

## **ALIH FUNGSI LAHAN RESAPAN AIR MENJADI PEMUKIMAN DI KAWASAN BANDUNG UTARA (STUDI KASUS KELURAHAN CIPAGERAN DAN KELURAHAN CITEUREUP)**

**Mafrihatul Khasanah<sup>1)</sup>, Saeful Anwar Rahmatillah<sup>1)</sup>, Budi Haryono<sup>1)</sup>,  
Amelia Putri Nurhaliza<sup>1)</sup>, Chairika Ananda Putri<sup>1)</sup>, Noer Apptika  
Fujilestari<sup>1)</sup>**

<sup>1)</sup>Prodi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas  
Jenderal Achmad Yani, Indonesia

### **Abstrak**

Alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman merupakan fenomena yang sering kali terjadi di suatu wilayah, seperti Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup di Kawasan Bandung Utara. Kawasan Bandung Utara merupakan suatu wilayah yang dikembangkan sebagai kawasan lindung atau kawasan konservasi yang diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Resapan Air sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat. Fenomena yang terjadi dilapangan adalah maraknya alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman masyarakat yang tidak mengikuti prosedur perizinan mendirikan bangunan. Hal tersebut berdampak pada aspek sosial seperti menjadi pusat keramaian maupun aspek lingkungan seperti banjir maupun kekeringan, sehingga kawasan resapan air tidak berfungsi secara optimal. Alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman dapat dilihat melalui tiga aspek, yaitu kondisi hidrogeologi, kondisi morfologi, serta tata guna lahan. Dalam hal ini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dan menerapkan metode deskriptif dalam meneliti bagaimana alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kawasan Bandung Utara (Studi Kasus Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup).

**Kata Kunci:** Alih fungsi lahan, Kualitatif, Kawasan resapan air.

### **Abstract**

*The conversion of water catchment areas into settlements is a phenomenon that often occurs in an area, such as the Cipageran village and the Citeureup village in the North Bandung area. The North Bandung area is an area developed as a protected area or conservation area which is regulated in the West Java provincial regulation number 2 of 2016 concerning guidelines for controlling water catchment areas as a strategic area of West Java province. The phenomenon that occurs in the field is the widespread conversion of water catchment lands into community settlements that do not follow the licensing procedures for constructing buildings. This has an impact on social aspects such as being the center of crowds and environmental aspects such as floods and droughts so that water catchment areas do not function optimally. The conversion of water catchment land into settlements can be seen through three aspects, namely hydrogeological conditions, morphological conditions, and land use. In this case, the researcher uses qualitative research methods and applies descriptive methods in examining how the conversion of water catchment land functions into settlements in the North Bandung area (case studies in Cipageran and Citeureup villages).*

**Keywords:** land conversion, qualitative, water catchment area

## **PENDAHULUAN**

Peningkatan pembangunan sarana kehidupan di masyarakat memicu perubahan tata guna lahan yang mengakibatkan aliran permukaan (*run-off*) air hujan sedikit terserap oleh tanah. Pemanfaatan lahan yang seharusnya digunakan sebagai kawasan resapan air dan umumnya sebagai daerah konservasi ruang terbuka hijau berubah fungsi tata guna lahan yang mempengaruhi sistem hidrologi sehingga dapat menyebabkan terjadinya banjir di musim hujan dan kekeringan di musim kemarau (Irian, 2013). Pemerintah melakukan berbagai upaya guna menyelesaikan permasalahan tersebut yaitu dengan dibuatkannya kebijakan mengenai pengendalian pemanfaatan lahan yang tidak terkendali. Melalui Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara sebagai kawasan strategis Provinsi Jawa Barat disebutkan bahwa Kawasan Bandung Utara merupakan kawasan resapan air (Barat, 2016). Sehingga pengendalian pemanfaatan lahan perlu diarahkan guna mempertahankan fungsi tata guna lahan di beberapa wilayah yang menjadi bagian dari Kawasan Bandung Utara sebagai kawasan lindung yang merujuk pada Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032, bahwa Kawasan Bandung Utara termasuk dalam kawasan lindung (Cimahi, 2013).

Berdasarkan laman berita online ((JEN), 2020) mengatakan bahwa untuk itu diperlukan upaya untuk menangani kegiatan pembangunan di kawasan resapan air agar perkembangan lahan terbangun dapat dibatasi, dan lahan-lahan resapan air (hutan dan pertanian) dapat dipertahankan keberadaannya demi terjaganya kelestarian kawasan resapan air.

Namun, yang terjadi adalah kawasan resapan air di wilayah Kota Cimahi beralih fungsi menjadi daerah permukiman, khususnya di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup Kota Cimahi. Alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman menyebabkan beberapa permasalahan diantaranya: 1) Aspek sosial yang lebih berkembang dan menjadi pusat keramaian berakibat pada demografi, seperti padatnya Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup; 2) Aspek lingkungan adalah berkurangnya lahan

resapan air dan hutan lindung berakibat pada terjadinya banjir di daerah bawah wilayah Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup.

Berkaitan dengan penelitian ini, untuk membantu peneliti dalam membahas hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti menarik inti permasalahan yang dituangkan dalam rumusan masalah, yaitu bagaimana alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kawasan Bandung Utara (studi kasus Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup)? Penelitian ini dilakukan dengan tujuan agar dapat mengetahui bagaimana alih fungsi lahan resapan air menjadi daerah pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup Kota Cimahi.

Adapun landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu terkait dengan Kawasan Resapan Air. Daerah resapan air adalah daerah tempat meresapnya air hujan ke dalam tanah yang selanjutnya menjadi air tanah (Amarrohman, et al., 2016). Dengan tujuan utama dari penentuan daerah resapan air ini yaitu agar aliran dasar dalam tanah dapat optimal, tingkat peresapan ini tergantung pada curah hujan, tipe tanah dan batuan, kemiringan tanah, tipe penggunaan lahan dan vegetasi (Mantiri & Dilapanga, 2020). Parameternya antara lain jenis tanah, penggunaan lahan, kemiringan lereng dan curah hujan (Amarrohman, et al., 2016). Untuk keperluan praktis aspek-aspek yang harus diperhatikan dalam menentukan daerah resapan air, seperti:

1. Kondisi hidrogeologi yang serasi, meliputi, arah aliran air tanah, adanya lapisan pembawa air, kondisi tanah penutup, curah hujan.
2. Kondisi morfologi/ medan/topografi, semakin tinggi dan datar lahan semakin baik sebagai daerah resapan air.
3. Tata guna lahan, lahan yang tertutup tumbuhan lebih baik

Terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap penentuan daerah resapan air, yaitu penggunaan lahan, curah hujan, kemiringan lahan dan tekstur tanah (Hardiman & Aryanto, 2017). Daerah resapan air juga berfungsi untuk menampung air hujan yang turun di daerah tersebut. Secara tidak langsung daerah resapan air memegang peran penting sebagai

pengendali banjir pada musim hujan dan kekeringan pada musim kemarau (Irfan, et al., 2017).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang menggunakan metode-metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna oleh sejumlah individu atau kelompok orang di anggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan (Creswell, 2017). Peneliti menggunakan sumber data sekunder dan data primer dengan objek dalam penelitian ini adalah alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kawasan Bandung Utara khususnya di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup. Peneliti memilih Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup sebagai objek penelitian karena adanya fenomena yang layak untuk diteliti yaitu maraknya alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman.

Adapun tahapan penelitian yang digunakan untuk mendapatkan dan menganalisis data atau informasi dilakukan dengan kegiatan, antara lain:

a. Survei lokasi

Kegiatan ini merupakan awal dari proses pengambilan informasi dan interaksi kepada beberapa informan untuk dilakukan wawancara dengan menyiapkan bahan-bahan yang diperlukan seperti surat izin penelitian serta instrument penelitian

b. Pelaksanaan wawancara

Kegiatan ini dilakukan dengan beberapa pihak sebagai informan wawancara yang terdiri dari Lurah Cipageran, Lurah Citeureup, Masyarakat Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup, Dinas Lingkungan Hidup Kota Cimahi, Dinas Pekerjaan Umum dan Kawasan Pemukiman Kota Cimahi, Dinas Perumahan Umum dan Penataan Ruang Kota Cimahi. Adapun wawancara dilakukan pada bulan Agustus dan untuk waktu serta tempat menyesuaikan.

c. Pengumpulan data dan pengolahan data

Setelah data yang dihasilkan dari hasil observasi dan wawancara kemudian dilakukan pengolahan data yang akan digunakan pada tahap analisis.

d. Analisis

Pada tahap ini dilakukan analisa dari hasil pengelolaan data yang dituangkan dalam pembahasan sebagai bahan analisis lebih lanjut guna mendapatkan pemecahan masalah yang diharapkan dapat memberikan pemahaman lebih bagaimana pentingnya lahan resapan air.

e. Kesimpulan

Pada tahap ini, peneliti kemudian menarik kesimpulan terhadap hasil penelitian yang telah dilakukan berdasarkan hasil pengolahan data.

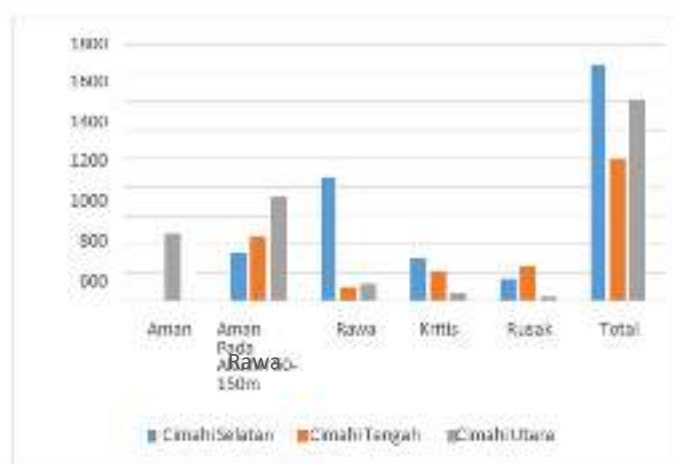
## PEMBAHASAN

### A. ALIH FUNGSI LAHAN RESAPAN AIR MENJADI KAWASAN PERMUKIMAN

#### 1. Hidrogeologi

Dalam menentukan kawasan resapan air perlu memperhatikan aspek hidrogeologi yang menjelaskan tentang aliar air tanah. lapisan pembawa air, kondisi tanah penutup dan curah hujan.

**Gambar 1 Zona Pemanfaatan Air Tanah di Kota**



Sumber: Dinas Lingkungan Hidup, 2022

Berdasarkan data di atas diketahui bahwa zona pemanfaatan air tanah aman pada akuifer 50-150 m memiliki cakupan yang besar dengan luas 1.516,37 Ha dan diperuntukkan sebagai zona resapan air yang berada di bagian utara Kota Cimahi atau yang sering disebut sebagai Kawasan Bandung Utara. Tetapi berdasarkan hasil observasi ke lapangan saat ini sudah maraknya alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman yang tidak sesuai dengan prosedur perizinan yang ada.

## **2. Morfologi**

Kondisi morfologi di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup dapat dilihat dari topografi wilayah Kota Cimahi yang merupakan sebuah cekungan. Kelurahan Cipageran merupakan daerah tertinggi dengan kemiringan lereng mencapai 1.040 mdpl. Adapun kondisi topografi dan kemiringan lahan Kota Cimahi, sebagai berikut:

**Tabel 2.1 Luas Wilayah berdasarkan Kemiringan Lereng di Kota Cimahi**

No	Kecamatan	Kemiringan Lereng (%)					Total Km <sup>2</sup>
		0-8	8-15	15-25	25-40	>40	
1	Cimahi Selatan	14,58	0,63	0,81	0,67	0,20	16,9
2	Cimahi Tengah	9,85	0,06	0,049	0,03	0,002	10,0
3	Cimahi Utara	11,76	0,71	0,47	0,29	0,07	13,3
	Total	36,20	1,40	1,33	0,99	0,28	40,2

Sumber: Dinas Lingkungan Hidup, 2022

Dari data tersebut dapat dinilai bahwa, wilayah dengan kemiringan lereng yang tinggi akan banyak menyerap air sehingga tidak langsung terbuang ke daerah bawah. Namun, dilihat dari pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat menyebabkan daerah dengan kemiringan lereng yang tinggi semakin beralih fungsi menjadi pemukiman.

**Gambar 2 Trend Kepadatan Penduduk Tahun 2017-2019**



Sumber: Dinas Lingkungan Hidup, 2022

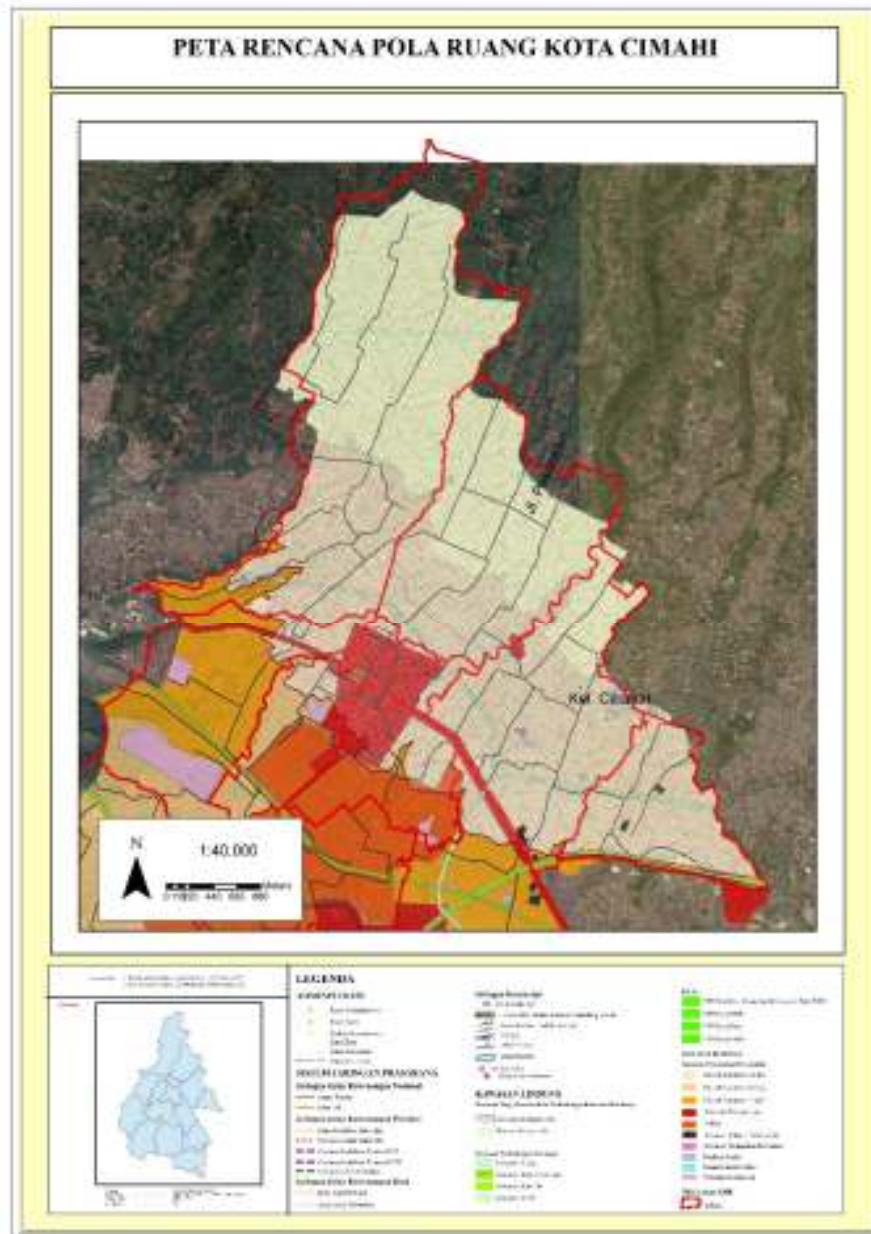
Berdasarkan hasil dari data diatas menjelaskan bahwa dilihat dari aspek morfologi yang berkaitan dengan pertumbuhan penduduk merupakan faktor pemicu adanya perubahan lahan atau penambahan kebutuhan lahan di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup sehingga terjadinya alih fungsi lahan yang berdampak pada kondisi morfologi di wilayah tersebut.

### 3. Tata Guna Lahan

Konsep dasar dari tata guna lahan suatu wilayah secara umum tertuang di dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) sebagai wujud dari pola tata guna lahan seperti persediaan tanah, peruntukan di suatu wilayah, dan penggunaan lahan. Pengembangan pola ruang dalam tata guna lahan di Kawasan Bandung Utara (KBU) terdapat dua kebijakan dan strategi yaitu pengembangan kawasan lindung dan pengembangan kawasan budidaya. Hal tersebut diperjelas dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat, bahwa pola ruang KBU meliputi Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya yang mana di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup merupakan kawasan resapan air. Di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup sendiri masih memiliki banyak lahan terbuka hijau, yaitu RW 11, RW 12, RW 17, RW

21 (Kelurahan Cipageran), dan RW 5, RW 9, RW 10, RW 11, RW 12 (Kelurahan Citeureup). Adapun peta pola ruang Kota Cimahi berdasarkan RTRW Kota Cimahi 2012-2032, yaitu:

**Gambar 3 Pola Ruang Kota Cimahi**



Sumber: DPUPR Kota Cimahi, 2022

Rencana tata ruang yang merupakan wujud dari Pola ruang Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup harus diintegrasikan kepada rencana tata ruang kabupaten/kota dengan pembangunan Kawasan Bandung Utara (KBU) mengacu kepada Peraturan Daerah

Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 sebagai kebijakan dan strategi pengembangan wilayah dengan menyeimbangkan antara kawasan resapan air dan perkembangan pemukiman. Hal tersebut diperlukan adanya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang telah dijelaskan dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 bahwa terdapat ketentuan berupa 70% (lahan resapan air) dan 30% (KDB). Dalam pelaksanaannya, pembangunan pemukiman di Kawasan Bandung Utara (KBU) terutama di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup belum berjalan dengan baik sesuai ketentuan peraturan daerah provinsi, hal ini dilihat dari tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah terkait dengan perizinan mendirikan bangunan (IMB).

**Gambar 4 Trend Luas Pemukiman Kota Cimahi Tahun 2012-2019**



Sumber: Dinas Lingkungan Hidup, 2022

Data tersebut menunjukkan bahwa di Kota Cimahi setiap tahunnya mengalami peningkatan luas lahan pemukiman. Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup bagian utara telah terjadi alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman. Faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup disebabkan karena adanya pertumbuhan ekonomi, serta perkembangan dan pertumbuhan jumlah penduduk yang berdampak pada kondisi sosial maupun kondisi lingkungan, seperti kejadian bencana (banjir), kerusakan lahan kering hingga kekurangan air bersih.

Pemerintah Kota Cimahi melakukan upaya pengendalian dan pengawasan terhadap adanya alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman berupa mekanisme perizinan dengan melibatkan beberapa aktor seperti Dinas Lingkungan Hidup (DLH), Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman (DPKP), Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR), serta kelurahan setempat. Izin mendirikan bangunan tidak lagi merujuk pada Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 melainkan merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penataan Ruang (JDIH.BPK, 2021). Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa pemberian izin mendirikan bangunan Kembali kepada peraturan yang ada di Kabupaten/Kota dengan tetap berpedoman pada Peraturan Daerah Provinsi, seperti optimalisasi ketentuan KDB, pembuatan sumur resapan, serta menyediakan RTH sebagai upaya mengoptimalkan kawasan resapan air di KBU.

Implementasi dari pengendalian dan pengawasan oleh Pemerintah dilakukan untuk mengetahui pembangunan pemukiman yang ada di Kelurahan Cipageran dan Kelurahan Citeureup. Adapun bentuk sanksi yang diberikan yaitu dengan menyediakan RTH abadi yang kemudian diserahkan kepada Pemerintah Kota, sehingga dapat digunakan sebagai Pengendalian alih fungsi lahan resapan air menjadi pemukiman.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan dari hasil penelitian ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Melihat dari aspek hidrogeologi, kemampuan kawasan meresapkan air hujan di lokasi penelitian berbeda-beda potensinya. Idealnya potensi permukiman berada pada lokasi yang memiliki kemampuan resapan air yang rendah. Namun fakta yang terjadi di lokasi penelitian maraknya lahan resapan air yang teralihfungsikan. Sehingga perlu ada arahan atau upaya untuk mengakomodir seluruh potensi tersebut agar tetap mengoptimalkan fungsi resapan air.

2. Pada aspek morfologi secara umum di Kota Cimahi merupakan daerah dataran, hanya ada satu Kelurahan yang topografinya memiliki daerah perbukitan yaitu Kelurahan Cipageran Kecamatan Cimahi Utara. Namun fakta yang terjadi di lokasi penelitian terdapat wilayah yang kesulitan mendapatkan air, padahal posisi kawasan tersebut berada di dataran tinggi yang pada umumnya posisi tersebut baik untuk lahan resapan. Sehingga perlu adanya pengkajian dan perhatian dari pemerintah akan fenomena tersebut.
3. Dilihat dari aspek tata guna lahan di Kota Cimahi sangat minim sekali akan RTH yang disebabkan oleh pertumbuhan penduduk dan penambahan luas lahan terbangun sebagai pendukungnya. Hal tersebut yang menjadi pendorong rentannya suatu wilayah terjadi bencana. Lahan-Lahan kosong yang sebelumnya berfungsi sebagai daerah resapan air otomatis berkurang karena dialihfungsikan menjadi bangunan yang kedap air, sehingga mempengaruhi air larian dan peresapan air ke dalam tanah.

Berdasarkan ketiga aspek tersebut dapat di peroleh tiga point utama yang melatarbelakangi terjadinya alih fungsi lahan di lokasi penelitian, yaitu:

- a. Faktor Demografi, Faktor pendorong berupa pertumbuhan penduduk akan diiringi pula dengan perubahan lahan atas dasar kebutuhan.
- b. Rendahnya kesadaran masyarakat, masih banyak masyarakat yang tidak peduli akan prosedur perizinan dalam mendirikan bangunan khususnya di kawasan Bandung utara. Sehingga resiko akan terjadinya bencana semakin tinggi.
- c. Minimnya peran pemerintah, berdasarkan informan di lokasi penelitian saat ini pemerintah jarang sekali melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap masyarakat yang sembarangan mendirikan bangunan, walaupun dari pihak pemerintah sendiri selalu melakukan pengawasan setiap minggunya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- (JEN), J. E. N., 2020. *Kawasan Resapan Air di Kota Cimahi Tergerus Alih Fungsi Lahan Perumahan Elit*. [Online] Available at: <https://jabarekspres.com/berita/2020/10/15/kawasan-resapan-air-di-kota-cimahi-tergerus-alih-fungsi-lahan-perumahan-elit/>
- Amarrohman, F. J., Prasetyo, Y. & Gunawan, S. A., 2016. STUDI PENENTUAN KAWASAN RESAPAN AIR PADA WILAYAH DAS BANJIR KANAL JAWA TIMUR. *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), pp. 1-11.
- Barat, P. D. P. J., 2016. *Peraturan Daerah (PERDA) Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat*. [Online] Available at:

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/175866/perda-prov-jawa-barat-no-2-tahun-2016>  
[Accessed 29 Maret 2022].

- Cimahi, P. K., 2013. *Perda Kota Cimahi Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cimahi Tahun 2012-2032*. [Online] Available at: <https://cimahikota.go.id/dokumen/tata-ruang> [Accessed 29 Maret 2022].
- Creswell, J. W., 2017. *RESEARCH DESIGN Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Hardiman, G. & Aryanto, D. E., 2017.ajian Multi Varian Faktor yang Berpengaruh terhadap Infiltrasi Air Tanah sebagai Dasar Penentuan Daerah Potensial Resapan Air Tanah. *Proceeding Biology Education Conference*, 14(1), pp. 252-257.
- Irfan, M., Bachtiar, B., Arsyad, U. & Wahyuni, 2017. Identifikasi Daerah Resapan Air di Sub Daerah Aliran Sungai Malino Hulu Daerah Aliran Sungai Jeneberang Kabupaten Gowa. *Jurnal Hutan dan Masyarakat*, 9(2), pp. 1-12.
- Irian, K., 2013. PERENCANAAN SUMUR RESAPAN AIR HUJAN UNTUK KONSERVASI AIR TANAH DI DAERAH PERMUKIMAN. *Inersia*, 5(1), pp. 9-21.
- JDIH.BPK, 2021. *Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penataan Ruang*. [Online] Available at: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/161851/pp-no-21-tahun-2021> [Accessed 23 September 2022].
- Mantiri, J. & Dilapanga, A. R., 2020. PROGRAM KEMITRAAN MASYARAKAT (PKM) PENATAAN RUANG KAWASAN RESAPAN AIR DI KELURAHAN TOUNSARU KECAMATAN TONDANO SELATAN KABUPATEN MINAHASA. *Jurnal ABDIMAS*, 13(1), pp. 1-16.