keberlangsungan fungsi pemanfaatan lahan sebagai kawasan resapan air. Oleh karena itu, pemerintah Kota Cimahi membuat kebijakan yang termuat dalam peraturan perundang-undangan yang ada terkait dengan

perencanaan tata ruang sebagai pedoman dalam rangka perlindungan dan pengendalian alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman. Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup memang marak terjadinya alih fungsi lahan yang mana dalam hal ini merupakan lahan untuk budidaya sesuai dengan arahan pemanfaatan lahan dalam RTRW Kota Cimahi. Meskipun pembangunan pemukiman di daerah tersebut di perbolehkan, namun dalam proses pembangunannya harus mengikuti ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016, bahwa pendirian bangunan harus sesuai ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan perbandingan 60% lahan terbuka hijau dan 40% lahan terbangun. Ketentuan tersebut menjadi dasar penerbitan perizinan pendirian bangunan di Kawasan Bandung Utara terutama di Kota Cimahi. Penerbitan perizinan mendirikan bangunan dilakukan melalui prosedur perizinan dari wilayah setempat seperti RT, RW, Kelurahan, yang kemudian diserahkan kepada dinas perizinan. Pihak Kelurahan dalam hal ini berperan sebagai fasilitator untuk memberikan surat pengantar mendirikan bangunan.

Izin Mendirikan Bangunan akan terbit dalam Keterangan Rencana Kota (K RK) yang

didalamnya tertera pembagian persentase lahan yang boleh dibangun dari luas lahan yang ada sesuai dengan arahan zonasi pemanfaatan ruang. Di Kota Cimahi sendiri termasuk ke dalam Kawasan Bandung Utara tidak sedikit daerah yang termasuk dalam Zona B4 dan Zona B5 bukan Zona Lindung. Pada Peraturan Daerah RTRW Kota Cimahi, masih diperkenankan untuk permukiman terbatas sesuai ketentuan yang berlaku.

#### **Pelaksanaan Operasional**

Impelementasi kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi dalam mengendalikan alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman yaitu melalui penerapan ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun, fakta dilapangan menunjukan bahwa pelaksanaan implementasi kebijakan terkait alih fungsi lahan resapan air belum berjalan dengan efektif. Hal ini terlihat dari adanya pelanggaran di beberapa daerah tidak terkecuali di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup yang dipicu dari tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah terutama terkait dengan perizinan mendirikan bangunan.

Secara regulasi, dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang memangkas birokrasi yang ada yang

mana prosedur mendirikan bangunan melalui peraturan dan kebijakan provinsi, namun setelah diberlakukannya peraturan tersebut dalam hal izin mendirikan bangunan hanya memerlukan rekomendasi dari pemerintah kabupaten/kota yang artinya bahwa proses perizinan mendirikan bangunan dikembalikan kepada peraturan kabupaten/kota masing-masing.

Dengan diberlakukannya peraturan tersebut diharapkan dapat meminimalisir adanya pelanggaran yang terjadi. Namun pada fakta dilapangan, pelanggaran terkait dengan mendirikan bangunan yang berdampak pada adanya alih fungsi lahan ,asih banyak terjadi. Pelanggaran tersebut yaitu terkait izin membangun dimana sejumlah bangunan belum memiliki IMB dan juga pelanggaran bagi bangunan yang telah memiliki IMB namun tidak sesuai dengan ketentuan KDB.

Pelanggaran terhadap rencana tata ruang menimbulkan permasalahan serius. Berdasarkan hasil observasi di lapangan, menunjukkan bahwa implementasi kebijakan alih fungsi lahan yang dilihat dari sudut pandang pola ruang terhadap kawasan resapan air yang dijabarkan dalam peraturan daerah tidak bisa digunakan sebagai acuan lebih detail dalam pelaksanaan pembangunan pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup karena

secara umum arahan pola ruang tidak dijelaskan secara detail terkait dengan bagian mana saja yang termasuk ke dalam kawasan resapan air yang benar-benar tidak diperbolehkan untuk diperuntukan sebagai kawasan budidaya.

Pelanggaran tersebut umumnya terjadi pada penduduk yang mendirikan bangunan dalam bentuk pemukiman masyarakat (perumahan *non real-estate*). Sedangkan pemukiman dengan perumahan *real-estate* telah mengikuti ketentuan dengan mengantongi IMB. Faktor penyebab terjadinya pelanggaran tersebut dikarenakan sistem pengendalian dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah kurang optimal. Keterbatasan SDM pemerintah sangat berpengaruh terhadap intensitas pengawasan dan pengendalian mendirikan bangunan.

#### **Evaluasi Implementasi Kebijakan**

Faktor utama yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup yaitu adanya pertumbuhan ekonomi yang menjadi multi-efek serta pertumbuhan dan perkembangan jumlah penduduk yang akan terus berkembang. Kebijakan pengendalian alih fungsi lahan resapan air di daerah tersebut sangat sulit dikendalikan. Namun pemerintah terus melakukan

beberapa tindakan sebagai upaya preventif dengan memberikan ketegasan dari implementasi aturan dan ketegasan sanksi yang diberikan.

Dinas Perumahan Umum dan Kawasan Permukiman Kota Cimahi telah melakukan koordinasi terkait sosialisasi lingkungan berupa pentingnya lahan resapan air dengan melibatkan stakeholder yang diadakan setiap tahunnya melalui DBMPR Provinsi.

Sosialisasi ini dilakukan dengan seksi pengendalian yang selalu berkeliling setiap minggunya untuk menanyakan perihal perizinan mendirikan bangunan. Selain dilakukannya sosialisasi, pemerintah juga menerapkan *punishment*. Sebagai bentuk pengendalian dan pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah yaitu diberikannya sanksi baik sanksi administrasi maupun sanksi pidana. sanksi administrasi yang diberikan yaitu berupa teguran tertulis hingga pemulihan fungsi ruang yang bentuknya yaitu penyerahan lahan terbuka kepada pemerintah Kota Cimahi sebagai hak milik pemerintah Kota Cimahi. Bentuk tindakan yang dilakukan oleh pemerintah sejauh ini yaitu dengan diberikannya surat peringatan untuk menegur masyarakat yang melanggar ketentuan mendirikan bangunan.

## **KESIMPULAN**

Fenomena alih fungsi lahan terjadi karena adanya konflik pembangunan antar sektoral dengan keterpaduaan dan pemerataan pembangunan disetiap wilayah oleh penambahan penduduk yang mengakibatkan alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman. Implementasi kebijakan Kota Cimahi dalam program pengendalian alih fungsi lahan resapan air dirumuskan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pada perencanaan implementasi kebijakan ini, dapat dilihat dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan, bahwa Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup digunakan sebagai kawasan strategis kota dibagian utara.

Adapun pelaksanaan operasional dari implementasi kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi dalam mengendalikan alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman yaitu melalui penerapan ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun fakta di lapangan menunjukkan bahwa implementasi kebijakan terkait alih fungsi lahan ini belum berjalan dengan efektif. Sehingga kebijakan pengendalian alih fungsi lahan resapan air di daerah Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup ini sangat sulit dilakukan namun pemerintah terus melakukan berbagai tindakan sebagai upaya preventif dengan memberikan

ketegasan dari implementasi aturan dan ketegasan sanksi yang diberikan

#### DAFTAR PUSTAKA

- Barat, P. D. (2016). *Peraturan Daerah (PERDA) Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat*. Retrieved Maret 29, 2022, from <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/175866/perda-prov-jawa-barat-no-2-tahun-2016>
- Cimahi, P. K. (2013). *Perda Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032*. Retrieved Maret 29, 2022, from <https://cimahikota.go.id/dokumen/tata-ruang>
- AYOBANDUNG.COM. (2021, Maret 23). Maraknya Pembangunan Ancam Mata Air di Kawasan Bandung Utara. Cimahi, Jawa Barat, Ngamprah. Retrieved Oktober 2, 2022, from <https://www.ayobandung.com/cimahi/pr-79717164/maraknya-pembangunan-ancam-mata-air-di-kawasan-bandung-utara>
- Hayat. (2018). *Kebijakan Publik Evaluasi, Reformasi, Formulasi*. Malang: Intrans Publishing.
- Situmorang, C. H. (2016). *KEBIJAKAN PUBLIK (Teori Analisis, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan)*. Depok: SOCIALSECURITYDEVELOPMENTINSTITUTE (SSDI).
- Tachjan, H. (2006). *Implementasi Kebijakan Publik*. Bandung: Penerbit APII Bandung.
- Rohman, D. F., Hanafi, I., & Hadi, M. (2013). IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PELAYANAN ADMINISTRASI KEPENDUDUKAN TERPADU (Studi pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Malang). *Jurnal Administrasi Publik (JAP)*, 962-971.
- Sadhana, K. (2011). *REALITAS KEBIJAKAN PUBLIK*. Malang: PENERBIT UNIVERSITAS NEGERI MALANG (UM PRESS).
- Creswell, J. W. (2017). *RESEARCH DESIGN Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif dan Campuran*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- CIMAHl, B. K. (2022, Februari 25). *KOTA CIMAHl DALAM ANGKA 2022*. Retrieved from [cimahikota.bps.go.id: https://cimahikota.bps.go.id/publication/2022/02/25/9cc5203df036edac2ab7c053/kota-cimahi-dalam-angka-2022.html](https://cimahikota.bps.go.id/publication/2022/02/25/9cc5203df036edac2ab7c053/kota-cimahi-dalam-angka-2022.html)
- Mafrihatul Khasanah, N. A. (2022). Alih Fungsi Lahan Resapan Air Menjadi Pemukiman Di Kawasan Bandung Utara (Studi Kasus Kelurahan Cipageran dan Kelurahan

Citeureup). *Caraka Prabu*,  
164-176.

Cimahi, P. K. (2024). *Kecamatan  
Cimahi Utara*. Retrieved from  
KCU:  
[https://cimut.cimahikota.go.id  
/hal-letak-geografis.html](https://cimut.cimahikota.go.id/hal-letak-geografis.html)

Utara, P. K. (2024). *Kecamatan  
Cimahi Utara*. Retrieved from  
KCU:  
[https://cimut.cimahikota.go.id  
/hal-letak-geografis.html](https://cimut.cimahikota.go.id/hal-letak-geografis.html)