

BAB 4

ANALISIS PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG PADA KAWASAN SEMPADAN SUNGAI JAJAR DI KABUPATEN DEMAK

4.1 Analisis Ketidaksesuan Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar

Berdasarkan analisis ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sempadan Sungai Jajar, terdapat dua landasan sebagai dasar ketidaksesuaian yakni dari Pola Ruang dan Kegiatan yang terdapat pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar tersebut. Berikut merupakan analisis ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak.

4.1.1 Daftar Kegiatan Yang Ditetapkan Pada Kawasan Sempadan Sungai

Kawasan Sempadan sungai termasuk kedalam kategori Kawasan Perlindungan Setempat dan ditetapkan sebagai zona lindung, sehingga terdapat ketetapan kegiatan yang telah diatur dari yang diizinkan, terbatas, bersyarat atau bahkan di larang. Berikut merupakan data berupa tabel terkait daftar kegiatan pada Kawasan Perlindungan Setempat.

**Tabel 4.1 Daftar Kegiatan yang ditetapkan pada Kawasan Sempadan Sungai
(Perlindungan Setempat)**

No	Daftar Kegiatan	Zona Lindung
		Perlindungan Setempat (PS)
		I/T/B/X
1	Pertanian Tanaman Semusim	T
2	Pertanian Tanaman Tahunan	T
3	Pertanian Tanaman Hias Dan Pengembangbiakan Tanaman	X
4	Peternakan	X
5	Jasa Penunjang Pertanian	I
6	Jasa Penunjang Peternakan	X
7	Jasa Pasca Panen	I
8	Pemilihan Bibit Tanaman Untuk Pembiakan	I
9	Perburuan, Penangkapan Dan Penampakan Tumbuhan/Satwa Liar	X
10	Pemanfaatan Hutan Tanaman	X
11	Pemanfaatan Hutan Alam	X
12	Pemanfaatan Hasil Hutan Bukan Kayu	X
13	Pengusahaan Perbenihan Tanaman Kehutanan	X
14	Pemanenan Dan Pemungutan Kayu	X
15	Pemungutan Hasil Hutan Bukan Kayu	X
16	Jasa Penunjang Kehutanan	X
17	Perikanan Tangkap	X
18	Penangkapan Ikan Di Perairan Darat	T
19	Jasa Penangkapan Ikan Di Laut	T
20	Jasa Penangkapan Ikan Di Perairan Darat	T

No	Daftar Kegiatan	Zona Lindung
		Perlindungan Setempat (PS)
		I/T/B/X
21	Penangkapan/Pengambilan Jenis Ikan Yang Dilindungi	X
22	Perikanan Budidaya	X
23	Budidaya Ikan Air Tawar	T
24	Jasa Budidaya Ikan Laut	T
25	Jasa Budidaya Ikan Air Tawar	T
26	Budidaya Ikan Air Payau	T
27	Pengembangbiakan Jenis Ikan Yang Dilindungi	X
28	Pertambangan Batu Bara	X
29	Pertambangan Minyak Bumi	T
30	Pertambangan Minyak Bumi Dan Gas Alam Panasbumi	T
31	Pertambangan Gasalam Dan Pengusahaan Tenaga Panasbumi	T
32	Pertambangan Pasir Besi Dan Bijih Besi	X
33	Pertambangan Bijih Logam Mulia	X
34	Penggalian Batu, Pasir Dan Tanah Liat	X
35	Pertambangan Dan Penggalian Lainnya Ytdl	X
36	Aktivitas Jasa Penunjang Pertambangan	X
37	Industri Pengolahan Dan Pengawetan Daging	X
38	Industri Pengolahan Dan Pengawetan Ikan Dan Produk Ikan	X
39	Industri Pengolahan Dan Pengawetan Ikan Dan Biota Airdalam Kaleng	X
40	Industri Pengolahan Dan Pengawetan Ikan Dan Biota Air Lainnya	X
41	Industri Pengolahan Dan Pengawetan Buah-Buahan Dan Sayuran	X
42	Industri Pengolahan Sari Buah Dan Sayuran	X
43	Industri Pengolahan Dan Pengawetan Lainnya Buah Dan Sayuran	X
44	Industri Minyak Dan Lemak Nabati Dan Hewani	X
45	Industri Kopra, Minyak Mentah Dan Minyak Goreng Kelapa, Dan Pelet Kelapa	X
46	Industri Minyak Mentah/Murni Kelapa Sawit Dan Minyak Goreng Kelapa Sawit	X
47	Industri Minyak Mentah Dan Lemak Nabati Dan Hewani Lainnya	X
48	Industri Pengolahan Susu, Produk Dari Susu Dan Es Krim	X
49	Industri Penggilingan Padi-Padian, Tepung Dan Pati	X
50	Industri Makanan Lainnya	X
51	Industri Makanan Hewan	X
52	Industri Minuman	X
53	Industri Pengolahan Tembakau	X
54	Industri Persiapan Dan Pemintalan Serat Tekstil	X
55	Industri Pertenunan Tekstil	X
56	Industri Penyempurnaan Tekstil	X
57	Industri Tekstil Lainnya	X
58	Industri Pembuatan Barang Tekstil, Bukan Pakaian Jadi	X
59	Industri Karpet Dan Permadani	X
60	Industri Tali Dan Barang Dari Tali	X
61	Industri Tekstil Lainnya Ytdl	X
62	Industri Pakaian Jadi (Bukan Penjahitan Dan Pembuat Pakaian)	X
63	Penjahitan Dan Pembuatan Pakaian Sesuai Pesanan	X
64	Industri Perlengkapan Pakaian Yang Utamanya Terbuat Dari Tekstil	X
65	Industri Pakaian Jadi Dan Barang Dari Kulit Berbulu	X
66	Industri Pakaian Jadi Dan Rajutan Dan Sulaman/Bordir	X
67	Industri Kulit Dan Kulit Komposisi, Termasuk Pencelupan Kulit Berbulu	X
68	Industri Alas Kaki	X
69	Industri Penggergajian Dan Pengawetan Kayu, Rotan, Bambu Dan Sejenisnya	X
70	Industri Veneer, Kayu Lapis, Kayu Laminasi Dan Sejenisnya	X
71	Industri Barang Bangunan Dari Kayu	X
72	Industri Wadah Dari Kayu	X
73	Industri Bubur Kertas, Kertas Dan Papan Kertas	X
74	Industri Percetakan	X
75	Reproduksi Media Rekaman	X
76	Industri Produk Dari Batu Bara	X
77	Industri Bahan Bakar Dan Minyak Pelumas Hasil Penggilingan Minyak Bumi	X

No	Daftar Kegiatan	Zona Lindung
		Perlindungan Setempat (PS)
		I/T/B/X
78	Industri Produk Dari Batu Bara	X
79	Industri Produk Pengilangan Minyak Bumi	X
80	Industri Kimia Dasar	X
81	Industri Plastik Dan Karet Buatan Dalam Bentuk Dasar	X
82	Industri Bahan Kimia Lainnya	X
83	Industri Serat Buatan	X
84	Industri Farmasi Dan Produk Obat Kimia	X
85	Industri Obat Tradisional	X
86	Industri Ban Dan Vulkanisir Ban	X
87	Industri Pengasapan, Remilling Dan Karet Remah	X
88	Industri Barang Dari Karet Lainnya	X
89	Industri Barang Dari Plastik Untuk Bangunan	X
90	Industri Barang Dari Plastik Untuk Pengemasan	X
91	Industri Barang Dari Plastik Untuk Perlengkapannya	X
92	Industri Barang Dari Plastik Lainnya	X
93	Industri Kaca	X
94	Industri Barang Dari Kaca	X
95	Industri Barang Refraktori (Tahan Api)	X
96	Industri Bahan Bangunan Dari Tanah Liat/Keramik	X
97	Industri Barang Tanah Liat/Keramik Dan Porselen Bukan Bahan Bangunan	X
98	Industri Semen, Kapur, Dan Gips	X
99	Industri Barang Dari Semen, Kapur, Gips Dan Asbes	X
100	Industri Barang Dari Batu	X
101	Industri Barang Galian Bukan Logam Lainnya Ytdl	X
102	Industri Logam Dasar Besi Dan Baja	X
103	Industri Logam Dasar Mulia Dan Logam Dasar Bukan Besilainnya	X
104	Industri Pengecoran Besi Dan Baja	X
105	Industri Barang Logam Siap Pasang Untuk Bangunan	X
106	Industri Tanki, Tandon Air Dan Wadah Dari Logam	X
107	Industri Generator Uap, Bukan Ketel Pemanas	X
108	Industri Senjata Dan Amunisi	X
109	Industri Barang Logam Lainnya Dan Jasa Pembuatan Barang Logam	X
110	Industri Komponen Dan Papan Elektronik	X
111	Industri Komputer Dan Perlengkapannya	X
112	Industri Perlengkapan Komputer	X
113	Industri Peralatan Komunikasi	X
114	Industri Peralatan Audio Dan Video Elektronik	X
115	Industri Alat Ukur, Alat Uji, Peralatan Navigasi Dan Kontrol Dan Alat Ukur	X
116	Industri Peralatan Iradiasi, Elektromedikal Dan Elektroterapi	X
117	Industri Peralatan Fotografi Dan Instrumen Optik Bukan Kaca Mata	X
118	Industri Media Magnetik Dan Media Optik	X
119	Industri Peralatan Listrik	X
120	Industri Batu Baterai Dan Akumulator Listrik	X
121	Industri Kabel Dan Perlengkapannya	X
122	Industri Peralatan Penerangan Listrik	X
123	Industri Peralatan Rumah Tangga	X
124	Industri Peralatan Listrik Lainnya	X
125	Industri Mesin Untuk Keperluan Umum	X
126	Industri Mesin Untuk Keperluan Khusus	X
127	Industri Kendaraan Bermotor, Trailer Dan Semi Trailer	X
128	Industri Karoseri Kendaraan Bermotor Roda Empat Atau Lebih	X
129	Industri Suku Cadang Dan Aksesori Kendaraan Bermotor Roda Empat Atau Lebih	X
130	Industri Pembuatan Kapal Dan Perahu	X
131	Industri Lokomotif Dan Gerbong Kereta	X
132	Industri Pesawat Terbang Dan Perlengkapannya	X
133	Industri Kendaraan Perang	X
134	Industri Alat Angkutan Lainnya Ytdl	X

No	Daftar Kegiatan	Zona Lindung
		Perlindungan Setempat (PS)
		I/T/B/X
135	Industri Furnitur	X
136	Industri Perhiasan Dan Barang Sejenis	X
137	Industri Alat Musik	X
138	Industri Alat Olahraga	X
139	Industri Alat Permainan Dan Mainan Anak	X
140	Industri Peralatan Kedokteran	X
141	Industri Pengolahan Lainnya Ytdl	X
142	Reparasi Produk Logam Pabrikasi, Mesin Dan Peralatan	X
143	Instalasi/Pemasangan Mesin Dan Peralatan Industri	X
144	Ketenagalistrikan	X
145	Pengadaan Dan Distribusi Gas Alam Dan Buatan	X
146	Treatment Air	X
147	Treatment Air Limbah	X
148	Treatment Dan Pembuangan Sampah	X
149	Pemulihan Material	X
150	Konstruksi Gedung	X
151	Konstruksi Jalan Dan Jalan Rel	T
152	Konstruksi Jaringan Irigasi, Komunikasi Dan Limbah	I
153	Konstruksi Bangunan Sipil Lainnya	I
154	Konstruksi Khusus Bangunan Sipil Lainnya	I
155	Pembongkaran Dan Penyiapan Lahan	X
156	Instalasi Sistem Kelistrikan, Air, Dan Instalasi Kontruksi Lainnya	T
157	Instalasi Saluran Air, Pemanas Dan Pendingin	I
158	Penyelesaian Konstruksi Bangunan	T
159	Konstruksi Khusus Lainnya	B
160	Perdagangan,Reparasi Dan Perawatan Mobil Dan Sepeda Motor	X
161	Perdagangan Suku Cadang Dan Aksesori Mobil	X
162	Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa Atau Kontrak	X
163	Perdagangan Besar Hasil Pertanian Dan Hewan Hidup	X
164	Perdagangan Besar Bahan Makanan Dan Minuman Hasil Pertanian	X
165	Perdagangan Besar Bahan Makanan Dan Minuman Hasil Peternakan Dan Perikanan	X
166	Perdagangan Besar Bahan Makanan Dan Minuman Lainnya Dan Tembakau	X
167	Perdagangan Besar Tekstil, Pakian Dan Alas Kaki	X
168	Perdagangan Besar Alat Tulis Dan Hasil Percetakan Dan Penerbitan	X
169	Perdagangan Besar Alat Fotografi Dan Barang Optik	X
170	Perdagangan Besar Farmasi,Obat Dan Kosmetik	X
171	Perdagangan Besar Barang Keperluan Rumah Tangga Lainnya	X
172	Perdagangan Besar Mesin,Peraltan Dan Perlengkapannya	X
173	Perdagangan Besar Khusus Lainnya	X
174	Perdagangan Besar Berbagai Macam Barang	X
175	Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang Di Toko	X
176	Perdagangan Eceran Khusus Makanan,Minuman Dan Tembakau Di Toko	X
177	Perdagangan Eceran Khusus Bahan Bakar Kendaraan Bermotor	X
178	Perdagangan Eceran Khusus Peralatan Informasi Dan Komunikasi Di Toko	X
179	Perdagangan Eceran Khusus Perlengkapan Rumah Tangga Lainnya Di Toko	X
180	Perdagangan Eceran Khusus Barang Dan Bahan Bangunan,Cat Dan Kaca Di Toko	X
181	Perdagangan Eceran Khusus Barang Budaya Dan Rekreasi Di Toko Khusus	X
182	Perdagangan Eceran Khusus Barang Lainnya Di Toko	X
183	Perdagangan Eceran Kaki Lima Dan Los Pasar	X
184	Perdagangan Eceran Bukan Di Toko,Kaki Lima Dan Los Pasar	X
185	Angkutan Darat Dan Angkutan Melalui Saluran Pipa	X
186	Angkutan Bus	T/B
187	Angkutan Melalui Saluran Pipa	T/B
188	Angkutan Darat Bukan Bus	T/B
189	Angkutan Laut	X
190	Angkutan Sungai,Danau Dan Penyeberangan	X
191	Angkutan Udara Untuk Penumpang	X

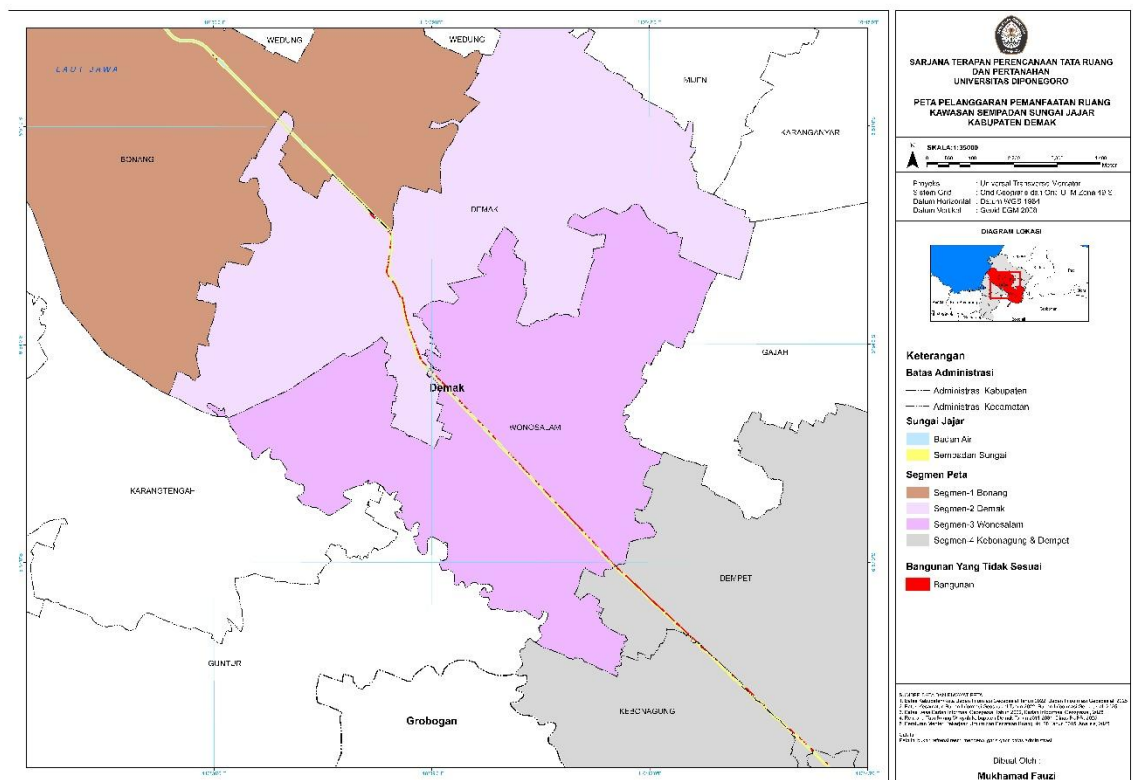
No	Daftar Kegiatan	Zona Lindung
		Perlindungan Setempat (PS)
		I/T/B/X
192	Angkutan Udara Untuk Kargo	X
193	Pergudangan Dan Penyimpanan	X
194	Aktivitas Penunjang Angkutan	X
195	Aktivitas Pos Dan Kurir	X
196	Penyediaan Akomodasi	X
197	Restoran Dan Penyediaan Makanan Keliling	X
198	Aktivitas Penerbitan	X
199	Aktivitas Penyiaran Dan Pemrograman	X
200	Aktivitas Jasa Informasi	X
201	Aktivitas Keuangan Dan Asuransi	X
202	Aktivitas Perusahaan Holding	X
203	Trust,Pendanaan Dan Entitas Keuangan Sejenis	X
204	Otoritas Jasa Keuangan	X
205	Lembaga Penjamin Simpanan	X
206	Asuransi Dan Penjaminan	X
207	Reasuransi Dan Penjaminan Ulang	X
208	Aktivitas Penunjang Jasa Keuangan,Asuransi,Penjaminan Dan Dana Pensiun	X
209	Aktivitas Manajemen Dana	X
210	Real Estate	X
211	Aktivitas Hukum Dan Akutansi	X
212	Aktivitas Fotografi	T/B
213	Aktivitas Profesional,Ilmiah Dan Teknis Lainnya Ytdl	X
214	Aktivitas Kesehatan Hewan	X
215	Aktivitas Ketenagakerjaan	X
216	Pendidikan	X
217	Pendidikan Menengah	X
218	Pendidikan Tinggi	X
219	Kegiatan Penunjang Pendidikan	X
220	Aktivitas Sosial Didalam Panti	T
221	Aktivitas Sosial Tanpa Akomodasi	T
222	Aktivitas Hiburan,Kesenian Dan Kreativitas	B
223	Perpustakaan Dan Arsip	X
224	Aktivitas Kebun Binatang,Taman Botani Dan Cadanganalam	X
225	Aktivitas Rekreasi Lainnya	X
226	Aktivitas Jasa Lainnya	X
227	Aktivitas Organisasi Lainnya	X
228	Reparasi Komputer Dan Alat Komunikasi	X
229	Reparasi Barang Keperluan Pribadi Dan Perlengkapan Rumah Tangga	X
230	Aktivitas Jasa Perorangan Lainnya	X
231	Aktivitas Penatu	X
232	Aktivitas Jasa Perorangan Lainnya Ytdl	X
233	Aktivitas Rumah Tangga Sebagai Pemberi Kerja Dari Personil Domestik	X
234	Aktivitas Badan Internasional Dan Badan Ekstra Internasional Lainnya	X

Sumber: RDTR Kawasan Perkotaan Demak Tahun 2024-2044

4.1.2 Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar

Proses Pemetaan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak, berdasarkan data yang telah dikumpulkan adalah data citra , peta administrasi, peta pola ruang, peta kawasan sempadan sungai yang di ambil dari peta pola ruang, peta penggunaan lahan, peta ketidaksesuaian bangunan, hingga peta bangunan yang berdiri langsung di sepanjang sungai Jajar Demak.

Berikut merupakan hasil dari analisis spasial dari Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak. Sehingga didapatkan visualisasi Peta seperti berikut.



Sumber: Analisis, 2025

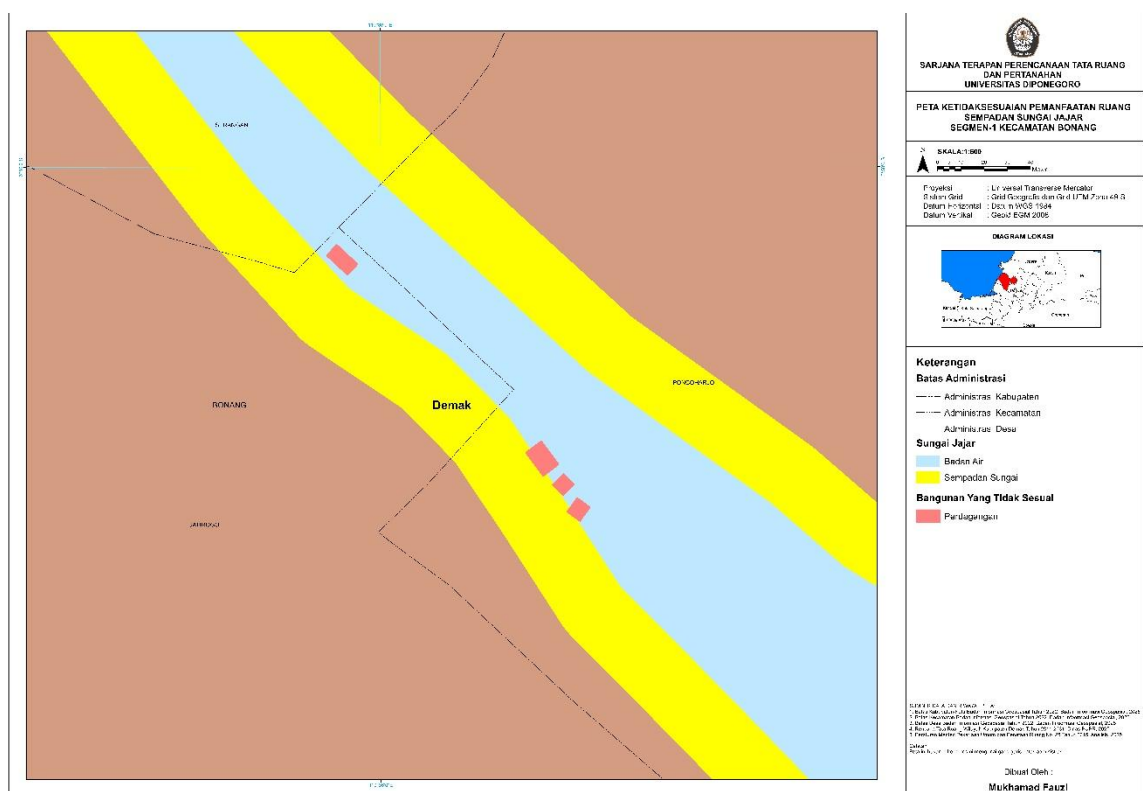
Gambar 4.1 Peta Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar

Peta tersebut merupakan Peta Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar yang didalamnya berisi kondisi pelanggaran Pemanfaatan Sempadan Sungai Jajar yang berada di Kabupaten Demak. Simbolisasi warna merah merupakan bangunan yang berdiri langsung diatas Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak yang berlokasi sesuai dengan aliran Sungai Jajar yang mengalir dari Kecamatan Kebonagung sampai kearah Barat bermuara di Kecamatan Bonang.

Berdasarkan hasil *overlay* Peta Penggunaan Lahan dan Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Demak, yang kemudian di tambahkan dengan hasil digitasi

bangunan yang berada pada sepanjang bantaran kawasan sempadan Sungai Jajar di dapatkan, jenis bangunan yang berdiri, berdasarkan zona kawasan sempadan sungai jajar yang di *export* dari *Shapefile* Rencana Pola Ruang Kabupaten Demak.

Hasil dari olah peta terkait ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada kawasan sempadan sungai jajar di Kabupaten Demak dapat dilihat dalam bentuk peta persegmen yang di sesuaikan dengan batas antar kecamatan yang dilalui oleh aliran Sungai Jajar itu sendiri. Berikut merupakan Peta Kesesuaian Bangunan Pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar Segmen Bonang.



Sumber: Analisis, 2025

Gambar 4.2 Peta Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Jajar Segmen 1 Kecamatan Bonang

Segmen tersebut merupakan wilayah Kecamatan Bonang dan sebagai lokasi muara Sungai Jajar yang sebagian wilayahnya merupakan tambak ikan. Meninjau dari Peta Kesesuaian Bangunan Pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Segmen Bonang terdapat indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar.

Berdasarkan hasil olah data spasial terkait kesesuaian bangunan di Kecamatan Bonang terdapat jenis bangunan yang berupa perdagangan. Hasil tersebut didapatkan melalui survei lapangan dan digitasi bangunan yang berdiri di sekitar aliran sempadan Sungai Jajar kemudian dilakukan *overlay* peta Penggunaan Lahan dan Peta Rencana Pola Ruang.

Berikut merupakan kondisi yang terjadi dilapangan pada kawasan sempadan sungai jajar area segmen satu Kecamatan Bonang.

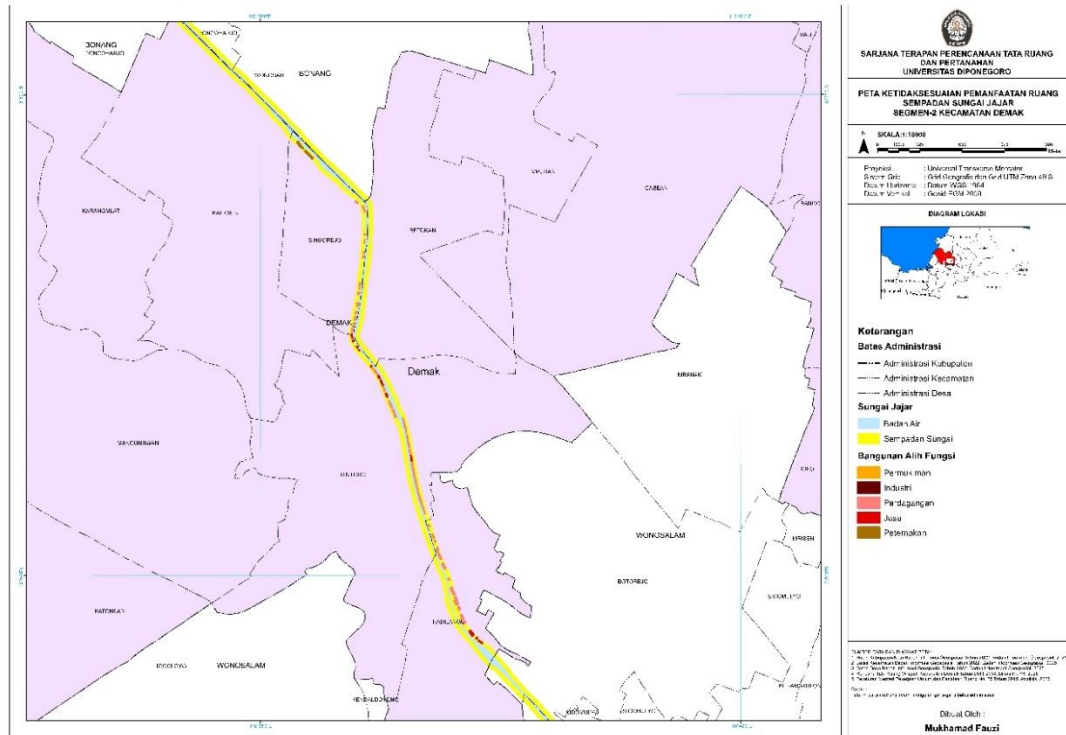


Sumber: *Observasi Lapangan, 2025*

Gambar 4.3 Potret Kondisi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Segmen 1 Bonang

Karakteristik bangunan yang berdiri pada kawasan sempadan sungai Jajar di segmen Kecamatan Bonang merupakan bangunan semi non permanen yang dimana bangunan tersebut terbuat dari kayu untuk dindingnya dan cor beton pada pondasi bangunannya. Diperoleh hasil luasan dengan luasan meter persegi pada area bangunan yang berdiri pada kawasan Sempadan Sungai Jajar pada Wilayah Kecamatan Bonang bangunan jenis perdagangan yang memiliki total luas 268,85 m².

Berikut merupakan Peta Kesesuaian Bangunan Pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar Segmen-2 Kecamatan Demak.



Sumber: Analisis, 2025

Gambar 4.4 Peta Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Jajar Segmen 2 Kecamatan Demak

Berdasarkan olah data spasial dapat diketahui bahwa aliran Sungai Jajar juga melewati Wilayah Kecamatan Demak, yang sebagai pusat Pemerintahan untuk wilayah administrasi Kabupaten Demak itu sendiri, diketahui pula dari hasil Peta Kesesuaian Bangunan Pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak, terdapat bangunan yang secara memusat membentuk pola sejajar dengan ruas jalan, yang dimana bangunan tersebut terindikasi melanggar Pemanfaatan Ruang yang telah di muat pada Peraturan Daerah RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020.

Berikut merupakan kondisi yang terjadi dilapangan pada kawasan sempadan sungai jajar area segmen dua Kecamatan Demak.



Sumber: Observasi Lapangan, 2025

Gambar 4.5 Potret Kondisi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Segmen 2 Demak

Peruntukan bangunan yang berdiri pada kawasan sempadan sungai Jajar di segmen Kecamatan Demak rata-rata digunakan sebagai sarana perdagangan dan jasa, karena letak yang strategis berada pada jalan antar Kabupaten Demak dan Kabupaten Grobogan dan terdapat pula titik pemberhentian Bus.

Berikut merupakan tabel jenis dan luasan bangunan pada kawasan sungai yang didapatkan dari pengolahan ArcGis, pada segmen Kecamatan Demak.

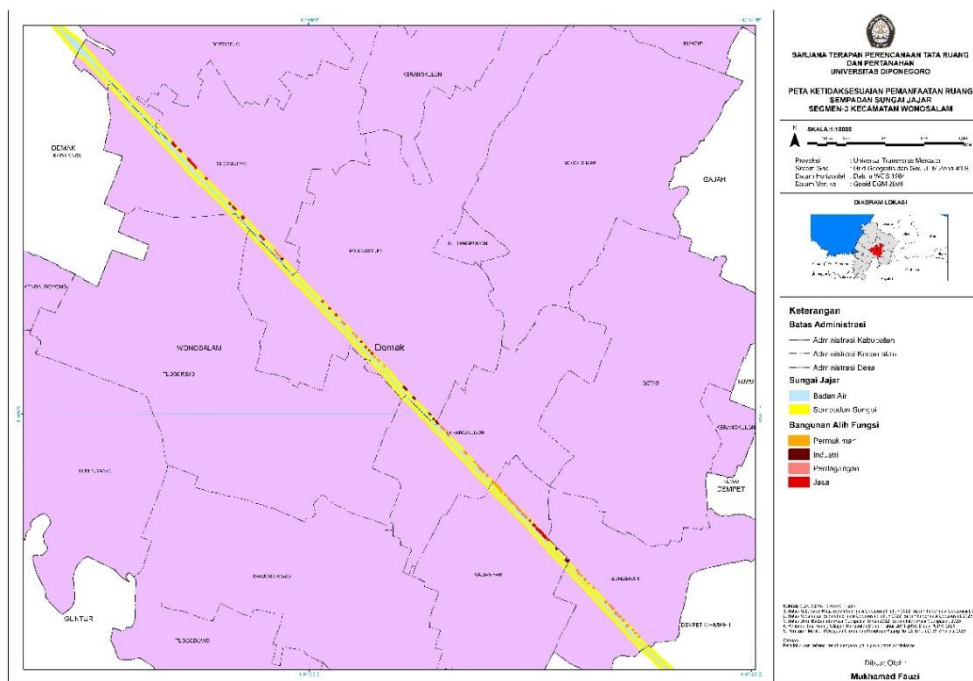
Tabel 4.2 Jenis Dan Luas Bangunan Yang Tidak Sesuai Dengan Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar Segmen 2 Kecamatan Demak

No.	Jenis Bangunan	Total Luas m ²
1	Peternakan	1.844,72
2	Perdagangan	11.180,79
3	Jasa	2.596,41

Sumber: Analisis, 2025

Diperoleh hasil luasan dengan satuan meter persegi pada area bangunan yang berdiri pada kawasan Sempadan Sungai Jajar pada Wilayah Kecamatan Demak tertulis bahwa bangunan jenis perdagangan paling besar seluas 11.180,79 m². Sedangkan untuk Bangunan jenis peternakan paling kecil seluas 1.844,72 m².

Dari hasil pemetaan pada lokasi jenis bangunan pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di wilayah Kecamatan Demak pada segmen dua, diketahui terdapat jenis bangunan yang secara spasial perdagangan dan jasa, data tersebut didapatkan melalui proses survei lapangan, kemudian dilakukan digitasi di *ArcGis*. Terdapat pula Peta Kesesuaian Bangunan yang terindikasi melanggar pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di segmen ke-3 Kecamatan Wonosalam, bangunan yang berdiri memiliki pola yang lurus mengikuti alur ruas jalan dan alur Sungai Jajar itu sendiri. Berikut merupakan peta segmen ke -3 Kecamatan Wonosalam.



Sumber: Analisis, 2025

Gambar 4.6 Peta Ketidakesesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Jajar Segmen 3 Kecamatan Wonosalam

Terkait dengan karakteristik yang dimiliki oleh bangunan pada segmen Kecamatan Wonosalam adalah bangunan yang secara permanen berdiri langsung diatas sempadan sungai, peruntukan bangunannya yang bermacam-macam, seperti

untuk tempat tinggal, tempat usaha, bahkan terdapat tempat industri jual beli baja dan Gudang penyimpanan barang barang bekas.

Berikut merupakan kondisi yang terjadi dilapangan pada kawasan sempadan sungai jajar area segmen tiga Kecamatan Wonosalam.



Sumber: Observasi Lapangan, 2025

Gambar 4.7 Potret Kondisi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Segmen 3 Wonosalam

Terdapat indikasi bangunan yang secara spasial berdiri diatas kawasan sempadan sungai jajar yang merupakan zona perlindungan setempat yang telah termuat di dalam perda Peraturan Daerah RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020.

Berikut merupakan tabel jenis dan luasan bangunan pada kawasan sungai yang didapatkan dari pengolahan ArcGis, pada segmen Kecamatan Wonosalam.

Tabel 4.3 Jenis dan Luas Bangunan Yang Tidak Sesuai Dengan Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar Segmen 3 Kecamatan Wonosalam

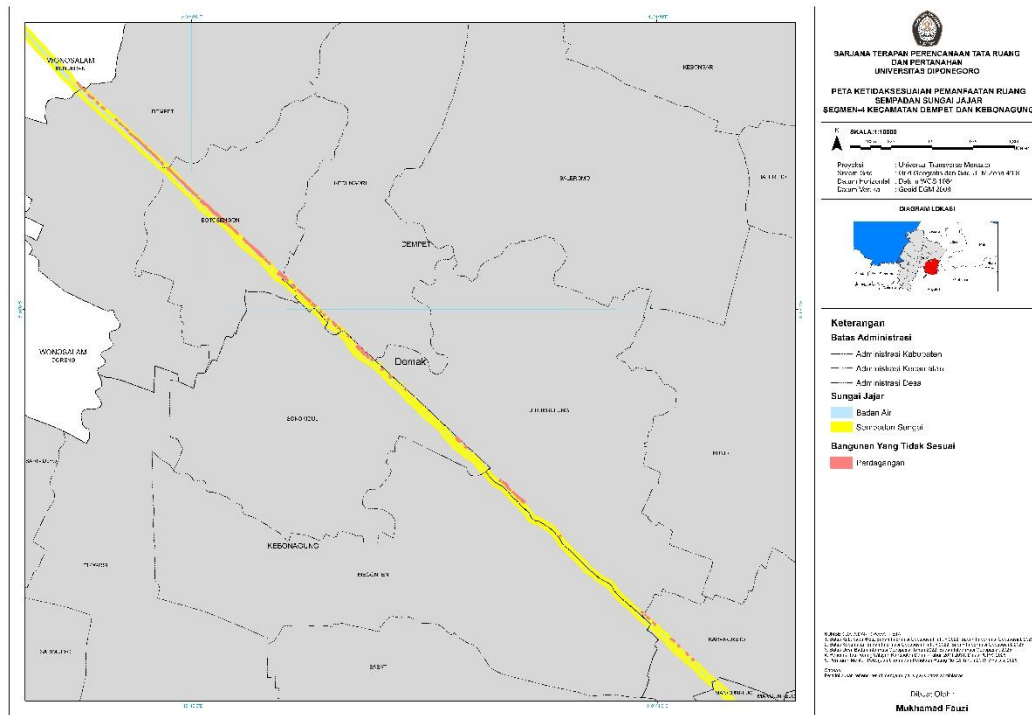
No.	Jenis Bangunan	Luas m ²
1	Perdagangan	7.259,95
2	Industri	1.558,00
3	Jasa	5.395,66
4	Permukiman	1.239,41

Sumber: Analisis, 2025

Diperoleh hasil luasan dengan satuan meter persegi pada area bangunan yang berdiri pada kawasan Sempadan Sungai Jajar pada Wilayah Kecamatan Wonosalam didapatkan 4 kategori jenis bangunan dari permukiman, perdagangan, industri, bahkan ada jasa. Tertulis bahwa jenis bangunan perdagangan dengan total luas 7.259,95 m², untuk jenis bangunan jasa memiliki total luas 5.395,66 m², Sedangkan untuk jenis bangunan permukiman memiliki total luas 1.239,41 m² sedangkan jenis bangunan industri memiliki total luas 1.558 m²

Berdasarkan Peta Kesesuaian Bangunan, yang terindikasi melanggar pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di segmen ke-4 Kecamatan Dempet dan Kecamatan Kebonagung, bangunan yang berdiri memiliki pola yang lurus mengikuti alur ruas jalan dan alur Sungai Jajar itu sendiri.

Berikut merupakan peta segmen ke-4 Kecamatan Dempet dan Kebonagung.



Sumber: Analisis, 2025

Gambar 4.8 Peta Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai Jajar Segmen 4 Kecamatan Dempet dan Kebonagung

Diperoleh hasil luasan dengan satuan meter persegi pada area bangunan yang berdiri pada kawasan Sempadan Sungai Jajar pada Wilayah Kecamatan Dempet dan Kecamatan Kebonagung terdapat satu jenis bangunan yang berupa perdagangan memiliki total luas 2.8963,80 m².

Berikut merupakan kondisi yang terjadi dilapangan pada kawasan sempadan sungai jajar area segmen empat Kecamatan Dempet dan Kebonagung.



Sumber: Observasi Lapangan, 2025
Gambar 4.9 Potret Kondisi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Segmen 4 Dempet dan Kebonagung

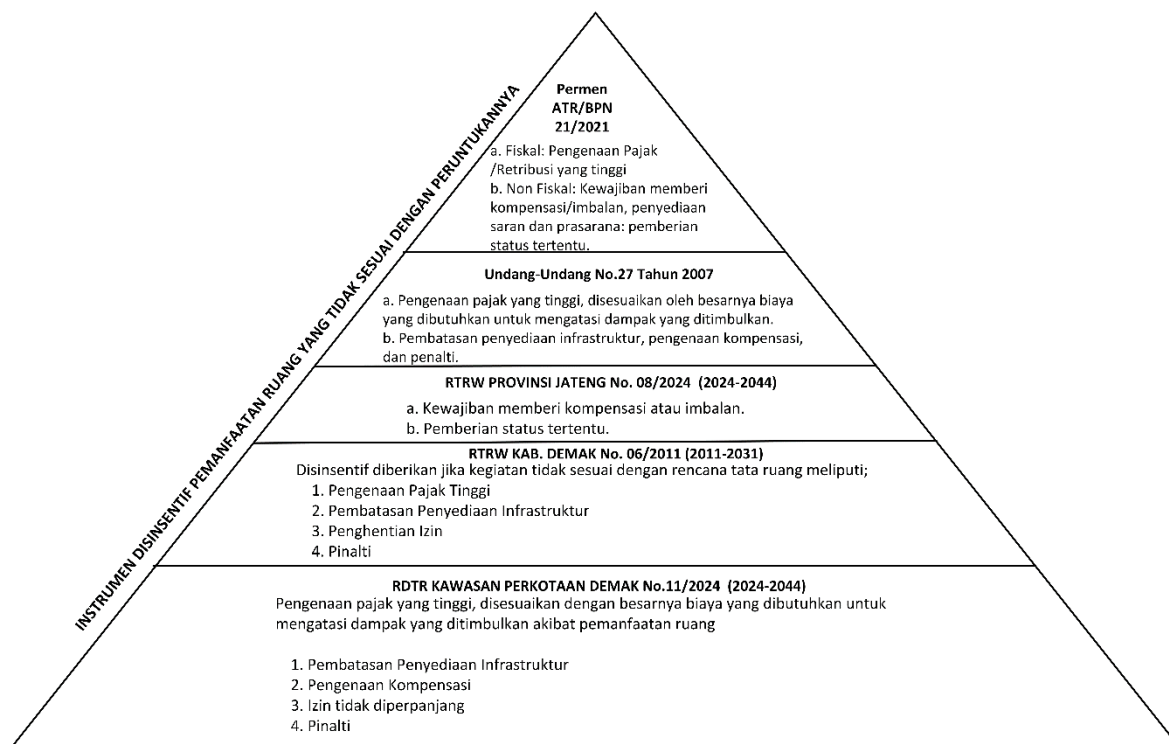
Hasil olah data spasial menunjukkan bahwa terdapat jenis bangunan yang telah berdiri diatas lahan sempadan Sungai Jajar pada Wilayah Kecamatan Dempet dan Kecamatan Kebonagung. Wilayah Kecamatan Kebonagung terletak disebelah selatan Kecamatan Dempet, dan berbatasan sebelah Timur dengan Kabupaten Grobogan.

4.2 Analisis Regulasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar

Sempadan Sungai merupakan kawasan yang memiliki ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang sebagai zona perlindungan setempat. Kawasan sempadan sungai memberikan ketentuan untuk bangunan yang telah berdiri sebelum ditetapkannya rencana tata ruang serta memberikan disinsentif bagi pembangunan pada kawasan sempadan sungai tersebut. Berdasarkan Permen PUPR No 28/PRT/M2015 mengenai Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, garis sempadan sungai ditentukan sebagai batas perlindungan yang terletak di kiri dan kanan palung sungai.

Arahan pemberian disinsentif pengendalian pemanfaatan ruang bertujuan untuk mengatur penggunaan sumber daya dan ruang dalam mendorong kebijakan atau peraturan yang ditetapkan. Pengenaan disinsentif akan menciptakan keseimbangan antara mendorong kepatuhan dan mencapai tujuan pembangunan. Hal ini menjadi dasar pengaturan studi kasus mengenai pelanggaran pemanfaatan ruang pada kawasan sempadan sungai, sehingga perlu diterapkan instrumen pengendalian berupa pengenaan disinsentif dengan tujuan untuk menghindari, membatasi, atau mengurangi aktivitas yang bertentangan dengan rencana tata ruang. Selain itu, pengenaan disinsentif pada kasus ini juga dimaksudkan untuk menjaga fungsi ekologis dari sempadan sungai sebagai dari zona lindung.

Pemberian instrumen disinsentif bagi bangunan yang telah ada dan yang akan dibangun pada kawasan sempadan dalam arahan pengendalian pemanfaatan ruang diatur sebagai berikut.



Sumber: Analisis, 2025

Gambar 4.10 Instrumen Disinsentif

Berdasarkan isi pasal 83 Peraturan Daerah RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020 terkait dengan arahan perlindungan kawasan perlindungan setempat point (b) arahan perlindungan sempadan sungai dilakukan melalui: a). Penetapan sempadan sungai di kawasan perkotaan dan perdesaan, b). Penetapan pemanfaatan ruang sempadan sungai dan irigasi, c). Penertiban bangunan diatas sempadan sungai, dan d). Penghijauan.

Sedangkan isi pasal 107 Peraturan Daerah RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020 pada subbab ke-3 Ketentuan umum peraturan zonasi point (b) ketentuan umum peraturan zonasi pada sempadan sungai disusun dengan memperlihatkan ketentuan: 1. diperbolehkan untuk ruang terbuka hijau, 2. diperbolehkan bersyarat pengembangan prasarana dan sarana transportasi, bangunan pengendali air, pariwisata, fasilitas energi, dan/atau kegiatan lain yang membutuhkan lokasi di tepi sungai, 3. diperbolehkan bersyarat kegiatan pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan, serta rambu-rambu pengamanan, 4. diperbolehkan bersyarat kegiatan pemasangan jaringan listrik, menara telekomunikasi, jaringan telepon, dan pipa air minum dan jaringan utilitas lainnya, 5. diperbolehkan bersyarat mendirikan bangunan untuk menunjang fungsi pengelolaan sungai, pemanfaatan air,

wisata alam, dermaga, fasilitas energi dan fungsi lainnya yang membutuhkan lokasi ditepi sungai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, 6. diperbolehkan terbatas permukiman yang pada saat Peraturan Daerah ini ditetapkan sudah ada, sampai dengan Pemerintah Daerah atau institusi yang berwenang memindahkan, 7. dilarang kegiatan yang menurunkan fungsi ekologis dan estetika kawasan dengan mengubah dan/atau merusak bentang alam, dan kelestarian fungsi sungai.

Tabel 4.4 Perwujudan Pola Ruang pada Kawasan Lindung di Kabupaten Demak

No.	Program Utama	Lokasi	Waktu Pelaksanaan	Sumber Dana	Instansi Pelaksana
Kawasan Perlindungan Setempat					
1.	Penetapan Sempadan Sungai di Kawasan Perkotaan Dan Perdesaan	Seluruh Kecamatan Yang berada di kawasan perlindungan setempat	2011-2031	APBD	Dinputaru DLH
2.	Penetapan Pemanfaatan Ruang Sempadan Sungai dan Irigasi				Dinputaru DLH
3.	Penertiban Bangunan di Atas Sempadan Sungai				Satpol PP
4.	Penghijauan				Dinputaru

Sumber: RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020

Berdasarkan telaah *Review* Peraturan Daerah RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020 kemudian disesuaikan dengan penelitian pada studi kasus ini ditemukan bahwa *point 3* belum dilakukan oleh pemangku kepentingan di Kabupaten Demak, hal tersebut dapat diketahui melalui survei lapangan dan wawancara yang telah dilakukan. Sedangkan terkait *point 1* dan *2* Pemangku kepentingan terutama Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Demak telah melakukan melalui penetapan Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Demak, dan Peta tersebut telah dilakukan overlay dengan peta Penggunaan Lahan Kabupaten Demak yang menghasilkan bahwa terdapat bangunan yang berdiri pada kawasan Sempadan Sungai, hal tersebut merupakan kegiatan yang melanggar Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai.

Tabel 4.5 Tindakan Pemerintah Terkait Ketentuan Pelaksanaan Program Pemanfaatan Ruang

No.	Nomor Pasal	Ketentuan Pelaksanaan program pemanfaatan	Tindakan Pemerintah
1.	Pasal 136	a. Pelaksanaan Program Untuk Kepentingan Umum Dapat Dilakukan di Kawasan Lindung dan Kawasan Budaya	Disesuaikan dengan peraturan yang berlaku

No.	Nomor Pasal	Ketentuan Pelaksanaan program pemanfaatan	Tindakan Pemerintah
		b. Pada Lokasi yang Belum Diatur RTRW Daerah Akibat Permasalahan Presisi Batas Daerah,	Mempertimbangkan kondisi eksisting, keserasian dengan rencana tata ruang dengan kawasan di sekitarnya, dan dampak yang ditimbulkan.
		c. Lokasi Yang Masih Bersifat Indikatif,	Penentuan presisinya dilakukan melalui kajian dan/atau koordinasi dengan stakeholder terkait.
		d. Pelaksanaan Program Sistem Jaringan Prasarana	Dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan fasilitas pendukungnya.
2.	Pasal 137	a. Izin Pemanfaatan Ruang yang Telah Dikeluarkan Dan Telah Sesuai dengan Ketentuan .	Menyesuaikan dengan masa berlakunya.
		b. Izin Pemanfaatan Ruang Yang Telah dikeluarkan Tetapi Tidak Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Daerah Ini	<ul style="list-style-type: none"> - (yang belum dibangun) Disesuaikan dengan fungsi kawasannya - (yang sudah dibangun) Disesuaikan dengan masa transisi - (Sudah dibangun tidak sesuai dengan fungsi kawasan) Izin yang terbit dibatalkan dan diberi ganti rugi yang layak. Berdasarkan NJOP Bangunan yang berlaku.
		c. Pemanfaatan Ruang yang Izinnya Sudah Habis dan Tidak Sesuai Peraturan Daerah	Dilakukan penyesuaian berdasarkan Peraturan yang berlaku
		d. Pemanfaatan Ruang yang Diselenggarakan Tanpa Izin	<ul style="list-style-type: none"> - (yang bertentangan) ditertibkan dan disesuaikan - (yang sesuai) dipercepat untuk mendapatkan izin.

Sumber: RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020

Bentuk Tindakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang dilakukan oleh Pemerintah khususnya di lingkungan Kabupaten Demak, berdasarkan Juknis serta SOP yang diterapkan dapat diketahui bahwa jenis pelanggaran yang ditemukan, serta jenis sanksi yang diberikan merupakan Bentuk Tindakan dari Ketentuan masing masing Dinas Pelaksana terkait. Berikut merupakan Tabel Bentuk Tindakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sempadan Sungai.

Tabel 4.6 Bentuk Tindakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Sempadan Sungai

Jenis Pelanggaran	Jenis Sanksi	Bentuk Tindakan	Dinas Pelaksana
- Membangun Bangunan pada Kawasan Sempadan Sungai	Sanksi Administratif	<ul style="list-style-type: none"> - Penghentian layanan administrasi - Pencabutan KKPR - Teguran Tertulis - Denda 	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
- Kegiatan Ekonomi Informal (PKL Liar)		- Surat Pernyataan 15 Jari kepada pelanggar agar	Dinas Satuan Polisi Pamong Praja

Jenis Pelanggaran	Jenis Sanksi	Bentuk Tindakan	Dinas Pelaksana
		<ul style="list-style-type: none"> menghentikan kegiatan - Surat Teguran 1,2, dan 3 Secara bertahap - Jika diabaikan akan dilakukan pembongkaran 	
<ul style="list-style-type: none"> - Bangunan Semi Permanen di area Kawasan Sempadan Sungai 		<ul style="list-style-type: none"> - Peringatan Tertulis - Sosialisasi dan Pembinaan - Penghentian Sementara 	Dinas Lingkungan Hidup

Sumber: Analisis, 2025

4.3 Analisis Perumusan Bentuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar

Mengenai segala bentuk Tindakan yang diambil oleh Pemangku Kepentingan di Kabupaten Demak terkait Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sungai Jajar terdapat tiga instansi yang bertanggung jawab secara hukum publik yakni Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Dinas Satuan Polisi Pamong Praja, dan Dinas Lingkungan Hidup. Ketiga Instansi tersebut telah diatur di dalam Peraturan Daerah RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020 yang tertuang di Perwujudan Pola Ruang untuk Kawasan Perlindungan Setempat. Berikut merupakan argument dari ketiga Instansi tersebut, yang sebelumnya telah dilakukan wawancara secara langsung di Kantor masing-masing Instansi.

4.3.1 Tindakan Pemerintah Kabupaten Demak dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak

Berdasarkan hasil wawancara dengan ketiga Dinas terkait dengan substansi Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak. Stakeholder memberikan jawaban dari pertanyaan yang sama terkait Tindakan yang akan dilakukan untuk penertiban Kawasan Sempadan Sungai Jajar melalui beberapa prosedur seperti yang dilakukan oleh R1/P5/PTR “Dinputaru telah melakukan beberapa tindakan preventif dan represif, seperti Pemberian surat peringatan kepada pelaku pelanggaran peringatan disampaikan melalui pemerintah desa, agar dapat diteruskan kepada masyarakat terkait pelanggaran pola ruang”. Berikutnya yaitu R2/P8/PTR “Satpol PP telah melaksanakan tahap pembinaan dan

peringatan langsung di lapangan. Tahapan penindakan dilakukan dengan sistem peringatan bertahap; Peringatan tertulis ke-1, ke-2, dan ke-3, Setelah peringatan terakhir (biasanya dalam jangka waktu 3 hari), jika pelanggar masih melakukan kegiatan, maka dilakukan tindakan penertiban atau pembongkaran”. Sedangkan R3/P7/PTR “Apabila ditemukan gejala pelanggaran, maka tim DLH akan turun langsung untuk melakukan uji in-situ dan laboratorium serta menindaklanjuti hasilnya sesuai ketentuan peraturan perundangan”.

R1/P6/SKB “Dinputaru mengacu pada Petunjuk Teknis (Juknis) dari Kementerian ATR/BPN, yang meliputi; Audit Tata Ruang, Pengenaan Sanksi Administratif diantaranya yakni; Penghentian layanan administrasi, Pencabutan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR), Teguran tertulis, Denda administratif. Selanjutnya pada R2/P9/SKB “Dasar hukum utama tindakan Satpol PP diantaranya; Peraturan Daerah (Perda) Nomor 4 Tahun 2019, PP Nomor 16 Tahun 2018, serta SOP internal Satpol PP yang menjadi panduan teknis pelaksanaan penertiban. Peraturan Bupati (Perbup) tidak secara langsung digunakan oleh Satpol PP, melainkan lebih kepada pedoman teknis atau SOP bertindak, agar dalam pelaksanaan di lapangan tidak menimbulkan gesekan sosial atau konflik horizontal dengan masyarakat”. Berikut yakni R3/P8/SKB “Bentuk tindakan dan penegakan hukum Bila hasil pengujian menunjukkan pelanggaran terhadap baku mutu air, DLH akan mengambil tindakan sesuai Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Langkah-langkah penegakan yang dilakukan antara lain:

1. Memberikan peringatan tertulis kepada pihak yang melanggar,
2. Melakukan sosialisasi dan pembinaan teknis agar pelaku dapat memperbaiki sistem pengelolaan limbahnya,
3. Menghentikan sementara proses produksi atau kegiatan usaha, apabila tidak ada perbaikan,
4. Menutup atau menghentikan izin usaha, apabila pencemaran bersifat berat dan membahayakan lingkungan.

R1/P7/BKR “Hingga saat ini, tindakan pembongkaran bangunan yang melanggar ketentuan tata ruang belum dilaksanakan di wilayah Kabupaten Demak”. Apabila

pada R2/P10/BKR “Pelaksanaan pembongkaran tidak dapat dilakukan sepihak oleh Satpol PP, melainkan harus melalui persetujuan Bupati, terutama agar pemerintah daerah dapat menyiapkan alternatif lokasi atau relokasi bagi pelaku (misalnya bagi PKL atau warga terdampak)”. Sedangkan pada R3/P9/BKR “Semua keputusan tindakan diambil berdasarkan kajian ilmiah dan hasil uji laboratorium yang objektif. Untuk saat ini, tindakan pembongkaran bangunan belum pernah dilakukan, karena lebih mengutamakan tindakan administratif dan edukatif. DLH berpedoman pada Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup serta peraturan turunannya. Di tingkat daerah, Surat Keputusan (SK) Bupati atau Peraturan Bupati (Perbup) telah ada, khusus untuk pengendalian pencemaran udara, namun belum ada regulasi spesifik untuk air sungai”.

R1/P8/TIM “Penegakan hukum masih dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS), mengingat Tim Pengendalian Tata Ruang masih berada dalam tahap pembentukan dan penyusunan dasar hukum”. untuk di R2/P11/TIM “Satpol PP memiliki SK Tim Penegakan Perda yang diperbarui setiap tahun. Untuk saat ini, kegiatan penegakan hukum masih didominasi oleh tim inti dari internal Satpol PP”. Sedangkan R3/P10/TIM “DLH memiliki Tim Pengawas dan Tim Pentaatan Lingkungan, yang terdiri atas unsur internal dan eksternal. Tim eksternal bertugas melakukan pemantauan dan penegakan di lapangan, Tim internal berperan dalam pengolahan data, analisis laboratorium, dan penyusunan laporan hasil pengawasan. Apabila ditemukan pelanggaran, maka kasus tersebut akan diteruskan ke Tim Pengawas Pentaatan Lingkungan untuk dilakukan tindakan lanjutan sesuai mekanisme hukum yang berlaku”.

4.3.2 Kesesuaian Penerapan Kebijakan atau Instrumen Pengendalian

Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Sempadan Sungai

Meninjau dari hasil wawancara dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Dinas Satuan Polisi Pamong Praja, dan Dinas Lingkungan Hidup, agar Instrument Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sempadan Sungai dapat selaras. Maka perlu adanya variabel yang mampu membantu untuk mengerucutkan instrument, yang sesuai dengan prosedur bentuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Sempadan Sungai Jajar. Berikut merupakan 12 variabel, yang telah

disusun dari telaah *Review* jurnal penelitian, yang temanya sesuai dengan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sempadan Sungai di Kota/Kabupaten lain, kemudian diisi langsung oleh Instansi terkait serta telah melalui pengolahan statistik dengan SPSS.

Tabel 4.7 Instrument Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar Demak

No.	Variabel	Kesesuaian (%)				
		Sangat Sesuai	Sesuai	Cukup Sesuai	Kurang Sesuai	Tidak Sesuai
1	Peraturan Zonasi	66,7	33,3	0	0	0
2	Peraturan Perizinan	100,0	0	0	0	0
3	Pemberian Insentif dan Disinsentif	0	66,7	33,3	0	0
4	Pengenaan Sanksi Peringatan Tertulis	33,3	66,7	0	0	0
5	Penghentian Sementara Kegiatan	33,3	33,3	33,3	0	0
6	Penutupan Lokasi	66,7	33,3	1	0	0
7	Pencabutan Izin	33,3	66,7	2	0	0
8	Pembongkaran Bangunan	66,7	33,3	1	0	0
9	Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	66,7	33,3	0	0	0
10	Persetujuan Lingkungan	33,3	66,7	0	0	0
11	Sertifikat Laik Fungsi	33,3	66,7	0	0	0
12	Izin IMB	66,7	33,3	0	0	0

Sumber: Analisis, 2025

Semua variabel tersebut didapatkan dari telaah data sekunder, yaitu jurnal penelitian terdahulu dengan tema Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai, wilayah penelitiannya pun di daerah yang merupakan notabene pesisir yang sama dengan di Kabuapetn Demak.

Variabel tersebut memiliki substansi dari penelitian terdahulu diantaranya yaitu; **Peraturan Zonasi**, substansinya adalah pemanfaatan lahan yang sesuai akan dilakukan pemantauan terkait peraturan zonasi sebagai bentuk pengawasan, hal tersebut dilakukan agar pemanfaatan lahan pada segmen yang dibuat tetap sesuai dan tidak menyimpang.

Peraturan Perizinan, merupakan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai akan tetapi bangunan pada pemanfaatan lahan tersebut tidak melanggar sempadan sungai sebesar 15 meter yang diukur melalui badan sungai yang terlihat akan dilakukan pemberitahuan tentang peraturan perizinan pada daerah tersebut, agar masyarakat yang bertempat tinggal pada pemanfaatan lahan yang melanggar paham akan izin

lokasi, izin pemanfaatan lahan, dan izin mendirikan bangunan pada pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan lahannya.

Pemberian Insentif dan Disinsentif, yang dimaksud adalah pemberian insentif bagi masyarakat yang bersedia untuk berpindah ke pemanfaatan lahan yang sesuai seperti kemudahan dalam perizinan, keringanan pajak, serta penyediaan sarana dan prasarana yang menunjang aktivitas pemanfaatan ruang. Akan tetapi, bangunan yang memiliki lantai bangunan pada area sempadan sungai yang tidak sesuai dengan arahan ketinggian bangunan yakni lebih dari 4 lantai dan bagi masyarakat yang tidak bersedia akan diberikan disinsentif seperti pengenaan pajak yang tinggi, kewajiban memberi imbalan, serta pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.

Pengenaan Sanksi peringatan tertulis, Penghentian sementara kegiatan, Penutupan lokasi, Pencabutan izin, Pembongkaran bangunan merupakan penindakan yang dilakukan pada pemanfaatan lahan tidak sesuai dengan bangunan yang melanggar langsung aturan sempadan sungai yang diukur dari badan sungai yang terlihat sebesar 15 meter. Hal itu dikarenakan daerah sempadan sungai merupakan daerah rawan bencana seperti banjir dan longsor sehingga dapat mengancam keselamatan serta akan mengganggu kelestarian sungai.

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, adalah dokumen atau persetujuan yang menyatakan bahwa suatu rencana kegiatan seperti pembangunan, usaha, atau pemanfaatan lahan telah sesuai dengan rencana tata ruang di wilayah tersebut. **Sertifikat laik fungsi (SLF)** “Dokumen Bangunan/ Gedung yang memenuhi persyaratan teknis dan administratif” adalah kegiatan usaha dan bangunan yang sesuai dengan kegiatan yang akan dilaksanakan. **Izin IMB**, adalah izin resmi dari pemerintah daerah yang dulu wajib dimiliki oleh pemilik bangunan sebelum mendirikan, mengubah, memperluas, atau merenovasi bangunan. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa bangunan tersebut aman, sesuai tata ruang, dan memenuhi aturan teknis daerah

Data yang dianalisis mencakup 12 variabel yang merepresentasikan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, seperti *peraturan zonasi, peraturan perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, sanksi administratif, hingga izin IMB.*

Jumlah responden dalam uji ini sebanyak **3 responden (N = 3)** tanpa adanya data hilang (*missing value* = 0), sehingga seluruh data dinilai valid.

Persentase **Peraturan Zonasi** Sebanyak 66,7% responden menyatakan kategori *sangat sesuai* dan 33,3% menyatakan *sesuai*. **Seluruh responden (100%) menyatakan *sangat sesuai* untuk Peraturan Perizinan**, Sebanyak 66,7% responden menyatakan *sesuai* dan 33,3% *cukup sesuai* dari variable **Pemberian Insentif dan Disinsentif, Pengenaan Sanksi Peringatan Tertulis Responden** menunjukkan 33,3% sangat sesuai dan 66,7% sesuai, **Penghentian Sementara Kegiatan** Masing-masing kategori *sangat sesuai*, *sesuai*, dan *cukup sesuai* memperoleh porsi sama 33,3%, **Penutupan Lokasi** Sebanyak 66,7% sesuai dan 33,3% cukup sesuai, **Pencabutan Izin** Sebanyak 33,3% sesuai dan 66,7% cukup sesuai, **Pembongkaran Bangunan** 66,7% sesuai dan 33,3% cukup sesuai, **Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang** 66,7% sangat sesuai dan 33,3% sesuai, **Persetujuan Lingkungan** 33,3% sangat sesuai dan 66,7% sesuai, **Sertifikat Laik Fungsi** 33,3% sangat sesuai dan 66,7% sesuai, **Izin IMB** 66,7% sangat sesuai dan 33,3% sesuai.

4.3.3 Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar Kabupaten Demak

Setelah melalui wawancara dengan tiga narasumber pada OPD di Kabupaten Demak serta beberapa analisis yang dilakukan dari analisis ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, kemudian analisis regulasi, sampai dianalisis perumusan bentuk pengendalian pemanfaatan ruang kawasan sempadan sungai. Maka dapat dikerucutkan terkait dengan “Bentuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak”. Berupa visualisasi tabel berikut ini:

Tabel 4.8 Bentuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar

No.	Kategori Pelanggaran	Implementasi Pemerintah		
		Dinputaru	Dinas SATPOL PP	DLH
1.	Kegiatan Yang Tidak Sesuai Dengan Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai (Bangunan tersebut difungsikan)	Dinputaru akan melakukan beberapa tindakan preventif dan represif, seperti pemberian surat peringatan kepada pelaku pelanggaran peringatan	Satpol PP akan melaksanakan tahap pembinaan dan peringatan langsung di lapangan. Tahapan penindakan dilakukan dengan sistem peringatan bertahap seperti; Peringatan tertulis ke-1,ke-2,ke-3, Setelah	Apabila kegiatannya ditemukan pencemaran, DLH akan melakukan penegakan hukum berbasis bukti ilmiah, dimulai dari; Uji lapangan (uji in-situ) pengujian kualitas air langsung di

No.	Kategori Pelanggaran	Implementasi Pemerintah		
		Dinputaru	Dinas SATPOL PP	DLH
2.	Bangunan Yang Berdiri Secara Langsung Diatas Sempadan Sungai (Kondisi fisik bangunan permanen/semi permanen)	disampaikan melalui pemerintah desa, agar dapat diteruskan kepada masyarakat terkait pelanggaran pola ruang.	peringatan terakhir (biasanya dalam jangka waktu 3 hari), jika pelanggar masih melakukan kegiatan, maka dilakukan tindakan penertiban atau pembongkaran.	lokasi yang terindikasi tercemar, Analisis hasil laboratorium untuk memastikan apakah kadar parameter tertentu melebihi baku mutu lingkungan, Jika terbukti melanggar, DLH akan berkoordinasi dengan instansi terkait untuk tindak lanjut penegakan hukum.
3.	Mendirikan Bangunan Pada Kawasan Sempadan Sungai (Masyarakatnya)			

Sumber: Analisis, 2025

Hasil dari “Bentuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Sempadan Sungai Jajar di Kabupaten Demak” ditentukan dari hasil wawancara dengan ketiga OPD dinas terkait di Kabupaten Demak. Ketiga OPD tersebut dituju karena telah diatur di Perda RTRW Kabupaten Demak Nomor 01 Tahun 2020 dalam perwujudan pola ruang zona perlindungan setempat yaitu kawasan sempadan sungai.