

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis terhadap 14 kasus pelanggaran pemanfaatan ruang di Kota Depok menggunakan tiga kriteria evaluasi dan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP), dapat disimpulkan beberapa hal pokok. Pertama, dari aspek kesesuaian pola ruang, sebanyak 12 dari 14 kasus dinyatakan tidak sesuai dengan peruntukan RTRW Kota Depok 2022–2042, dengan pola dominan berupa alih fungsi kawasan Taman Kota (8 kasus) dan kawasan Perlindungan Setempat (3 kasus). Dua kasus yang lokasinya sesuai peruntukan adalah Perumahan Pangeran Residence dan Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar, keduanya mengalami pelanggaran berupa ketiadaan dokumen perizinan atau pendudukan aset. Kondisi ini menunjukkan bahwa tekanan pembangunan di Kota Depok telah menembus kawasan-kawasan ekologis yang seharusnya dilindungi, yang merupakan dampak dari pesatnya pertumbuhan kawasan penyangga Jakarta.

Kedua, dari aspek status perizinan, seluruh 14 kasus tanpa terkecuali mengalami pelanggaran perizinan, dengan 13 kasus sama sekali tidak memiliki dokumen PKKPR maupun PBG, serta 2 kasus dengan status tanah yang mempersulit penertiban (aset pemerintah dan tanah sengketa). Kondisi ini menunjukkan bahwa mekanisme pengawasan perizinan pemanfaatan ruang di Kota Depok masih lemah, sehingga kegiatan pembangunan berlangsung tanpa melalui proses perizinan yang semestinya. Ketiga, dari aspek kerawanan bencana, 5 dari 14 kasus pelanggaran teridentifikasi berada di kawasan rawan banjir berdasarkan *overlay* data kerawanan bencana, seluruhnya berkaitan dengan sempadan Kali Pesanggrahan, Kali Krukut, dan kawasan berpotensi banjir lainnya. Keberadaan bangunan di kawasan-kawasan rawan bencana ini tidak hanya melanggar ketentuan tata ruang, tetapi juga menempatkan penghuni pada risiko keselamatan yang nyata.

Berdasarkan analisis pelanggaran, terdapat 5 kasus melanggar tiga kriteria sekaligus, 7 kasus melanggar dua kriteria, dan 2 kasus melanggar satu kriteria. Hasil pembobotan AHP dari keempat responden ahli menunjukkan bahwa Kerawanan Bencana memperoleh bobot tertinggi sebesar 0,609, diikuti Kesesuaian dengan Pola Ruang sebesar 0,289, dan Status Perizinan sebesar 0,102, dengan nilai *Overall Inconsistency* sebesar 0,04 yang dinyatakan valid ($CR \leq 0,10$). Dari sisi prioritas sanksi administratif, Pemulihan Fungsi Ruang memperoleh *global priority* tertinggi (0,287), diikuti Pembongkaran Bangunan (0,226), dan Penghentian Kegiatan Sementara (0,112), sedangkan Denda Administratif dan

Peringatan Tertulis memperoleh bobot terendah (masing-masing 0,034). Hasil ini mencerminkan pandangan para ahli bahwa pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif harus berorientasi pada pemulihan kondisi fisik kawasan yang terlanggar, bukan sekadar penghentian kegiatan atau sanksi finansial.

Rekomendasi sanksi administratif yang dihasilkan mengacu pada bobot lokal tertinggi per kriteria yang dilanggar, dengan mempertimbangkan kondisi spesifik lapangan. Kasus-kasus yang melanggar 3 kriteria pelanggaran seperti Rumah Kavling Blok Patra, Perumahan Mekarsari Village, Pematangan Lahan Casa Grande Limo, Perumahan Villa Berlian Curug, dan Perumahan Titik Pulang Limo direkomendasikan sanksi Pemulihan Fungsi Ruang, mengacu pada bobot lokal tertinggi terhadap kriteria Kesesuaian Pola Ruang dan Kerawanan Bencana yang keduanya dilanggar kasus-kasus tersebut. Sebagian besar kasus yang melanggar 2 kriteria pelanggaran juga direkomendasikan Pemulihan Fungsi Ruang karena melanggar kriteria Kesesuaian Pola Ruang, dengan pengecualian pada kasus yang melibatkan aset pemerintah (Pembongkaran) dan kasus dengan sengketa kepemilikan tanah (Penghentian Kegiatan Sementara). Dari dua kasus yang menduduki aset negara/daerah, Bangunan Liar Jl. H. Saun dan Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar, direkomendasikan Pembongkaran. Kasus Perumahan Pangeran Residence direkomendasikan Penghentian Kegiatan Sementara mengacu pada bobot lokal tertinggi terhadap kriteria Status Perizinan yang menjadi satu-satunya kriteria yang dilanggar. Mekanisme penentuan prioritas sanksi yang dihasilkan dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar penyusunan pedoman teknis pengendalian pemanfaatan ruang Kota Depok yang terukur.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian, beberapa rekomendasi diajukan kepada Pemerintah Kota Depok dan instansi terkait untuk meningkatkan efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang. Dinas PUPR Kota Depok disarankan untuk segera menyusun Standar Operasional Prosedur (SOP) penerapan sanksi administratif yang mengadopsi mekanisme penentuan prioritas berbasis tiga kriteria (kesesuaian pola ruang, status perizinan, dan Kerawanan Bencana) sebagaimana dirumuskan dalam penelitian ini. SOP tersebut perlu dilengkapi dengan panduan teknis mengenai sanksi mana yang harus diprioritaskan untuk setiap kategori pelanggaran, sehingga proses penegakan hukum tata ruang dapat berjalan lebih konsisten, terukur, dan dapat dipertanggungjawabkan. Penyusunan SOP ini perlu melibatkan lintas sektor termasuk DPMPTSP, Satpol PP, dan Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan keselarasan prosedur.

Mengingat 13 dari 14 kasus pelanggaran berkaitan dengan kawasan Taman Kota dan kawasan Perlindungan Setempat, pemerintah daerah perlu memperkuat sistem pengawasan dan pemantauan ruang secara berkala di kawasan-kawasan ekologis tersebut, termasuk melalui pemanfaatan teknologi penginderaan jauh dan sistem informasi geospasial. Pemantauan berbasis citra satelit secara periodik dapat mendeteksi lebih dini adanya aktivitas pematangan lahan atau pembangunan yang tidak sah di kawasan lindung, sehingga penindakan dapat dilakukan sebelum pelanggaran berkembang menjadi lebih masif. Selain itu, perlu dilakukan sosialisasi aktif kepada masyarakat dan pelaku pembangunan mengenai ketentuan peruntukan kawasan dalam RTRW 2022–2042, khususnya terkait perubahan zonasi dari perumahan menjadi Taman Kota yang terjadi pada beberapa wilayah di Kecamatan Limo. Sosialisasi ini penting untuk mencegah terulangnya kasus pelanggaran serupa di masa mendatang akibat ketidaktahuan pelaku terhadap perubahan peruntukan kawasan.

Kasus-kasus pelanggaran yang melanggar ketiga kriteria secara bersamaan dan berlokasi di kawasan rawan bencana, pemerintah disarankan untuk mengutamakan penanganan secara mendesak dengan mengintegrasikan proses pengenaan sanksi dengan program mitigasi bencana. Khususnya untuk kasus yang berada di sempadan Kali Pesanggrahan dan Kali Krukut, penanganan harus mencakup tidak hanya pembongkaran bangunan tetapi juga normalisasi sempadan sungai dan revegetasi guna memulihkan fungsi hidrologis kawasan. Dalam pelaksanaannya, pemerintah perlu berkoordinasi dengan Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung-Cisadane (BBWS CC) sebagai otoritas pengelola sungai serta Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Kota Depok. Keempat, mengingat beberapa kasus melibatkan aset pemerintah yang diduduki tanpa izin, pemerintah kota perlu menempuh jalur hukum secara paralel melalui Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah untuk mengambil kembali aset tersebut, sehingga penertiban dapat berjalan lebih efektif tanpa hambatan kepemilikan.