



## JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHP)

E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHP>

[dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com)

+62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>

Received: 22 Juni 2024, Revised: 15 Juli 2024, Publish: 16 Juli 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Penggunaan Tanah di Kawasan Resapan Air Untuk Pemukiman Sesuai Asas Berkelanjutan

Khaidar Alifika El Ula<sup>1</sup>, Mukharom<sup>2</sup>, Muhammad Iftar Aryaputra<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Universitas Semarang, Indonesia, [khaidar@usm.ac.id](mailto:khaidar@usm.ac.id)

<sup>2</sup> Universitas Semarang, Indonesia, [mukharoms2@yahoo.co.id](mailto:mukharoms2@yahoo.co.id)

<sup>3</sup> Universitas Semarang, Indonesia, [iftar\\_aryaputra@usm.ac.id](mailto:iftar_aryaputra@usm.ac.id)

Corresponding Author: [khaidar@usm.ac.id](mailto:khaidar@usm.ac.id)

**Abstract:** *The aim of this research is to determine and analyze the criteria for balanced land use in water catchment areas and ideal higher education so that they remain in accordance with sustainable principles and the efforts of the Semarang City Government in controlling the spatial planning of Semarang City, especially water catchment areas. The research method used by the author is an empirical juridical approach with analytical descriptive specifications. The source and type of data used in this research uses primary data in the form of interviews. Data analysis uses qualitative and the results of the data analysis that have been collected are drawn to conclusions and presented deductively. The results of the research found that the balanced criteria for land use in the water catchment area in Sekaran Subdistrict, which is the center of higher education, is not in accordance with Article 118 paragraph (2) of the Semarang City RTRW PERDA because the community does not build absorption wells and does not take into account the water that seeps into the ground which is not in accordance with the concept of sustainable development. Settlements located in water catchment areas can achieve balanced criteria if they implement 3 pro-development, namely pro-economic, pro-social justice, and pro-sustainable environment. The Semarang City Government's efforts are to create regulations that every boarding house must have a boarding house management permit as regulated in the Semarang City Perwal for Boarding House Management, one of the conditions of which is the IMB. However, the public is still indifferent to these regulations due to the lack of firm action by the Semarang City Government in carrying out supervision and imposing sanctions. The conclusion of this research is that land use in Sekaran Village, Gunungpati District does not meet the balanced criteria, especially in terms of pro-sustainable environment. The efforts of the Semarang City Government have not been fully effective due to the lack of firm action by law enforcement officials regarding violations of the law.*

**Keyword:** *Settlement; Water Catchment Area; Sustainable.*

**Abstrak:** Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis kriteria seimbang penggunaan tanah di kawasan resapan air dan pendidikan tinggi yang ideal agar tetap sesuai asas berkelanjutan serta upaya Pemerintah Kota Semarang dalam mengendalikan tata ruang

Kota Semarang terutama kawasan resapan air. Metode penelitian yang penulis digunakan yaitu pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer yang berupa wawancara. Analisis data menggunakan kualitatif dan hasil analisis data yang telah terkumpul ditarik kesimpulan dan disajikan secara deduktif. Hasil penelitian menemukan bahwa kriteria seimbang dalam penggunaan tanah di kawasan resapan air di Kelurahan Sekaran yang menjadi sentral pendidikan tinggi belum sesuai Pasal 118 ayat (2) PERDA RTRW Kota Semarang karena masyarakat tidak membangun sumur resapan dan tidak memperhitungkan air yang meresap ke dalam tanah yang tidak sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan. Permukiman yang berada di kawasan resapan air dapat mencapai kriteria seimbang apabila menerapkan 3 pro pembangunan, yaitu pro ekonomi, pro keadilan sosial, dan pro lingkungan berkelanjutan. Upaya Pemerintah Kota Semarang dengan menciptakan peraturan bahwa setiap rumah kos wajib memiliki izin pengelolaan rumah kos yang diatur dalam Perwal Kota Semarang Pengelolaan Rumah Kos yang salah satu syaratnya merupakan IMB. Namun masyarakat masih acuh dengan aturan tersebut dikarenakan tidak adanya tindak tegas Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan pengawasan dan pemberian sanksi. Kesimpulan dari penelitian ini adalah penggunaan tanah di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati belum memenuhi kriteria seimbang terutama pada poin pro lingkungan berkelanjutan. Upaya Pemerintah Kota Semarang belum sepenuhnya efektif karena kurangnya tindak tegas aparat penegak hukum atas pelanggaran hukum.

**Kata Kunci:** Permukiman; Kawasan Resapan Air; Berkelanjutan.

---

## PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan salah satu cara untuk memajukan kesejahteraan umum yang tertuang pada Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 alinea ke IV menyatakan “Negara memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa...” untuk mewujudkan cita-cita bangsa Indonesia tersebut termuatlah di Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat”. Makna dari negara sebagai organisasi tertinggi yang berwenang untuk menguasai, mengatur dan menyelenggarakan, mengelola dan mengawasi penyediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat agar tetap menjaga keseimbangan lingkungan merupakan kandungan makna dari pasal tersebut. (Arba, 2017)

Pembangunan merupakan salah satu cara untuk menumbuhkan kemakmuran rakyat. Pembangunan yang merata akan meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, tetapi pembangunan tersebut tetap harus memperhatikan fungsi sosial tanah yang terkandung pada Pasal 6 UUPA agar tidak merugikan kepentingan umum dan menciptakan pembangunan yang berkelanjutan untuk generasi dimasa yang akan datang. Kota Semarang yang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah dengan luas wilayah 373,70 km<sup>2</sup> memiliki 16 kecamatan menjadi banyak tujuan masyarakat dari berbagai daerah untuk mengadu peruntungan, sehingga meningkatlah kebutuhan tempat tinggal. (Semarang, 2015) Ketersediaan tanah di Kota Semarang untuk permukiman harus sesuai dengan perkembangan yang sangat pesat dalam pembangunan. Menjamurnya pembangunan sebagai konseskuensi logis akan tuntutan kebutuhan mengakibatkan terjadinya perluasan fisik kota/pemekaran secara horizontal (sprawl). (Moch. Samsul Arifin, 2013) Kurangnya ketersediaan tanah di pusat kota mengakibatkan ekspansi tanah ke daerah pinggiran kota dan mengakibatkan berbagai ketidaksesuaian penggunaan tanah. Penggunaan tanah yang tidak dilakukan sesuai

dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang akan mengakibatkan ketidakseimbangan alam.

Pasal 14 UUPA menugaskan kepada Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia untuk membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung dalamnya (Arba, 2017) Berdasarkan Pasal 14 UUPA tersebut terciptalah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional merupakan tujuan dari Pasal 3 UU Penataan Ruang kemudian untuk mencapai tujuan tersebut penataan ruang dibagi berdasarkan fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan dengan memperhatikan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan yang ada. Peraturan zonasi atau pembagian daerah merupakan suatu ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang (Oktavya, 2017)

Berdasarkan Pasal 1 angka 21 UU Penataan Ruang, Kawasan Lindung merupakan wilayah memiliki fungsi utama untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, tujuan yang ingin dicapai dalam penataan kawasan lindung, yaitu mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup dan sasaran pengelolaan fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, satwa serta nilai sejarah dan budaya bangsa. Kawasan lindung menurut Pasal 58 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Semarang 2011 – 2031 meliputi: (1) Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahnya; (2) Kawasan perlindungan setempat; (3) Ruang terbuka hijau, dan (4) Kawasan cagar budaya.

Dalam proses pemanfaatan tanah yang digunakan untuk pembangunan tidak terlepas dari berbagai permasalahan tanah. Hal ini muncul karena meningkatnya jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan adanya ketersediaan tanah, karena kurangnya ketersediaan tanah di pusat kota sering menjadikan penggunaan tanah yang awal peruntukannya sebagai kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya sebagai kawasan resapan air kini menjadi tanah yang di atasnya terdapat bangunan-bangunan, Upaya yang dilakukan oleh pemerintah adalah salah satunya dengan dibuatnya kebijakan mengenai penatagunaan tanah yang bertujuan untuk memecahkan masalah yang berkenaan dengan tersedianya tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan dan memperkecil kemungkinan terjadinya konflik antara penggunaan tanah yang sama (Sumardjono, 2008)

Kawasan resapan air Kota Semarang ditetapkan dengan luas kurang lebih 433 (empat ratus tiga puluh tiga) hektar, termasuk diantaranya adalah Kecamatan Mijen dan Kecamatan Gunungpati, Daerah Mijen yang terletak di Kota Semarang merupakan salah satu contoh terjadinya alih fungsi tanah resapan air. Hal ini menyebabkan daerah di hilir aliran sungai ini banjir, seperti Kecamatan Tugu. Di Kecamatan Mijen adanya penggunaan tanah untuk pemukiman. (Dione Arthamesia, 2016) Banjir akibat alih fungsi tanah telah menyebabkan genangan baru ditiga kelurahan, yakni Kelurahan Mangkang Kulon, Kelurahan Mangkang Wetan, dan Kelurahan Mangunharjo. Pada kawasan ini sebanyak 1.583 keluarga kerap kebanjiran. Salah satu penyebab banjir karenanya banyak tanah resapan air dan kawasan penghijauan di daerah hulu berubah menjadi pemukiman. Kondisi ini jika tidak terkendali, diperkirakan 10 tahun ke depan daerah banjir tersebut akan meluas. Sedangkan Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang merupakan salah satu wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya sebagai kawasan resapan air maupun kawasan penyangga untuk daerah Semarang bawah.

Penambahan peruntukan pada daerah tersebut karena kurangnya ketersediaan tanah di pusat kota sehingga terjadi penggunaan tanah yang awal peruntukannya sebagai kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya sebagai kawasan resapan air kini ditambah dengan kawasan pendidikan tinggi sebagai fungsi utama pembangunannya terkhusus di wilayah kelurahan sekaran. Permukiman yang sedari awal berada di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati dibangun sebagai tempat tinggal saja dengan adanya peluang dari terbangunnya kawasan pendidikan tinggi, banyak dibangun rumah kos yang menyebabkan kurangnya ketersediaan kawasan resapan air sehingga menimbulkan berkurangnya kawasan resapan air.

Kondisi geografis di kawasan mijen dengan kawasan di kelurahan Sekaran memiliki kesamaan, Permukiman yang sedari awal berada di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati dibangun sebagai tempat tinggal saja, dengan adanya peluang dari terbangunnya kawasan pendidikan tinggi, banyak dibangun rumah kos yang menyebabkan kurangnya ketersediaan kawasan resapan air sehingga menimbulkan berkurangnya kawasan resapan air. Kurangnya kawasan resapan air dapat mengakibatkan banjir maupun ketidakseimbangan alam, banjir yang terjadi selain diakibatkan curah hujan yang tinggi, hilangnya kawasan resapan air yang beralih menjadi bangunan baik itu permukiman ataupun bahu jalan yang mempengaruhi daya resap air tanah.

Berkurangnya kawasan resapan air di Kelurahan Sekaran berakibat pada saat musim kemarau sulitnya diperoleh air, namun pada saat musim penghujan beberapa jalan utama terjadi banjir dikarenakan tanah yang tidak dapat menyerap air hujan. Hal tersebut disebabkan pembangunan permukiman yang tidak sesuai dengan perizinan dan asas penataan ruang terutama pada asas berkelanjutan yang akan diwariskan ke generasi yang akan datang. Konsep pembangunan berkelanjutan yang dianut di Indonesia adalah pembangunan yang dapat memenuhi keinginan dan kebutuhan generasi sekarang tanpa mengurangi potensi generasi mendatang dengan tujuan untuk memenuhi aspirasi dan kebutuhannya, dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup manusia, baik secara fisik maupun non fisik seperti rohani, sosial dan budaya dalam jangka panjang dengan tidak menya-nyiaikan atau merusak sumberdaya alam yang ada, serta tidak melampaui kapasitas daya dukungnya.

## **METODE**

Penelitian merupakan suatu proses sistematis dan metodologis yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran dengan konsistensi. Melalui analisis dan konstruksi terhadap data yang terkumpul, penelitian memungkinkan pemahaman yang mendalam terhadap obyek yang diteliti. Dalam konteks ini, penelitian dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris, fokus pada penelitian peraturan hukum dan perundang-undangan untuk memahami implementasinya dalam masyarakat. Metode ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan menemukan informasi yang relevan, yang nantinya akan dianalisis secara kualitatif dengan menghubungkan fakta-fakta lapangan dengan kerangka peraturan yang ada. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan wawancara langsung dengan pihak terkait seperti Dinas Tata Ruang Kota Semarang, Bappeda, dan warga pemilik rumah kos di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Data primer yang diperoleh dari sumber langsung ini akan didukung oleh data sekunder berupa literatur dan peraturan hukum yang relevan. Semua data ini kemudian dianalisis secara deskriptif untuk menjawab permasalahan yang diteliti, dengan menggunakan pendekatan deduktif yang berlandaskan teori-teori yang relevan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan yang jelas dalam memahami dan menyelesaikan masalah yang ada terkait kriteria ideal kawasan resapan air di kawasan pendidikan tinggi, sesuai dengan prinsip berkelanjutan dan pengendalian pembangunan yang diatur oleh Pemerintah Kota Semarang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kriteria Seimbang dalam Penggunaan Tanah di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Sebagai Kawasan Resapan Air Sekaligus Sebagai Fungsi Pembangunan Utama Pendidikan Tinggi Berdasarkan Asas Berkelanjutan

Kelurahan Sekaran, terletak administratif di Kecamatan Gunungpati di Semarang, berada di kawasan perbukitan dengan kelerengan lebih dari 40%. Sesuai dengan Pasal 59 ayat (2) PERDA RTRW Kota Semarang, kelurahan ini berfungsi sebagai kawasan resapan air, yang melindungi daerah di bawahnya dari banjir dengan menyerap air hujan ke dalam tanah. Di kecamatan ini terdapat beberapa perguruan tinggi seperti Universitas Negeri Semarang (Unnes), Universitas Wahid Hasyim (Unwahas), dan Universitas STEKOM. Gunungpati juga dikenal memiliki banyak kawasan resapan air di hampir semua kelurahan, kecuali Kelurahan Cepoko yang lebih difokuskan untuk perkebunan.

Peruntukan Kecamatan Gunungpati sebagai kawasan pendidikan tinggi, khususnya untuk mengakomodir UNNES di Kelurahan Sekaran, sesuai dengan PERDA RTRW terbaru Kota Semarang, telah mengakui pentingnya fungsi pendidikan tinggi di wilayah tersebut. Meskipun Gunungpati juga dijadikan kawasan resapan air, keputusan ini didasarkan pada keberlanjutan pola ruang yang terjaga baik dalam RTRW Kota Semarang, baik versi lama maupun baru. Meskipun demikian, Bappeda Kota Semarang tetap memperhatikan lingkungan dalam rencana pembangunan, terutama mengingat hampir seluruh kelurahan di Gunungpati merupakan kawasan resapan air.

Dampak dari penetapan ini terlihat dari pertumbuhan kos-kosan yang signifikan di Kelurahan Sekaran, baik yang didirikan oleh penduduk lokal maupun pendatang. Namun, dampak negatifnya juga terlihat saat musim hujan, di mana drainase yang tidak memadai mengakibatkan banjir dan aliran air dari atas yang membawa material batuan.

Untuk mengimbangi fungsi pendidikan tinggi dengan kawasan resapan air, aturan telah diterapkan dengan membatasi koefisien bangunan maksimal 40% dari lahan yang tersedia, sementara sisanya harus tetap terbuka untuk mempertahankan fungsi resapan air. Hal ini mencerminkan kearifan lokal dalam merancang pola ruang yang berkelanjutan, dengan mempertimbangkan karakteristik setiap Bagian Wilayah Kota (BWK) di Kota Semarang untuk mencegah ketimpangan dalam pemanfaatan ruang dan memastikan keberlanjutan lingkungan.

**Tabel 1. Bagian Wilayah Kota (BWK) Semarang**

| Bagian Wilayah Kota (BWK) | Cakupan Wilayah   | Pengembangan Fungsi Utama   |
|---------------------------|---|---|
| BWK I                     | Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur, dan Kecamatan Semarang Selatan | Perdagangan dan Jasa skala internasional, pusat pemerintahan Provinsi dan Kota    |
| BWK II                    | Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungur                                       | Pendidikan Kepolisian dan Olah raga.  |
| BWK III                   | Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara                               | Transportasi udara, Transportasi laut, dan kantor pelayanan pemerintahan Provinsi |
| BWK IV                    | Kecamatan Genuk   | Industri  |
| BWK V                     | Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan  | Perdagangan, jasa pertemuan dan pameran   |
| BWK VI                    | Kecamatan Tembalang   | Pendidikan tinggi   |
| BWK VII                   | Kecamatan Banyumanik  | Perkantoran militer, perdagangan dan jasa   |
| BWK VIII                  | Kecamatan Gunungpati  | Pendidikan tinggi   |
| BWK IX                    | Kecamatan Mijen   | Kantor pelayanan pemerintahan Kota  |
| BWK X                     | Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu   | Perdagangan, jasa dan industri  |

Sumber: Diolah dari Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 tentang RTRW Kota Semarang

RTRW Kota Semarang memiliki peraturan zonasi unik terkait dengan pengembangan perumahan dan budidaya. Perumahan dengan kepadatan rendah diarahkan ke BWK VIII, XI, dan X, termasuk di Kecamatan Gunungpati, Mijen, dan Ngaliyan, di mana kavling minimal harus 120 m<sup>2</sup> untuk mencegah pembangunan perumahan yang terlalu kecil yang dapat mengurangi resapan air. Peraturan ini bertujuan untuk mempertahankan kualitas ruang terbuka hijau (RTH) dan fungsi resapan air. Peta rencana pola ruang menunjukkan wilayah kuning yang dapat dijadikan permukiman, sedangkan yang berwarna hijau tidak boleh dibangun, jika ada, dianggap ilegal.

IMB adalah syarat wajib untuk pendirian bangunan di Semarang, dengan persyaratan tambahan berupa sketsa sumur resapan air untuk setiap gedung. Sumur resapan air diperlukan untuk mengelola air hujan secara efektif di kawasan resapan air. Untuk memastikan kepatuhan, IMB harus diajukan selama proses pembangunan dan berdasarkan pada koridor-koridor peraturan yang ada. Evaluasi terhadap implementasi sumur resapan saat ini sedang dilakukan untuk menyediakan solusi yang lebih sederhana, murah, dan mudah untuk penerapannya.

Peningkatan permintaan rumah kos di Gunungpati sering kali menyebabkan perubahan fungsi bangunan tanpa IMB yang tepat. Pemerintah Kota Semarang, melalui Dinas Penataan Ruang dan Bappeda, memastikan bahwa aturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 40% diakui untuk mempertahankan tata kelola drainase perkotaan dan memastikan keberlanjutan lingkungan secara menyeluruh.

Kota Semarang terbagi menjadi dua wilayah, yaitu daerah atas dan daerah bawah, masing-masing dengan fungsi ruangnya sendiri. Daerah atas, seperti Kecamatan Gunungpati, ditetapkan sebagai kawasan resapan air dalam PERDA RTRW Kota Semarang untuk melindungi daerah bawahnya. Pemilihan Gunungpati sebagai kawasan resapan air didasari oleh faktor geologis, geografis, dan ekonomi. Tanah yang kurang baik dan terdapatnya sesar Kaligarang menjadi pertimbangan utama.

Pemindahan Universitas Negeri Semarang ke Kelurahan Sekaran mempengaruhi pertumbuhan ekonomi lokal dengan meningkatkan permintaan rumah kos untuk mahasiswa. Namun, perkembangan ini juga mengurangi kawasan hijau yang penting sebagai resapan air di Sekaran. Pembangunan ilegal menyebabkan berkurangnya persediaan air tanah, mengubah dinamika penyediaan tanah untuk berbagai kegiatan, yang harus diatur secara hati-hati untuk mencapai tujuan penataan ruang yang berkelanjutan.

Konsep pembangunan berkelanjutan di Indonesia mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan, yang merupakan pilar utama yang saling terkait. Peningkatan ekonomi di Gunungpati membawa konsekuensi terhadap lingkungan, memerlukan upaya untuk menjaga keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan pelestarian lingkungan.

Tercapainya kesejahteraan masyarakat dilakukan dengan pembangunan dengan tetap memerhatikan kelestarian lingkungan hidup sehingga pemanfaatannya dapat dilanjutkan oleh generasi yang akan datang. Konsep pembangunan berkelanjutan diharapkan dapat mengurangi kerusakan lingkungan yang terjadi karena adanya pembangunan-pembangunan. Kemudian demi mencapai pembangunan berkelanjutan sangat diperlukan perencanaan dan perancangan yang bersifat lingkungan, dengan cara evaluasi pada kawasan tersebut yang terjadi proses di dalam masyarakat dan lingkungan. Pembangunan yang memanfaatkan sumber daya alam harus tetap memerhatikan aspek berkelanjutan terutama menyeimbangkan dengan 3 (tiga) kriteria seimbang dalam pembangunan yang disebut dengan 3 (tiga) pro, yaitu :

1. Pro-ekonomi kesejahteraan yang berarti kesejahteraan masyarakat merupakan acuan dari pertumbuhan ekonomi yang dapat dicapai dengan teknologi terbaru atau inovatif yang memiliki dampak minimal pada lingkungan. Perencanaan Pemerintah Kota Semarang sangatlah tepat untuk menempatkan universitas besar di Kecamatan Gunungpati karena

- semenjak akhir tahun 90 an ekonomi di Kecamatan Gunungpati semakin meningkat sedikit demi sedikit. Bappeda Kota Semarang merencanakan agar pembangunan-pembangunan di Kecamatan Gunungpati dapat merata;
2. Pro-keadilan sosial yang berarti menghargai keanekaragaman budaya dan kesetaraan gender serta adil mengakses pelayanan publik. Perkembangan universitas di Kecamatan Gunungpati turut menyumbang majunya layanan publik. Adanya Bus Rapid Trans (BRT) maupun feeder turut membantu mensejahterakan masyarakat karena keadilan dalam memperoleh fasilitas publik lebih mudah.
  3. Pro-lingkungan berkelanjutan yang berarti mengutamakan etika lingkungan sehingga selalu mengusahakan keseimbangan lingkungan dan kelestarian. Pembangunan-pembangunan yang telah direncanakan oleh pemerintah Kota Semarang yang termuat dalam RTRW Kota Semarang. Walaupun pembangunan terjadi di Kecamatan Gunungpati namun pemerintah telah membagi tiap-tiap kawasan memiliki peruntukan masing-masing. Kawasan hijau yang memiliki warna hijau tua pada peta tata ruang merupakan kawasan yang tidak boleh sama sekali dibangun karena peruntukan dan kondisi tanah. Akan tetapi untuk kawasan hijau dengan warna hijau muda masih bisa dinegosiasikan pembangunannya asalkan tetap sesuai dengan rambu-rambu yang telah diberikan pemerintah. Syarat-syarat yang diberikan pemerintah Kota Semarang dalam IMB memiliki tujuan agar setiap pembangunan tetap memerhatikan keselamatan yang membangun, orang disekitarnya, maupun generasi yang akan datang.

Kecamatan Gunungpati di Kota Semarang dipilih sebagai kawasan resapan air karena kondisi tanah yang tidak ideal serta untuk melindungi daerah bawahnya dari banjir, meskipun pertumbuhan ekonominya meningkat setelah Universitas Negeri Semarang pindah ke sana. Namun, pembangunan rumah kos tanpa memperhatikan fungsi lingkungan dan aturan telah mengancam ketersediaan kawasan resapan air dan keseimbangan ekosistem. Pemerintah Kota Semarang perlu mengintegrasikan kebijakan pembangunan berkelanjutan dengan evaluasi rutin setiap lima tahun untuk mengatasi dampak negatif, memastikan keadilan sosial dalam akses perumahan, dan menjaga keberlanjutan sumber daya alam.

### **Upaya Pemerintah Kota Semarang dalam Mengendalikan Penggunaan Tanah di Kawasan Resapan Air di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati**

Pemerintah Kota Semarang sebagai penguasa tertinggi di Kota Semarang bertanggung jawab atas penataan ruang yang berfungsi sebagai tempat untuk kegiatan manusia dan makhluk lain guna memelihara kelangsungan hidupnya. Penataan ruang dilakukan untuk mencapai ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang. Pemerintah Kota Semarang mengatur penggunaan sumber daya alam dan buatan secara harmonis untuk melindungi fungsi ruang dan mencegah dampak negatif terhadap lingkungan. Perencanaan penataan ruang merupakan wewenang Pemerintah Pusat dan Daerah, diatur sesuai Pasal 14 Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, yang meliputi perencanaan pembangunan, tata ruang, lingkungan hidup, dan pelayanan pertanahan. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, seperti yang diatur dalam PERDA RTRW Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 untuk mendukung Kota Semarang sebagai pusat perdagangan dan jasa internasional yang aman dan berkelanjutan.

Namun, implementasi RTRW Kota Semarang tidak selalu sesuai harapan, terutama di Kecamatan Gunungpati yang mengalami perubahan signifikan tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Dalam hal ini, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang berperan penting dalam mengawasi pembangunan, terutama terkait kawasan resapan air, untuk memastikan bahwa tata ruang tetap terjaga sesuai ketentuan. Pemerintah Kota Semarang juga mewajibkan adanya Ruang Terbuka Hijau (RTH) Publik sebagai upaya untuk mengatur penyerapan air

hujan dengan konsep zero delta q policy, yang mengatur bahwa air hujan tidak langsung mengalir ke drainase kota. Peraturan Daerah juga mengatur sanksi bagi pelanggar RTRW, baik administratif maupun pidana, sebagai bentuk pengawasan terhadap penerapan aturan.

Meskipun demikian, masih ada tantangan dalam sosialisasi dan penegakan aturan di masyarakat, seperti pembangunan rumah kos tanpa izin yang dapat mengganggu kepentingan umum. Pemerintah Kota Semarang berusaha mengatasinya dengan mengeluarkan Peraturan Walikota yang mengatur izin dan pajak daerah, serta melalui sosialisasi agar masyarakat memahami dan mematuhi peraturan yang ada. Pemerintah Kota Semarang berkomitmen untuk mengendalikan pembangunan dengan tepat guna mencapai tujuan RTRW, sesuai dengan kebutuhan dan kearifan lokal, dengan memastikan setiap tingkatan administrasi memiliki kewajiban terhadap Ruang Terbuka Hijau.

Faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas hukum di Kecamatan Gunungpati, yaitu :

1. Faktor hukum itu sendiri

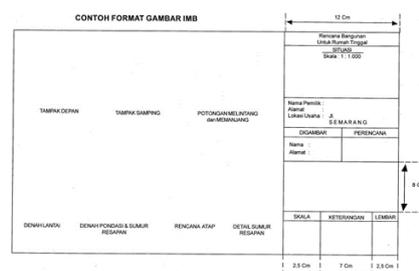
Berfungsinya hukum tergantung pada peraturan itu sendiri. Peraturan mengenai tata ruang, IMB, maupun rumah kos telah diatur oleh Pemerintah Kota Semarang melalui PERDA. Sanksi-sanksi oleh masyarakat pun telah dimuat dalam PERDA-PERDA tersebut, yaitu sanksi administratif, perdata dan pidana. Dinas Penataan Ruang mengevaluasi banyak dari masyarakat tidak membangun sumur resapan dan saat ini Pemerintah Kota Semarang sedang menyusun Peraturan Walikota terkait sumur resapan yang baik, benar, hemat biaya dan mudah agar masyarakat tidak lagi mengingkari pembangunan sumur resapan.

Elemen pertama, menentukan berfungsinya hukum tertulis dan tidak tertulis dengan baik atau tidak sangat bergantung pada hukum itu sendiri. Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota terkait tata ruang, IMB, dan pengelolaan rumah kos sudah dirancang sesuai asas berkelanjutan sehingga dapat dikatakan elemen pertama pada penilaian efektivitas hukum pengendalian pembangunan di Kota Semarang telah terpenuhi.

2. Faktor penegak hukum

Penegak hukum dalam penataan ruang ini yaitu Dinas Penataan Ruang Kota Semarang bekoordinasi dengan Satpol PP Kota Semarang dalam menertibkan bangunan gedung di Kota Semarang. Namun sebelum dilakukan penertiban Dinas Penataan Ruang akan memberikan Surat Peringatan (SP) sesuai dengan Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. SP 1 diterbitkan oleh Dinas Penataan Ruang apabila ditemukan indikasi pelanggaran. Pelanggaran bangunan gedung itu termasuk pembangunan gedung yang tidak memiliki IMB dan memiliki IMB tetapi ada penyimpangan.

IMB telah menyaratkan untuk setiap bangunan gedung memiliki sumur resapan yang sketsa gambar dan letak akan dipertimbangkan dalam pemberian IMB, namun karena sumur resapan ini baru sketsa dan pelaksanaannya bergantung pada masyarakat pemohon IMB sendiri. Banyak dari masyarakat yang telah diterbitkan IMB dan tidak membangun sumur resapan padahal sumur resapan ini sangat bermanfaat bagi lingkungan terutama di kawasan resapan air.



Gambar 1. Sketsa Detail Sumur Resapan

Dinas Penataan Ruang Kota Semarang menemukan bahwa banyak masyarakat tidak membangun sumur resapan, yang seharusnya menjadi komitmen penting untuk lingkungan dan pemerintah. Oleh karena itu, pemerintah sedang mengevaluasi kendala-kendala yang dihadapi masyarakat terkait hal ini.

1. Sarana dan fasilitas pendukung penegakkan hukum sangat krusial dalam mengendalikan tata ruang. Pemerintah telah menyediakan layanan informasi langsung di Dinas Penataan Ruang dan melalui situs web resmi untuk mempermudah proses perizinan.
2. Partisipasi masyarakat dapat mengurangi pelanggaran, namun ada kurangnya keterlibatan dalam penyusunan peraturan. Masyarakat baru dilibatkan melalui sosialisasi di tingkat kelurahan atau dengan asumsi pemahaman mereka atas peraturan.
3. Faktor kebudayaan seperti nilai-nilai ketertiban dan ketentraman berperan penting dalam menjaga lingkungan, termasuk dalam perancangan syarat-syarat IMB seperti sumur resapan. Namun, kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya hal ini sering kali menyebabkan genangan air saat musim hujan.

Dalam upaya meningkatkan efektivitas hukum, penting untuk memperbaiki penegakan hukum dan melibatkan masyarakat secara lebih baik dalam proses perumusan dan sosialisasi peraturan. Pasal 129 PERDA RTRW Kota Semarang menjelaskan terkait bentuk Insentif dan Disentif oleh pemerintah. Insentif adalah seperangkat upaya untuk memberikan imbalan pada pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang. Disentif adalah seperangkat upaya untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Insentif dan disentif dalam penataan ruang diselenggarakan untuk :

1. Penguatan upaya pengendalian pemanfaatan ruang sebagai bagian dari pelaksanaan penataan ruang agar sejalan dengan penataan ruang wilayah;
2. Memfasilitasi aktivitas pemanfaatan ruang supaya sejalan dengan rencana tata ruang wilayah;
3. Meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 131 PERDA RTRW menjelaskan terkait bentuk Insentif, yaitu Insentif Fiskal yang terbagi pemberian keringanan pajak dan pengurangan retribusi serta insentif non fiskal berupa pemberian kompensasi, subsidi silang, perizinan mudah, imbalan, sewa ruang, urun saham, penyediaan prasarana dan sarana, penghargaan, dan publikasi atau promosi. Disentif dalam Pasal 136 PERDA RTRW berupa disentif fiskal yaitu pengenaan pajak tertinggi, sedangkan disentif non fiskal berupa kewajiban member kompensasi, persyaratan khusus dalam perizinan, kewajiban member imbalan, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana. Insentif dan disentif merupakan salah satu upaya oleh Pemerintah Kota Semarang untuk mengendalikan perubahan penggunaan lahan di Kota Semarang agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis bentuk insentif yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang sebagai pelaksana kegiatan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dengan pengurusan perizinan yang mudah, lalu disentifnya yaitu masyarakat yang ingin melakukan kegiatan pada kawasan yang dibatasi pengembangannya seperti Kecamatan Gunungpati yang dibatasi pembangunannya hanya boleh 40% didirikan bangunan dari luas tanah dan 60% untuk luas tanah yang tidak terbangun

Namun rasanya pemberian disentif tidak memberikan efek jera masyarakat agar memanfaatkan tanah yang dimilikinya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, sesuai dengan Pasal 138 PERDA RTRW Kota Semarang terkait disentif dari Pemerintah Kota Semarang yang diberikan kepada masyarakat berupa :

1. Kewajiban untuk memberikan kompensasi;

2. Penyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah;
3. Kewajiban memberi imbalan;
4. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
5. Penyaratan khusus dalam perizinan.

Disentif yang telah disebutkan di atas tidak menutup kemungkinan akan tetap memberikan jalan bagi masyarakat akan mengalihkan tanahnya hingga terjadi perubahan penggunaan lahan. Sanksi yang tercantum di PERDA RTRW Kota Semarang sudah jelas, akan tetapi pemerintah masih memiliki kendala terkait pengendalian pembangunan. Pemerintah tidak dapat berperan sendiri untuk mengendalikan pembangunan. Peran masyarakat untuk pengendalian pembangunan terutama di Kecamatan Gunungpati dapat mengurangi pembangunan-pembangunan yang tidak sesuai dengan asas berkelanjutan dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis peran serta masyarakat dan penegakan hukum Pemerintah Kota Semarang belum maksimal. Konsep hukum tata ruang Indonesia dirumuskan ke dalam Pasal 14 UUPA yang mengatur mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pasal 15 UUPA mengatur bahwa setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya dengan memerhatikan pihak ekonomi lemah. Pembangunan yang terdapat di Kecamatan Gunungpati bukan menjadi tanggungjawab pemerintah saja tetapi juga kewenangan masyarakat. Masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban dalam pemanfaatan ruang baik menjaga maupun memeliharanya.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis tentang “Penggunaan Tanah di Kawasan Resapan Air untuk Permukiman Sesuai Asas Berkelanjutan (Studi di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang)”, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

1. Kriteria seimbang dalam penggunaan tanah di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati sebagai kawasan resapan air sekaligus sebagai fungsi pembangunan utama pendidikan tinggi berdasarkan asas berkelanjutan UUPR adalah penggunaan tanah di kawasan resapan air untuk permukiman diperbolehkan sesuai dengan Pasal 118 ayat (2) PERDA RTRW Kota Semarang dengan syarat tetap mempertimbangkan air yang meresap ke dalam tanah yaitu dengan sumur resapan. Pemilihan Kecamatan Gunungpati sebagai fungsi pembangunan utama sebagai Pendidikan Tinggi didasarkan 3 (tiga) hal, yaitu faktor geologis, faktor geografis, dan faktor ekonomi untuk mewujudkan Kota Semarang sebagai pusat perdagangan dan jasa berskala internasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan serta sesuai dengan asas penataan ruang yaitu asas berkelanjutan kriteria seimbang harus diterapkan pada setiap pembangunan atau disebut dengan 3 (tiga) kriteria seimbang pembangunan, yaitu Pro-ekonomi, Pro-keadilan sosial, dan Pro-lingkungan berkelanjutan
2. Upaya Pemerintah Kota Semarang dalam mengendalikan penggunaan tanah di kawasan resapan air di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati adalah membuat aturan mengenai Koefisien Dasar Bangunan di Kecamatan Gunungpati, Tugu, dan Mijen sebesar 40:60 yaitu 40% terbangun dan 60% tidak terbangun berbeda dengan Kecamatan lain yang KDB nya sebesar 60:40. Ketentuan tersebut dibuat agar setiap permukiman tetap memiliki RTH Privat untuk meresapkan air sesuai dengan peruntukan kawasannya yaitu kawasan resapan air. Upaya pengendalian lainnya yaitu dengan memberlakukan Peraturan Walikota Semarang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Kos dalam penerbitan izin

pengelolaan rumah kos setiap pemilik diwajibkan memiliki IMB dengan adanya IMB maka setiap rumah akan memiliki sumur resapan yang bermanfaat bagi kawasan resapan air karena mengusung konsep zero delta q policy yaitu air yang jatuh dari atap rumah harus masuk ke dalam tanah tidak mengalir ke drainase perkotaan.

## REFERENSI

- Agroteknologi, UMY. (2021). Hilangnya Tanah Resapan di Puncak Bogor Mengakibatkan Banjir di Jakarta. Diakses pada 14 September, 2021, dari <https://agroteknologi.umi.ac.id/hilangnya-tanah-resapan-di-puncak-bogor-mengakibatkan-banjir-di-jakarta/>
- Ali, Achmad. (2009). Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence). Jakarta: Penerbit Kencana.
- Arba. (2017). Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Arifin, M. S., Wirawan, H., Mutadin, & Sa'ad, N. (2013). Gunungpati sebagai Kawasan Penyangga Kota Semarang. *Indonesian Journal of Conservation*, 2(1).
- Asyiwati, Y., & Oktavya, N. E. (2017). Strategi Pengendalian Pemanfaatan Lahan Sekitar Kawasan Kalimalang Kota Bekasi Secara Berkelanjutan. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 14(1).
- Basah, Sjachran. (1985). Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia. Bandung: Alumni.
- Doman, D., & Doman, N. (2020). Penerapan Prinsip Pembangunan Berkelanjutan dan Ekonomi Berwawasan dalam Peraturan Perundang-Undangan Penggunaan Kawasan Hutan dalam Rangka PSN Pasca Pengesahan Perpres 66/2020. *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, 7(1).
- Fitria, L. (2020). Pemkab Berencana buat Sumur Resapan untuk Atasi Masalah Banjir Akibat Puncak. Diakses pada 22 September, 2021, dari <https://bogor.pojoksatu.id/baca/pemkab-berencana-buat-sumur-resapan-untuk-atasi-masalah-banjir-akibat-puncak>
- Hasni. (2016). Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Jackson, Charles, & Akib, Muhammad. (2013). Hukum Penataan Ruang. Bandarlampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang- Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Jamaludin, Ardon Nasrullah. (2016). Sosiologi Pembangunan. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Jubi. (2021). Pemkab Batang Bangun 80 Sumur Resapan. Diakses pada 17 September, 2021, dari <https://jubi.co.id/pemkab-batang-bangun-80-sumur-resapan/>
- Kamerman, S. B., & Kahn, A. J. (1989). *Privatisation and Welfare State*. New Jersey: Pricenton University Press.
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung.
- Kusumaatmadja, Mochtar. (2002). *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Bandung: Alumni.
- Mahmud. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Mertokusumo, Sudikno. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Mukhlis, & Lutfi, M. (2010). *Hukum Administrasi Lingkungan Kontemporer Diskursus Pengawasan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Pengembangan Hukum Administrasi di Indonesia*. Malang: Setara Press (Kelompok In-TRANS Publishing).
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Kos.

- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Semarang 2011 – 2031.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Prins, Mens en Staat. (1983). Pidato Pelatikan, Utech, 15 November 1954 dalam Sudargo Gautama, Pengertian tentang Negara Hukum. Bandung: Alumni.
- Ridwan, H. R. (2006). Hukum Administrasi Negara. Depok: RajaGrafindo Persada.
- Riwanto, A. (2018). Politik Hukum Negara Kesejahteraan Indonesia Pasca Reformasi. Sukoharjo: Oase Group.
- Semarang, Pemerintah Kota. (2015). Rencana Program Investasi Infrastruktur Jangka Menengah (RPI2JM) Kota Semarang Tahun 2016 – 2020. Kota Semarang.
- Setiabudi, Jayadi. (2012). Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Soekanto, S. (2007). Pokok-pokok Sosiologi Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, S. (2008). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sukmana, O. (2016). Konsep dan Desain Negara Kesejahteraan (Welfare State). Jurnal Sospol, 2(1).
- Suteki, & Taufani, G. (2020). Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik). Depok: Raja Grafindo Persada.
- Sutopo, H. B. (1998). Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif. Surakarta: Bagian II, UNS Press.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wahid, A. M. Yunus. (2014). Pengantar Hukum Tata Ruang. Jakarta: Kencana.
- Waluyo, B. (2012). Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika.
- Warlina, Lina. (2016). Prinsip-Prinsip Pembangunan Berwawasan Lingkungan dan Pengelolaan Lingkungan. Universitas Terbuka.