

PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PADA KAWASAN KONSERVASI DI KAMPUNG AKUARIUM JAKARTA

Rezka Ajeng Larasati¹, Vivaldi Rizqi Hisyam², Dedi Hantono^{3*}, Jundi Jundullah Afgani⁴

^{1,2,3,4} Program Studi Arsitektur Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia

Informasi Artikel:

Diterima: 15 Februari 2021
Naskah perbaikan: 23 Juni 2021
Disetujui: 2 Juli 2021
Tersedia Online: 27 Agustus 2021

Kata Kunci:

Kampung Akuarium, Kawasan Konservasi, Pengendalian Pembangunan

Korespondensi:

Dedi Hantono
Program Studi Arsitektur
Universitas Muhammadiyah
Jakarta, Indonesia

Email:

dedihantono@umj.ac.id

Abstrak: Kampung Akuarium adalah kawasan kampung perkotaan yang berada di Jakarta. Kampung ini adalah kawasan yang termasuk ke dalam zona merah di dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang. Berdasarkan peraturan tersebut, kampung Akuarium berada di atas lahan yang diperuntukkan bagi kepentingan pemerintah. Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji fungsi peraturan daerah dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Kampung Akuarium serta bagaimana peran peraturan daerah tersebut di dalam mengatasi permasalahan di Kawasan Kampung Akuarium. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Pengambilan data dilakukan melalui kajian literatur. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa pengendalian pembangunan pada kasus penataan Kampung Akuarium belum berjalan dengan baik. pengendalian pembangunan kawasan permukiman Kampung Akuarium dinilai belum terlaksana dengan baik. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang masih menimbulkan banyak pertentangan yang merugikan keberlangsungan kehidupan masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut.

Abstract:

Kampung Akuarium is an urban village located in Jakarta. It is located in the red zone according to the municipal regulation on the detailed spatial plan. Based on the regulation, Kampung Akuarium is delineated as the area intended for the local government needs. This research was conducted to investigate the utilization of the municipal regulation on land use control in Kampung Akuarium. This research also aims to reveal the role of municipal regulation to solve the problem in the Kampung Akuarium. This research utilizes the descriptive-qualitative method. The data was collected through an extensive literature review. The result shows that the development control is not well applied in the development of Kampung Akuarium. The land-use control mechanism still caused several conflicts which burden the urban village dwellers.

Copyright © 2021

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

1. PENDAHULUAN

Kota-kota di Indonesia mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Populasi penduduk pun hampir tidak terkendali (Aziza, 2020). Perkembangan kota tersebut membawa dampak terhadap kebutuhan ruang yang semakin besar terutama ruang terbuka publik (Hantono et al., 2018). Ruang juga memerlukan fasilitas publik namun dalam besaran yang melebihi kebutuhannya justru akan memperbesar resiko kerentanan fisik terutama ruang yang berada pada kawasan permukiman (Fitria et al., 2019). DKI Jakarta sebagai ibukota negara sekaligus sebagai ibukota provinsi merupakan mengalami dampak yang sangat luar biasa dari fenomena tersebut. Kearifan lokalnya memiliki tingkat kedinamisan yang tinggi dalam pembentukan karakter kotanya (Ragil et al., 2020).

Perkembangan kota yang besar tersebut menuntut adanya sistem penataan ruang yang baik (Akbar et al., 2012). Pengendalian pembangunan perlu didukung kemampuan lembaga dalam mewujudkan penataan ruang yang sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa pemanfaatan ruang merupakan upaya



dalam terwujudnya struktur ruang dan pola ruang yang sesuai dengan perencanaan tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program tersebut beserta dengan pembiayaannya sehingga terdapat tiga aspek yang menjadi bagian penting dalam kegiatan penataan ruang di suatu wilayah, yaitu perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Jakarta Utara adalah salah satu kota wilayah administratif yang terletak di pesisir pantai sebelah Utara dengan pertumbuhan perekonomian yang cukup tinggi. Salah satu kawasan yang memiliki potensi tersebut yaitu Kampung Akuarium yang berhubungan langsung dengan pesisir pantai dan Pelabuhan Sunda Kelapa. Sebagaimana masyarakat yang bermukim dekat perairan laut maka mata pencaharian masyarakatnya berada pada sektor kelautan (Prayitno, 2018). Selain sector tersebut, Kawasan ini juga mengandalkan sector perdagangan, wisata, dan jasa. Kampung Akuarium merupakan lahan khusus pemerintah dan berada pada kawasan zona merah dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK). Kawasan ini juga menjadi bagian dari Kawasan Kota Tua yang merupakan kawasan konservasi dan wajib dilindungi. Pada kenyataannya, implementasi Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada kota ini kurang baik dalam pelaksanaannya (Wijayanto & Hidayati, 2017).

Kawasan Kampung Akuarium sebagai pusat perdagangan dan wisata memberikan dampak pembangunan yang cukup besar bagi kawasan tersebut. Potensi ini membawa polemik tersendiri karena kawasan ini berada dalam wilayah konservasi. Oleh karena itu perlu dikaji sudah sampai tahap manakah pembangunan yang sudah berlangsung pada Kawasan tersebut? Bagaimana pengendalian pembangunan pada kawasan tersebut agar potensi yang ada dapat berkembang tanpa mengganggu kelestarian kawasan tersebut?

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan kajian literatur. Definisi dari metode deskriptif itu sendiri merupakan metode sederhana berupa narasi faktual mengenai sesuatu hal yang terjadi dan bisa diceritakan secara kronologis (Raco, 2010). Penerapan metode akan dijabarkan secara sistematis berdasarkan bagaimana implementasi pengendalian pengembangan di Kawasan Kampung Akuarium secara kualitatif. Pengumpulan data penelitian dilakukan dengan studi literatur yang diperoleh melalui artikel ilmiah yang berkaitan dengan topik permasalahan penelitian serta instrumen kelembagaan terkait. Pengumpulan informasi dilakukan dengan mencari artikel pada karya tulis ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kampung Akuarium terletak di tepian laut oleh karena itu sebagian besar mata pencaharian mereka berasal dari laut. Kampung akuarium merupakan wilayah pemukiman padat dengan jumlah penduduk sebesar 700 penduduk pada luas wilayah 1,87 hektar. Penamaan Kampung Akuarium berasal dengan adanya laboratorium penelitian berbagai jenis ikan oleh Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia (LIPI). Tempat penelitian ini berisi akuarium berbahan kaca dengan ukuran besar dan terdapat berbagai jenis ikan. Namun tidak hanya ikan, beberapa jenis anak buaya pun juga dipelihara. Hingga pada tahun 1978, kompleks pekerja LIPI tersebut dipindahkan ke daerah kawasan Sunter Agung. Pada akhirnya setelah tak dihuni cukup lama kompleks tersebut berubah menjadi asrama polisi. Tetapi tidak bertahan lama, asrama polisi ini pun dibiarkan kosong kembali.

Pada tahun 1980 beberapa rumahnya bahkan dijual bagi para pendatang dari luar Jakarta karena posisinya yang strategis dengan laut sehingga warga memperdayakan banyaknya lapangan pekerjaan. Mayoritas penduduk kawasan ini merupakan nelayan dengan aktivitas berlayar, pelelangan ikan, dan adanya *oceanography* yang meneliti biota laut dan air laut (penyaringan). Kebanyakan masyarakat disana merupakan pendatang baru yang bukan warga asli dari Kampung

Akuarium itu sendiri. Potensi kegiatan dan perekonomian masyarakat yang menarik membuat kampung akuarium ini menjadi kampung wisata.



Gambar 1. Peta Kampung Akuarium
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2020)

3.1. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Secara garis besar Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa tata ruang pada sebuah wilayah terdiri dari ruang daratan berupa permukaan tanah, ruang laut sebagai batas teritorial, dan ruang udara. Penataan ruang merupakan proses dalam perencanaan tata ruang, cara memanfaatkan ruang, dan mengendalikan pemanfaatan ruang yang dilakukan dengan sengaja dan saling berhubungan (Sugiarto, 2019). Penyusunan dan perencanaan program tata ruang kota pada setiap daerah dan wilayah akan berbeda dengan menyesuaikan kebijakan masing-masing pemerintah daerah provinsi/kabupaten/kota sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Dalam proses penyelenggaraan penyusunan rencana tata ruang wilayah masyarakat dapat berkontribusi dalam proses tersebut seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang.

Perencanaan tata ruang adalah suatu proses dalam menentukan struktur ruang serta pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Bentuk peran masyarakat dalam penataan tata ruang dilakukan pada tahap perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, serta pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan hak dan kewajiban sebagai warga negara Indonesia. Perencanaan tata ruang harus dapat menentukan arah pengembangan pada suatu wilayah atau kawasan yaitu dengan cara identifikasi potensi serta masalah yang ada pada pembangunan tersebut. Potensi dan masalah tersebut akan timbul perumusan konsepsi mengenai rencana tata ruang yang sesuai dengan lokasi pengembangan.

Dalam melakukan pengendalian pemanfaatan ruang, baik masyarakat maupun pemerintahan harus melakukan pelaporan kepada suatu lembaga/instansi terkait yang memiliki wewenang dalam hal menetapkan adanya penyimpangan atau pelanggaran. Pelanggaran yang dilakukan berupa pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dapat dikenai sanksi yang bersifat administratif.

Dalam sebuah perencanaan tata ruang wilayah disebutkan dalam Pasal 11 BAB III Peraturan Pemerintah No. 68 Tahun 2010 bahwa saat pelaksanaan dilaksanakan, peran masyarakat turut bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan peraturan yang ditetapkan dalam perundang-undangan yaitu menghormati norma agama, susila dan sopan. Untuk meminimalisir terjadinya penyimpangan terhadap rencana tata ruang maka pemerintah pusat dan daerah perlu membentuk sistem informasi

dan komunikasi mengenai penyelenggaraan rencana tata ruang yang dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat. Selain itu, pemerintah pusat dan daerah perlu melakukan sosialisasi peraturan perundang-undangan dan pedoman penataan ruang kepada masyarakat sebagai tindakan pencegahan.

Kebutuhan terhadap lahan terutama ruang terbuka menjadi sebuah kebutuhan pokok utama dalam peningkatan kualitas hidup masyarakat. Kepadatan penduduk yang tinggi dapat memberi dampak pada kualitas hidup yang rendah (Afgani et al., 2019). Pemerintah dapat membantu ketersediaan ruang tersebut terutama pada pemukiman padat penduduk dengan menjadikan sebagian lahan pemerintah menjadi ruang publik yang bisa diakses masyarakat (Hantono & Aziza, 2020). Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang merupakan sebuah alat dalam manajemen pengelolaan kota yang diperlukan untuk memastikan bahwa perencanaan tata ruang dan pelaksanaan pemanfaatan ruang telah sesuai dengan perencanaan yang telah ditetapkan. Dengan melakukan pengendalian pemanfaatan ruang diharapkan segala aktivitas dan kegiatan masyarakat dapat berjalan dengan layak, sehat, dan terkendali.

Rencana Detail Tata Ruang atau dikenal dengan RDTR merupakan rencana secara terperinci mengenai tata ruang wilayah tingkat kecamatan yang dilengkapi dengan peraturan zonasi. Peraturan Zonasi (PZ) merupakan ketentuan yang dimana mengatur dalam pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk seluruh zona peruntukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah/daerah. Tujuan pelaksanaan RDTR dan PZ yaitu untuk terwujudnya kualitas ruang yang sesuai dengan standar teknis serta arahan sehingga terwujud keseimbangan dan keserasian peruntukkan lahan serta ketersediaan prasarana memadai disetiap cangkupan wilayah. Hal tersebut akan menciptakan kualitas kehidupan kota yang produktif dan inovatif serta memperkecil adanya dampak negatif pembangunan terhadap lingkungan disekitarnya. Jangka waktu RDTR dan PZ berlaku untuk dua puluh tahun sesuai dengan peraturan perundang undangan.

Pada Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 mengenai Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi, ruang lingkup yang termasuk ke dalam peraturan tersebut mencakup seluruh wilayah kecamatan yang berada dalam 5 (lima) Kota Administrasi dan 1 (satu) Kabupaten Administrasi. Berdasarkan studi kasus pada Kawasan Kampung Akuarium berada pada kota administrasi Jakarta Utara di Kecamatan Penjaringan. Dalam mewujudkan tujuan dalam pengembangan pemanfaatan ruang Kecamatan Penjaringan dilakukan pembagian berdasarkan (a) Zona dan Sub Zona Kawasan, dan (b) Blok dan Sub Blok Kawasan.

Jika merujuk pada Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang RDTR, Kampung Akuarium termasuk ke dalam subzona P3 atau sebagai zona pemerintah daerah. Oleh karena itu, setiap perencanaan pengembangan yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang di Kecamatan Penjaringan wajib memperhatikan zona fungsi yang sesuai dengan rencana tata ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan pada Peta Rencana Kota Jakarta di wilayah Kampung termasuk kepada sub zona P3 sebagai kawasan pemugaran Kota Tua/Sunda Kelapa dengan zona peruntukan pemerintahan daerah. Kampung Akuarium memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 50%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 2, Koefisien Bangunan (KB) 4, Koefisien Daerah Hijau (KDH) 30%, dan Koefisien Tinggi Bangunan 55%. Bangunan yang diizinkan untuk dibangun pada wilayah tersebut yaitu Musholla, Perkantoran Pemerintahan Nasional, Perkantoran Pemerintahan Daerah, Perkantoran Perwakilan Negara Asing, Parkir Sepeda, Parkir Kendaraan, Puskesmas, Klinik dan Rumah Sakit Hewan, Pusat Informasi Lingkungan, Hutan Kota, Taman Kota, Kolam Retensi, dan Kegiatan Kepentingan Pertahanan.



Gambar 2. Kampung Akuarium dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota
(Sumber: Lampiran Perda Peta Zonasi, 2020)

Sedangkan bangunan bersyarat yang dapat dibangun di wilayah tersebut yaitu Rumah Susun Umum, Asrama, Rumah Dinas, Masjid, Gereja, Pura, Kelenteng, Vihara, Pasar Tradisional, Pasar Induk, Pasar/Penyaluran Grosir, Permakaman, SPBU dan SPBG, Ruang Pertemuan, Lapangan Olahraga, Gelanggang Remaja, Gedung Olahraga, Stadion, Gedung Olah Seni, Gelanggang Renang, Terminal, Stasiun, Pelabuhan Laut, Bandara Umum, Bandara Khusus, Dermaga Penyebrangan, Pendaratan Helikopter, Mercusuar, Hortikultur dan Rumah Kaca, Pembibitan, Penjualan Tanaman dan Bunga, Tambak, Kolam, Tempat Pelelangan, Tempat Pemetongan Hewan, Reklame, Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi, Pertambangan Strategis, Kel.Bermain, PAUD, TK dan Pend.Khusus, Pendidikan Dasar, Pendidikan Menengah, Pusat Penelitian Cagar Alam, Pusat Penelitian Kelautan, Pusat Penelitian Lain, Pusat Riset dan Pengembangan IPTEK, Rumah Sakit, dan Rumah Sakit Bersalin.

3.2. Identifikasi Permasalahan Pemanfaatan Ruang di Kampung Akuarium

1. Pergusuran Kampung Akuarium.

Kampung Akuarium merupakan salah satu kampung di Jakarta yang mengalami penggusuran yang dilakukan Pemprov DKI era kepemimpinan Ahok pada 11 April 2016. Warga yang terdampak penggusuran tidak serta-merta berpindah, namun mereka bertahan dengan tinggal diantara puing-puing selama kurang lebih 2 tahun dan kehidupannya komunal. Alasan penggusuran permukiman warga yaitu perencanaan pembangunan *sheetpile* di tempat berdirinya bangunan warga di samping Museum Bahari dan Pasar Ikan. Tanggul yang dibangun bertujuan untuk mencegah masuknya air laut. Selain itu penemuan cagar budaya semakin menjauhkan pemenuhan permintaan warga untuk membangun kampung susun di Kampung Akuarium karena ketidaksesuaian dengan rencana induk penataan kawasan Kota Tua yang telah diatur dan ditetapkan dalam Peraturan Gubernur Nomor 36 Tahun 2014.

Terkait dengan proses penggusuran di Kampung Akuarium, warga mengalami berbagai kerugian seperti kehilangan properti dan moda ekonomi, luka emosional dalam hal pemisahan keluarga dan komunitas serta hilangnya tempat bermukim sebelumnya. Dalam upaya penyelesaian penggusuran kampung oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu pembangunan rumah susun. Namun yang terjadi adalah tidak ada tindak lanjut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta setelah melakukan

penggusuran tersebut. Selain itu dapat diidentifikasi ketidaksesuaian prosedur penggusuran di Kampung Akuarium seperti ditemukan dugaan bentuk pelanggaran HAM, pengeluaran Surat Peringatan (SP) 1, 2 dan 3 yang dikeluarkan begitu cepat dengan jarak yang berdekatan.

2. Pembangunan Kembali Kampung Akuarium.

Salah satu program yang dijalani oleh pemerintah adalah penataan kampung di DKI Jakarta dengan tema “Kota Lestari” yang akan bekerjasama dengan masyarakat. Program penataan kampung tersebut merupakan perencanaan politik antara warga yang tergabung dalam Jaringan Rakyat Miskin Kota (JRMK) di Jakarta dengan Anies Baswedan selaku Gubernur DKI Jakarta dengan masa jabatan tahun 2017 – 2022. Perencanaan yang akan dilakukan yaitu melakukan perubahan tata ruang untuk fungsi perkampungan, membuat legalitas lahan perkampungan, dan membuat program hunian terjangkau bagi rakyat miskin. Pengeluaran Keputusan Gubernur Nomor 878 Tahun 2018 Tentang Gugus Tugas Penataan Kampung dan Masyarakat dan Pergub Nomor 90 Tahun 2018 meningkatkan kepercayaan warga terhadap Anies Baswedan.

Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 878 Tahun 2018 Tentang Gugus Tugas Pelaksanaan Penataan Kampung dan Masyarakat membahas mengenai keterlibatan Perangkat Daerah atau Unit Perangkat Daerah, dan memperjelas tata cara peran serta masyarakat dalam melaksanakan penataan kampung. Terdapat juga penetapan lokasi pelaksanaan penataan kampung dan masyarakat pada lampiran III dan Kampung Akuarium terdaftar di dalamnya. Sedangkan Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor. 90 Tahun 2018 Tentang Peningkatan Kualitas Permukiman Dalam Rangka Penataan Kawasan Permukiman Terpadu berisikan rincian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah baik sendiri maupun bekerja sama dengan pihak lainnya dengan melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan, pelaksanaan, pemeliharaan dan pengawasan untuk meningkatkan kualitas kawasan permukiman masyarakat secara terstruktur. Tujuan pembentukan keputusan tersebut adalah untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan memiliki keamanan yang baik bagi masyarakat kampung. Aspek yang perlu diperhatikan yaitu penataan fisik lingkungan kampung, pemberdayaan social dan budaya, serta perekonomian masyarakat.

Permasalahan yang timbul adalah kondisi Kampung Akuarium yang telah rata dengan tanah akibat penggusuran akan membutuhkan pembangunan dari awal dan memakan waktu yang lama. Untuk memulai melakukan program penataan Kampung Akuarium, pemerintah melakukan program CAP (*Community Action Plan*) untuk melakukan perencanaan kampung bersama dengan partisipasi warganya. Beberapa kolaborasi yang terlibat dalam program CAP (*Community Action Plan*) yang berlokasi pada Kampung Akuarium terdiri dari *Rujak Center For Urban Studies (RCUS)*, *Urban Poor Consortium (UPC)*, Jaringan Rakyat Miskin Kota (JMRK) Jakarta, serta Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Jakarta.

3. Kondisi Fisik Permukiman di Kampung Akuarium.

Berdasarkan pada pelaksanaan program CAP (*Community Action Plan*) telah diidentifikasi aspek fisik lingkungan pada Kampung Akuarium yang belum sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 90 Tahun 2018 yaitu Kampung Akuarium belum dapat dilaksanakan pembangunan hunian permanen karena penyesuaian antara keinginan warga dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Selain itu kondisi lingkungan yang tidak menyediakan area drainase seperti gorong-gorong sehingga tidak adanya daerah penyerapan air secara langsung. Kemudian belum dapat melakukan pembangunan jalan beraspal karena pembuatan jalan baru dapat dilaksanakan ketika pembangunan hunian permanen telah terlaksana sehingga kondisi saat ini jalan masih bertanah dan berbatuan kecil. Kondisi Kampung Akuarium yang dapat diidentifikasi terakhir yaitu tidak adanya teknologi ramah lingkungan seperti pengelolaan limbah padat organik maupun non organik.

3.3. Analisis Pengendalian Pembangunan Kawasan Kampung Akuarium

Pengendalian merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menjamin berjalannya suatu program pelaksanaan sejalan dengan perencanaan yang telah ditetapkan. Hal tersebut tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 39 Tahun 2006 yang membahas mengenai Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi dalam Pelaksanaan Rencana Pembangunan sebuah wilayah/daerah.

Berdasarkan kepada identifikasi permasalahan pada Kampung Akuarium yang telah dijabarkan diketahui bahwa penyebab pergusuran Kampung Akuarium pada era Ahok disebabkan oleh penyimpangan pemanfaatan tata ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Berdasarkan Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014. Berdasarkan gambar 3 dapat dilihat bahwa kondisi permukiman yang terbangun diatas peruntukan lahan zona pemerintahan, sehingga dapat dikatakan bahwa permukiman tersebut telah melanggar aturan.



Gambar 3. Pelanggaran tata Ruang Zonasi Kampung Akuarium
(Sumber: Lampiran Perda Peta Zonasi, 2020)

Setelah terjadi pergusuran yang dilakukan untuk mengembalikan kembali fungsi tata ruang yang merupakan milik pemda dan dikelola oleh PD Pasar Jaya sehingga tidak boleh dibangun area hunian. Namun pada masa jabatan Anies, permukiman kampung tersebut direncanakan akan dibangun kembali. Perencanaan tersebut menimbulkan banyak pertentangan karena dianggap melanggar izin pembangunan. Namun pada ungkapan oleh anggota Tim Gubernur Untuk Percepatan Pembangunan (TGUPP), Angga Putra mengatakan bahwa pembangunan kembali permukiman Kampung Akuarium akan direncanakan menjadi perencanaan rumah susun. Dijelaskan bahwa pada Peraturan Daerah RDTR dan PZ zona tersebut merupakan milik pemerintah daerah dan tidak menjadi sebuah pelanggaran apabila rumah susun tersebut dibangun dan dimiliki oleh pemerintah selama status wilayah tersebut belum ditetapkan sebagai cagar budaya. Namun, dalam pembangunan rumah susun tersebut tetap mengikuti kaidah cagar budaya di Kota tua.

Berdasarkan jenis pengendalian yang dilakukan sesuai terkait penyelenggaraan kawasan permukiman tersebut yaitu pengendalian bersifat pantangan atau pra pengendalian (*pre action control*). Maksudnya adalah pengendalian yang berpusat pada penekanan hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh pembangunan yang memiliki izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan oleh pemerintah. Pada kawasan permukiman Kampung Akuarium ini yaitu Keputusan Gubernur Nomor 878 Tahun 2018 Tentang Gugus Tugas Penataan Kampung dan Masyarakat dan Pergub Nomor 90 Tahun 2018.

Pemerintahan sebagai pengendali dalam pembangunan tentu memiliki kewenangan terhadap segala pengendalian pembangunan yang terjadi. Kewenangan tersebut yaitu hak atas lahan yang mengatur instrumen hukum mengenai lahan, kewenangan dalam menerapkan pengaturan, pengawasan, dan pengendalian pembangunan atas lahan dan penghuninya, serta pencabutan hak atas lahan apabila ditemukan sebuah pelanggaran terhadap penyalahgunaan fungsi tata ruang kota.

3.4. Penyelesaian Permasalahan Pemanfaatan Ruang di Kampung Akuarium

Berdasarkan penjabaran identifikasi dari program CAP (*Community Action Plan*), kondisi lingkungan Kampung Akuarium masih belum semuanya mengacu pada Peraturan Gubernur Nomor 90 Tahun 2018. Selain itu, Kampung akuarium belum memiliki instrumen hukum yang menjamin keamanan bermukim sehingga status kepemilikan tanah belum bersertifikat kepemilikan yang sah. Kejelasan status tanah di Kampung Akuarium tersebut akan diatur oleh Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Jakarta untuk melakukan riset sebagai penentuan status tanah di Kampung Akuarium serta kampung lainnya yang termasuk kedalam Keputusan Gubernur Nomor 878 Tahun 2018. Perencanaan sertifikasi yang akan dilakukan oleh Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Jakarta adalah membuat sertifikasi milik kelompok dan bukan perorangan sehingga warga tidak perlu bergantung pada pemimpin politik. Dengan menjalankan program CAP (*Community Action Plan*) membuat warga Kampung Akuarium sadar bahwa kondisi lingkungan yang akan dijadikan sebagai area permukiman sangat mempertimbangkan keseimbangan antara sehat dan berkelanjutan sehingga menciptakan sebuah permukiman yang berekologi. Karena pada dasarnya lingkungan yang baik akan menunjang berbagai kebutuhan pokok dalam berkehidupan bermasyarakat seperti kebutuhan air bersih, area ruang terbuka hijau, daerah resapan air, dan lainnya. Sehingga pada program CAP (*Community Action Plan*) warga diajarkan bagaimana memahami tata ruang, koefisien dasar bangunan (KDB), zonasi, serta bagaimana menjaga lingkungan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan kajian yang telah dijabarkan, pengendalian pembangunan kawasan permukiman Kampung Akuarium dinilai belum terlaksana dengan baik. Hal tersebut didasarkan pada pelaksanaan secara lapangan yang dilakukan oleh pemerintahan masih menimbulkan banyak pertentangan yang merugikan keberlangsungan kehidupan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan tersebut. Permasalahan terhadap pengendalian pembangunan tersebut terdapat pada:

- a. Saat melakukan pengembalian fungsi tata ruang peruntukan, dalam melakukan pengurusan pemerintah memegang otoritas kekuasaan secara penuh. Terdapat pelanggaran Hak Asasi Manusia (HAM) yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat.
- b. Dalam perencanaan pembangunan kembali kawasan permukiman dilakukan secara terburu-buru tanpa adanya diskusi secara menyeluruh untuk menyatukan aspirasi masyarakat dengan ketetapan pemerintahan, sehingga perencanaan pembangunan kembali kawasan permukiman tersebut menimbulkan berbagai macam isu dan bisa berdampak terhadap kenyamanan masyarakat.

Permasalahan yang timbul dari pelaksanaan pengendalian pembangunan kawasan Kampung Akuarium tersebut karena kurangnya sosialisasi dan komunikasi antara masyarakat dengan pemerintah. Sistem pengendalian pembangunan yang baik adalah menyamaratakan antara hak, kewajiban dan peran serta dari kontribusi masyarakat terhadap pemerintah dalam penataan ruang.

Dalam penataan ruang setiap orang berhak mengetahui rencana tata ruang yang ada, menikmati nilai tambah ruang akibat penataan ulang tata ruang, memperoleh penggantian yang layak atas dasar dampak kerugian yang ditimbulkan dari pengendalian tata ruang kota. Dalam mengambil keputusan atas pengendalian pembangunan, pemerintah harus mengutamakan asas kehati-hatian. Untuk menghindari pelanggaran pembangunan fungsi tata ruang yang tidak sesuai dengan peraturan

daerah, pemerintah harus lebih aktif dalam mengkoordinasi dan mensosialisasikan secara langsung kepada masyarakat. Mengetahui tata ruang yang sesuai dalam melakukan perencanaan pembangunan akan menghindarkan dari permasalahan serupa.

5. REFERENSI

- Afgani, J. J., Hardiman, G., & Budi, W. S. (2019). Pengaruh Bahan Material Dinding Rumah Hebel dan Batu Bata Terhadap Kondisi Termal Ruang Dalam di Permukiman Padat Penduduk. *Jurnal Arsitektur Arcade*, 3(1), 88–93. <https://doi.org/10.31848/arcade.v3i1.165>
- Akbar, K., Alam, A. S., & Rusli, A. M. (2012). Implementasi Kebijakan Tata Ruang tentang Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu di Kota Makassar. *Government: Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 5(1), 37–46.
- Aziza, N. (2020). Honing, Loving, and Nurturing: A Study of Mothers' Role in Family. *Martabat: Jurnal Perempuan Dan Anak*, 4(2), 251–266. <https://doi.org/10.21274/martabat.2020.4.2.251-266>
- Fitria, L. M., Ni'mah, N. M., & Danu, L. K. (2019). Kerentanan Fisik Terhadap Bencana Banjir di Kawasan Perkotaan Yogyakarta. *Reka Ruang*, 2(1), 1–9. <https://doi.org/10.33579/rkr.v2i1.1048>
- Hantono, D., & Aziza, N. (2020). Peran Ruang Publik pada Kantor Rukun Warga Terhadap Aktivitas Masyarakat di Kelurahan Kebon Pala Jakarta Timur. *Jurnal Arsitektur Alur*, 3(2), 44–52. <https://doi.org/10.17605/jalur.v3i2.899>
- Hantono, D., Sidabutar, Y. F., & Hanafiah, U. I. M. (2018). Kajian Ruang Publik Kota Antara Aktivitas dan Keterbatasan. *Jurnal Langkau Betang*, 5(2), 80–86. <https://doi.org/10.26418/lantang.v5i2.29387>
- Prayitno, B. (2018). Sustainable Resilience of Vulnerable Urban Kampong Fisherman Settlement in Dadap, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 152, 1–9. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/152/1/012037>
- Raco, J. R. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya* (Arita L (ed.)). Grasindo.
- Ragil, C., Pramana, A. Y. E., & Efendi, H. (2020). Kearifan Lokal dalam Mitigasi Bencana di Wilayah Lereng Gunung Merapi Studi Kasus Kecamatan Cangkringan, Kabupaten Sleman. *Reka Ruang*, 3(1), 10–18. <https://doi.org/10.33579/rkr.v3i1.1586>
- Sugiarto, A. (2019). Implementasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Sanksi Administratif Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo. *JKMP (Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik)*, 5(1), 41–60. <https://doi.org/10.21070/jkmp.v5i1.812>
- Wijayanto, H., & Hidayati, R. K. (2017). Implementasi Kebijakan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan (Studi Pengembangan di Kota Administrasi Jakarta Utara). *Spirit Publik: Jurnal Administrasi Publik*, 12(2), 61–74. <https://doi.org/10.2096/sp.v12i2.16242>