

LOSARI

JURNAL ARSITEKTUR KOTA DAN PEMUKIMAN

<http://jurnal.ft.umi.ac.id>

ARTIKEL RISET

URL artikel: <http://jurnal.ft.umi.ac.id/index.php/losari/article/view/1102082601>

Analisis Pengendalian Pendirian dan Fungsi Bangunan Pada Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja

Abdurrahman Muhti¹, Nurfatimah², Nur Syam AS³

^{1,2,3}Departemen Teknik Perencanaan wilayah dan kota, Fakultas Sain Dan Teknologi,
Universitas Islam Negeri alauddin Makassar

Email Penulis Korespondensi (*): nurfatimah@uin-alauddin.ac.id

abdurrahmanmuhti@gmail.com¹, nurfatimah@uin-alauddin.ac.id², nursyamaksa@gmail.com³
(081244962577)

Abstract

The rapid development of buildings along the Enrekang–Toraja Main Road Corridor has resulted in several spatial planning issues, including inconsistencies in land use, violations of Building Setback Lines (GSB), and construction in areas with steep slopes and landslide potential. This study aims to analyze the existing conditions of building construction and functions, as well as the control of spatial utilization along the Enrekang–Toraja Main Road Corridor. The study employed a descriptive approach combined with spatial analysis using a Geographic Information System (GIS). Data were collected through field observations, interviews, documentation, and the Enrekang Regency Spatial Plan (RTRW) for 2012–2032. The analysis used overlay techniques and the Norms, Standards, Procedures, and Criteria (NSPK) approach. The norms refer to the spatial pattern of Enrekang Regency for 2012–2032, the standards refer to Government Regulation No. 34 of 2006, the procedures include licensing, supervision, and monitoring, while the criteria refer to Regulation of the Minister of Public Works No. 22/PRT/M/2007. The results show that, of the 3,571 identified buildings, 1,996 are located within residential areas designated in the RTRW, while 1,575 are located in areas that are inconsistent with the spatial plan. In addition, 2,099 buildings violate the Building Setback Line, 1,223 buildings are located on moderate slopes, 44 buildings are located on steep slopes, and 30 buildings are situated in areas with potential landslide hazards. Building control has not been implemented optimally, as indicated by the presence of unlicensed buildings, irregular supervision, and weak enforcement measures..

Keywords : Building Control, Space Utilization, RTRW, GIS, GSB, Landslides.

PUBLISHED BY :

Engginering Faculty

Universitas Muslim Indonesia

Address :

Jl. Urip Sumoharjo Km. 5 (Kampus II UMI)

Makassar, Sulawesi Selatan.

Email :

losari.arsitekturjurnal@umi.ac.id

Phone :+62 81342502866

Article history :

Received 07 Juni 2026

Received in revised form 09 Juni 2026

Accepted 14 Juni 2026

Available online 31 Agustus 2026

licensed by [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



Abstrak

Perkembangan bangunan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja yang semakin pesat menimbulkan permasalahan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB), serta pembangunan pada wilayah dengan kondisi lereng dan potensi longsor. Penelitian ini bertujuan menganalisis kondisi pendirian dan fungsi bangunan serta pengendalian pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif dengan analisis spasial berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan data RTRW Kabupaten Enrekang Tahun 2012–2032. Analisis dilakukan menggunakan metode overlay dan pendekatan Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK), yaitu Norma berupa pola ruang Kabupaten Enrekang Tahun 2012–2032, Standar berupa PP Nomor 34 Tahun 2006, Prosedur meliputi perizinan, pengawasan, dan monitoring, serta Kriteria mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2007. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 3.571 bangunan, sebanyak 1.996 bangunan sesuai dengan kawasan permukiman dalam RTRW, sedangkan 1.575 bangunan berada pada kawasan yang tidak sesuai. Selain itu, terdapat 2.099 bangunan yang melanggar GSB, 1.223 bangunan berada pada kemiringan lereng sedang, 44 bangunan pada kemiringan lereng tinggi, serta 30 bangunan berada pada kawasan yang berpotensi rawan longsor. Pengendalian pembangunan belum optimal karena masih ditemukan bangunan tanpa izin, pengawasan yang belum berkala, dan penertiban yang belum tegas.

Kata Kunci: Pengendalian Bangunan, Pemanfaatan Ruang, RTRW, SIG, GSB, Longsor.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur dan pemanfaatan ruang di Indonesia terus berkembang seiring pertumbuhan penduduk, aktivitas ekonomi, dan meningkatnya mobilitas masyarakat. Jalan Poros Enrekang–Toraja merupakan jalur strategis yang menghubungkan Kabupaten Enrekang dengan Kabupaten Tana Toraja serta mendukung aktivitas perdagangan, distribusi, mobilitas, dan pariwisata. Perkembangan aktivitas tersebut mendorong pertumbuhan permukiman, perdagangan, jasa, dan fasilitas penunjang pariwisata di sepanjang koridor.

Secara geografis, koridor ini melintasi Kecamatan Anggeraja dan Kecamatan Alla, Kabupaten Enrekang, yang memiliki karakteristik wilayah perbukitan dengan kemiringan lereng yang cukup tinggi. Pertumbuhan bangunan yang tidak terkendali, terutama bangunan yang melanggar garis sempadan jalan (GSB) dan berada pada lereng curam, berpotensi mengganggu fungsi jalan serta meningkatkan risiko kerusakan bangunan dan bencana longsor. Beberapa kejadian longsor di sepanjang koridor Enrekang–Toraja telah menyebabkan gangguan lalu lintas dan mengancam keselamatan masyarakat. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh curah hujan, berkurangnya tutupan vegetasi, serta pembangunan pada wilayah dengan kondisi lereng yang rentan.

Pengendalian pembangunan sebenarnya telah didukung oleh RTRW Kabupaten Enrekang Tahun 2012–2032 sebagai acuan pemanfaatan ruang. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi kendala berupa lemahnya pengawasan, keterbatasan sumber daya aparatur, dan rendahnya kesadaran masyarakat terhadap ketentuan tata ruang. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara

kebijakan dan pelaksanaan di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan pengendalian pendirian dan fungsi bangunan yang lebih efektif melalui penguatan perizinan, pengawasan, penertiban, serta penerapan ketentuan teknis pada kawasan dengan kemiringan lereng tinggi untuk mengurangi risiko bencana dan menjaga keberlanjutan fungsi koridor.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “analisis pengendalian pendirian dan fungsi bangunan di jalan poros enrekang toraja”.

B. Tinjauan Teoritis

Pada Pasal 35 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (2007) menjelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Hal ini dilakukan sebagai bentuk penertiban sehingga dapat menjaga ketertiban dan keberlangsungan hidup di masa depan (Umum, 2007).

Pendirian bangunan perlu memperhatikan kesesuaian lokasi, fungsi bangunan, ketentuan tata ruang, persyaratan teknis, dan keselamatan. Fungsi bangunan harus sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan. Perubahan fungsi bangunan tanpa mengikuti ketentuan yang berlaku dapat menyebabkan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. Pada kawasan koridor jalan, pendirian bangunan juga harus memperhatikan garis sempadan jalan (GSB) agar tidak mengganggu fungsi, keamanan, dan kapasitas jaringan jalan.

Penyebab utama ketidaksesuaian pemanfaatan ruang berasal dari lemahnya implementasi kebijakan tata ruang, kurangnya pengawasan terhadap kegiatan pembangunan, serta rendahnya kesadaran masyarakat dan pelaku usaha terhadap pentingnya kepatuhan terhadap rencana tata ruang. Selain itu, adanya tekanan terhadap kebutuhan lahan untuk aktivitas ekonomi dan sosial, serta keterbatasan lahan yang tersedia, membuat masyarakat sering kali memanfaatkan lahan tanpa mempertimbangkan kesesuaian fungsi ruang (Donal Catria, Melinda Noer, 2024).

Pada Pasal 1 angka 15 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang, yang mana dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi (Umum, 2007).

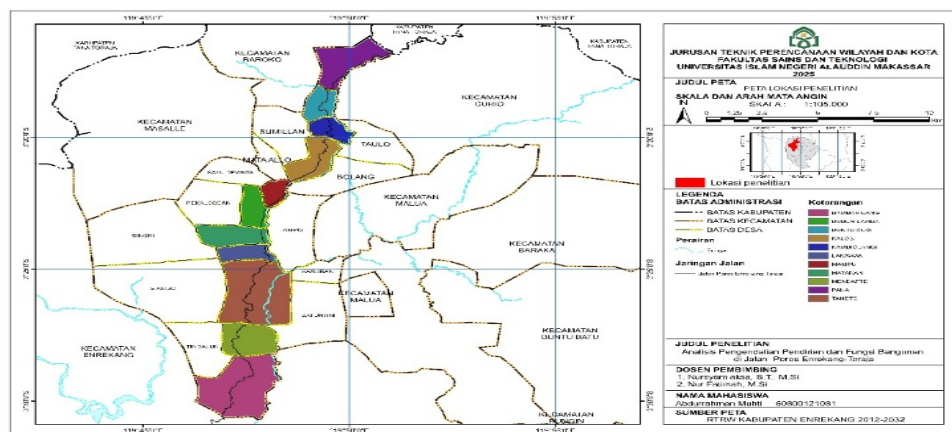
Pengawasan merupakan bagian penting dalam memastikan pembangunan tetap sesuai dengan ketentuan tata ruang dan peraturan bangunan. Pengawasan diperlukan untuk mengetahui adanya pelanggaran terhadap lokasi, fungsi bangunan, perizinan, maupun persyaratan teknis. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menegaskan bahwa pengawasan dilakukan oleh pemerintah, masyarakat, dan instansi teknis sesuai tugas dan kewenangannya. Apabila ditemukan pelanggaran, pemerintah dapat melakukan pembinaan, penertiban, dan penerapan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran. Pengendalian yang efektif tidak hanya bergantung pada keberadaan peraturan, tetapi juga pada kemampuan pemerintah dalam melakukan pengawasan dan penegakan aturan. Keterbatasan pengawasan dapat menyebabkan pembangunan berkembang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah suatu sistem berbasis komputer yang digunakan untuk mengumpulkan, mengelola, menganalisis, dan menampilkan data spasial guna memahami pola keruangan suatu wilayah. SIG berperan penting dalam mengevaluasi kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana tata ruang wilayah karena mampu menampilkan perubahan fungsi ruang secara visual dan terukur. Dalam konteks penataan ruang, SIG membantu perencana dalam mengidentifikasi area yang tidak sesuai dengan peruntukannya serta menentukan strategi pengendalian pemanfaatan ruang (Nugroho et al., 2021). Dengan demikian, SIG bukan hanya alat analisis spasial, tetapi juga instrumen penting dalam pengambilan keputusan kebijakan tata ruang yang berbasis data dan bukti ilmiah. Melalui penerapan SIG, pemerintah dan perencana dapat memastikan pemanfaatan ruang yang sesuai, berkelanjutan, dan selaras dengan potensi serta kondisi fisik wilayah.

Analisis deskriptif dengan pendekatan NSPK (Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria) dilakukan untuk membandingkan kondisi pemanfaatan ruang eksisting terhadap ketentuan RTRW, peraturan perundang-undangan untuk menilai tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang (Fujiastuti Asyifa, 2010). Analisis ini bertujuan mendeskripsikan dan mengevaluasi kondisi pendirian serta fungsi bangunan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja guna mengetahui tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang serta mengidentifikasi penyimpangan terhadap regulasi yang berlaku (Fujiastuti Asyifa, 2010).

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian



Gambar 1. Peta administrasi Kelurahan Antang

Penelitian ini dilaksanakan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja, tepatnya di wilayah Kecamatan Anggeraja dan Kecamatan Alla, Kabupaten Enrekang, Provinsi Sulawesi Selatan. Yang berfokus kepada bangunan yang berada pada koridor jalan poros Enrekang toraja dengan radius 50M , Kawasan ini dipilih karena mengalami perkembangan pembangunan fisik yang pesat di sepanjang jalur utama yang menghubungkan Kabupaten Enrekang dan Kabupaten Tana Toraja. Selain itu, wilayah ini memiliki karakter topografi perbukitan yang

rawan longsor sehingga sangat relevan untuk diteliti dalam konteks pengembangan pemanfaatan ruang.

B. Populasi Dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh bangunan yang berada di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja yang berada pada kecamatan anggeraja dan kecamatan alla dengan radius 50 meter dari jalan pada wilayah penelitian. Teknik pengambilan sampel untuk objek bangunan dalam penelitian ini menggunakan total sampling. Total sampling merupakan teknik pengambilan sampel dengan menjadikan seluruh anggota populasi sebagai sampel penelitian. Teknik ini digunakan karena seluruh objek bangunan pada koridor penelitian dapat diidentifikasi, dipetakan, dan dianalisis menggunakan data spasial. Dengan demikian maka jumlah ukuran sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 3.571 unit bangunan sebagai sampel.

C. Jenis Dan Sumber Data

a. Data primer

Data primer diperoleh langsung dari lapangan melalui kegiatan observasi, wawancara, dan dokumentasi terhadap pihak-pihak yang berwenang dalam pengendalian tata ruang. Narasumber utama meliputi pejabat dari Dinas PUPR dan Tata Ruang Kabupaten Enrekang, masyarakat sekitar, serta pemilik bangunan di koridor jalan. Data ini mencakup informasi mengenai kondisi eksisting bangunan, pelaksanaan perizinan, dan penerapan aturan tata ruang.

b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh dari berbagai dokumen dan sumber tertulis, seperti RTRW Kabupaten Enrekang, laporan teknis, serta jurnal dan literatur ilmiah terkait pengendalian pemanfaatan ruang. Data sekunder digunakan untuk memperkuat hasil analisis dan memberikan dasar teoretis terhadap temuan lapangan.

D. Variabel Penelitian

Berikut tabel variabel penelitian beserta indikatornya:

Tabel 1. Variabel Penelitian

Variabel	Indikator
Pengendalian pemanfaatan ruang	1. Fungsi bangunan 2. Tata letak bangunan 3. Jaringan Jalan 4. Pola ruang 5. Lingkungan dan fisik wilayah
Pemberian sanksi dan perizinan	1. Pemberian insentif dan disinsentif 2. Pengenaan sanksi 3. Penegakan hukum 4. Perizinan
Pengawasan	1. Pemerintah 2. Masyarakat 3. Instansi terkait

E. Metode Analisis Data

a. Analisis Overlay

Analisis overlay merupakan salah satu teknik analisis spasial dalam Sistem Informasi Geografis (SIG) yang digunakan untuk menggabungkan beberapa layer peta tematik guna memperoleh informasi baru berdasarkan hubungan spasial antar data. Teknik ini membantu peneliti mengetahui kesesuaian atau ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang. Analisis overlay dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui tingkat kesesuaian pendirian dan fungsi bangunan di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja terhadap pola ruang rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan ketentuan garis sempadan jalan.

Melalui hasil overlay memberikan informasi mengenai bangunan yang telah sesuai maupun yang belum sesuai dengan pola ruang RTRW. Selain itu, analisis ini juga menunjukkan bangunan yang berada pada Garis Sempadan Jalan dan kawasan rawan longsor sehingga berpotensi menimbulkan pelanggaran terhadap ketentuan penataan ruang maupun risiko terhadap keselamatan bangunan dan penggunaannya. Informasi spasial tersebut memberikan gambaran mengenai pola persebaran bangunan di sepanjang koridor penelitian sekaligus menjadi dasar dalam menilai efektivitas pelaksanaan pengendalian pendirian dan fungsi bangunan oleh pemerintah daerah.

b. Analisis Deskriptif dengan pendekatan NSPK

Analisis deskriptif dengan pendekatan NSPK (Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria) digunakan dalam penelitian ini untuk menjelaskan kondisi eksisting pendirian dan fungsi bangunan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja secara sistematis dan objektif. Analisis dilakukan dengan mendeskripsikan hasil observasi lapangan, seperti jarak bangunan dari tepi jalan, kondisi topografi, serta pola pemanfaatan lahan. Data tersebut kemudian dibandingkan dengan ketentuan NSPK yang berlaku:

1. Norma

Norma merujuk pada ketentuan dasar yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam konteks tata ruang di Indonesia, norma pemanfaatan ruang rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Enrekang tahun 2012-2032. Peraturan ini mengatur bahwa setiap pembangunan harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, serta termasuk ketentuan tentang zonasi, garis sempadan, dan pengaturan penggunaan lahan di kawasan tertentu.

2. Standar

Standar adalah ukuran teknis yang mengatur bagaimana ruang harus dimanfaatkan secara aman dan efisien. Misalnya, standar garis sempadan bangunan (GSB) merupakan ketentuan teknis yang melindungi fungsi jalan dan ruang publik dari bangunan yang berdiri

terlalu dekat dengan badan jalan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, ruang milik jalan memiliki lebar 25 Meter untuk jalan raya (Perauran Pemerintah RI, 2006)

3. Prosedur

Prosedur mengatur alur administratif yang harus dilalui dalam pengajuan izin bangunan dan pemanfaatan ruang. Dalam praktiknya, prosedur ini mencakup persetujuan Persyaratan Bangunan Gedung (PBG), pemeriksaan kesesuaian dengan rencana tata ruang serta pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan, Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, fungsi bangunan adalah fungsi utama bangunan gedung yang meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, budaya, serta fungsi khusus lainnya yang harus memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan (Perauran Pemerintah RI, 2002). Penerapan prosedur yang baik dapat membantu mencegah pembangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan dan mengurangi potensi konflik penggunaan ruang.

4. Kriteria

Kriteria dalam NSPK merupakan persyaratan untuk menilai kesesuaian kegiatan pembangunan dengan karakteristik kawasan dan tujuan penataan ruang. Dalam penelitian ini, analisis kriteria digunakan untuk menilai kesesuaian pendirian dan fungsi bangunan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja berdasarkan kondisi fisik wilayah yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2007 serta tingkat kerawanan longsor yang mengacu pada RTRW Kabupaten Enrekang Tahun 2012–2032. Analisis ini penting karena koridor tersebut merupakan kawasan perbukitan yang rawan longsor dan berfungsi sebagai jalur transportasi utama. Oleh karena itu, setiap pembangunan harus memperhatikan kondisi fisik lahan, keselamatan, kesesuaian fungsi ruang, dan keberlanjutan lingkungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kondisi eksisting bangunan

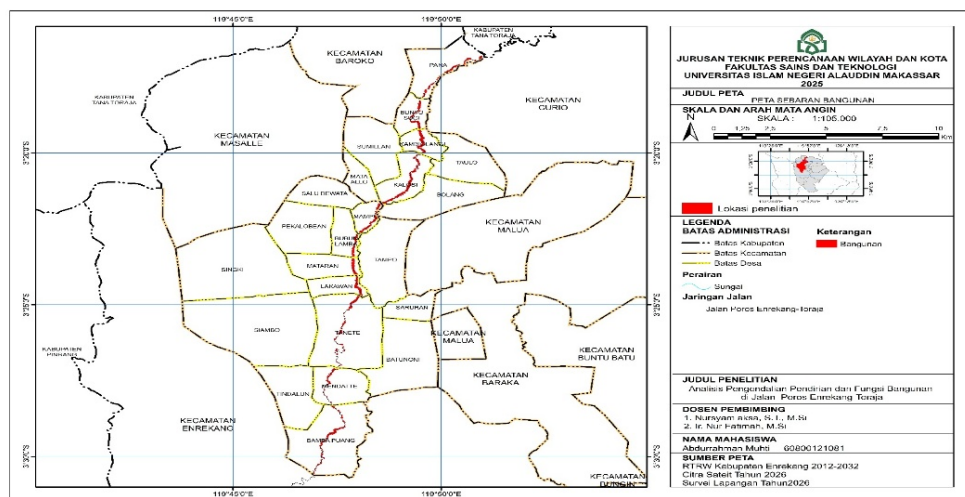
Hasil observasi menunjukkan bahwa pendirian bangunan di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja cenderung membentuk pola linear mengikuti badan jalan karena tingginya aksesibilitas dan nilai ekonomi koridor. Sebagian bangunan belum memperhatikan ketentuan garis sempadan bangunan dan memanfaatkan bahu jalan untuk aktivitas usaha.

Koridor didominasi topografi perbukitan dengan kemiringan lereng yang bervariasi. Pada lahan landai, bangunan berkembang lebih padat dengan konstruksi permanen. Sementara pada lereng curam, masyarakat umumnya menggunakan bangunan panggung atau tiang penyangga yang menyesuaikan elevasi jalan. Pada lereng yang tidak terlalu curam, digunakan teknik cut and fill untuk memperoleh lahan yang lebih rata. Namun, masih ditemukan bangunan yang belum

dilengkapi pengamanan lereng seperti talud atau dinding penahan tanah (retaining wall), sehingga berpotensi meningkatkan risiko gangguan kestabilan lereng.

Berdasarkan hasil observasi lapangan terhadap 3.571 unit bangunan, fungsi bangunan di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja didominasi oleh hunian sebanyak 2.321 unit (64,99%). Selanjutnya, terdapat 641 unit (17,95%) bangunan yang memiliki fungsi campuran sebagai hunian sekaligus tempat usaha, serta 449 unit (12,57%) yang digunakan untuk usaha atau perdagangan. Sementara itu, fungsi perkantoran sebanyak 37 unit, peribadatan 57 unit, pendidikan 55 unit, dan kesehatan 11 unit.

Dominasi fungsi hunian dan hunian-usaha menunjukkan bahwa koridor tidak hanya berfungsi sebagai jalur transportasi, tetapi juga menjadi ruang aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat. Keberadaan bangunan campuran umumnya berupa rumah tinggal yang bagian depan atau bawah dimanfaatkan sebagai warung, bengkel, atau usaha jasa. Kondisi ini dipengaruhi oleh tingginya aksesibilitas dan peluang ekonomi di sepanjang koridor, namun perlu tetap dikendalikan agar perubahan dan pemanfaatan fungsi bangunan sesuai dengan ketentuan tata ruang dan peraturan bangunan yang berlaku.

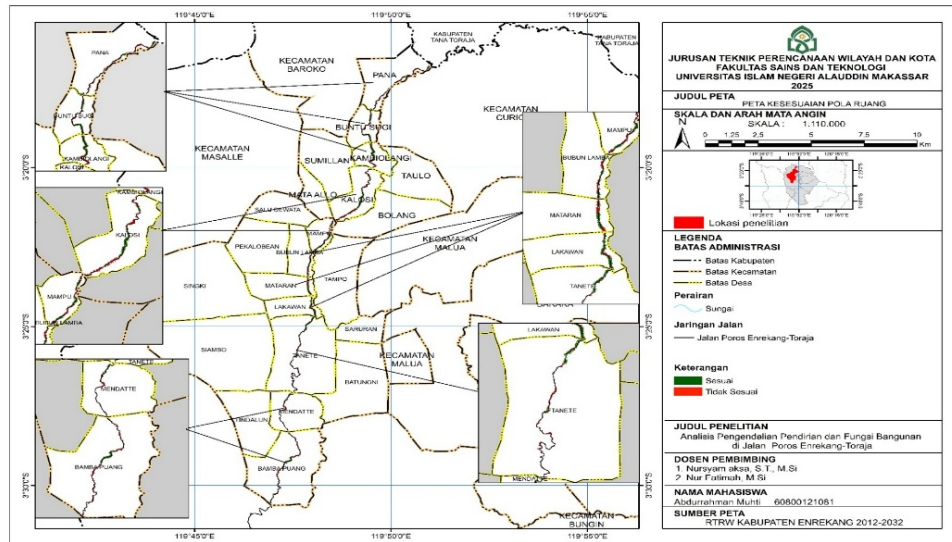


Gambar 2. kondisi eksisting bangunan

B. Kesesuaian pola ruang

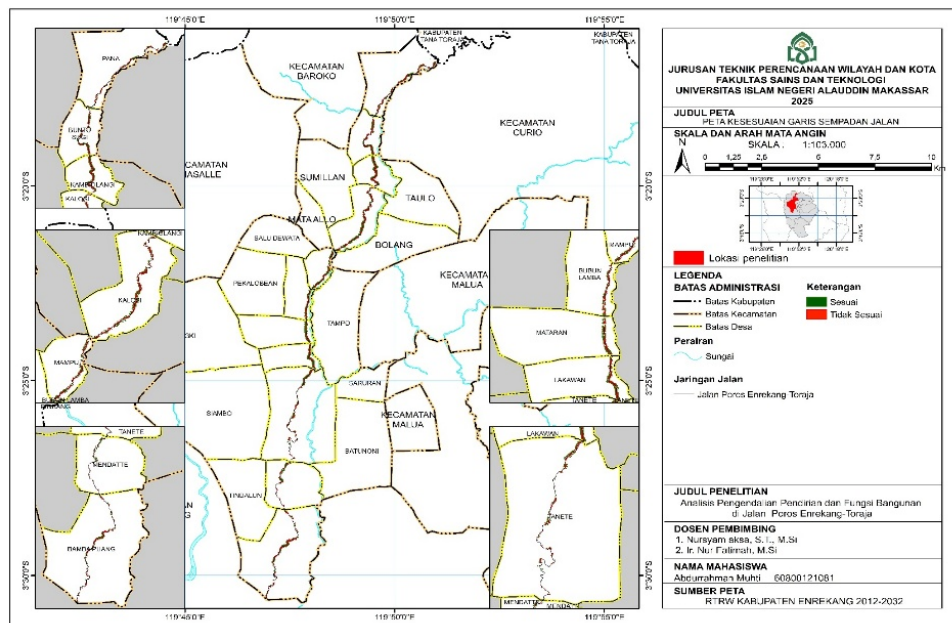
Berdasarkan hasil analisis overlay antara pola ruang RTRW Kabupaten Enrekang dan kondisi eksisting bangunan, dari 3.571 bangunan terdapat 1.996 bangunan yang berada pada kawasan permukiman sesuai RTRW, sedangkan 1.575 bangunan tidak sesuai. Bangunan yang tidak sesuai tersebut terdiri atas 249 unit di kawasan hutan lindung, 26 unit di kawasan hutan produksi, dan 1.300 unit di kawasan pertanian. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar bangunan telah sesuai dengan arahan tata ruang, masih terdapat penyimpangan pemanfaatan ruang yang cukup signifikan. Tingginya aksesibilitas dan nilai ekonomi Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja mendorong perkembangan permukiman, perdagangan, dan jasa hingga memasuki kawasan pertanian maupun kawasan hutan.

Keberadaan bangunan pada kawasan yang tidak sesuai berpotensi mengurangi lahan produktif, mengganggu fungsi resapan air, serta menurunkan stabilitas tanah dan lereng. Kondisi tersebut menjadi semakin penting untuk dikendalikan karena karakteristik koridor yang didominasi wilayah perbukitan dan memiliki beberapa area dengan kemiringan lereng tinggi.



Gambar 3. kesesuaian pola ruang

C. Kesesuaian garis sempadan bangunan



Gambar 4. kesesuaian garis sempadan bangunan

Analisis dalam penelitian ini mengacu pada ketentuan teknis bangunan dan lingkungan, khususnya Garis Sempadan Bangunan (GSB). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 3.571 unit bangunan, sebanyak 2.099 unit melanggar GSB, sedangkan 1.472 unit telah sesuai dengan ketentuan. Jumlah bangunan yang melanggar lebih dominan menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan terhadap ketentuan teknis bangunan masih rendah dan pengendalian pendirian bangunan

di sepanjang koridor belum optimal. Kondisi ini mengindikasikan bahwa pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan berkembang secara kurang terkendali.

Pelanggaran GSB juga berdampak terhadap fungsi jalan, terutama akibat penggunaan bahu jalan untuk parkir dan kegiatan usaha serta akses keluar-masuk kendaraan secara langsung. Kondisi tersebut dapat mengganggu kelancaran lalu lintas, meningkatkan risiko kecelakaan, serta menyebabkan pola bangunan menjadi tidak teratur. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan ketentuan sempadan jalan dan pengawasan pemanfaatan ruang di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja masih perlu diperkuat.

D. Prosedur perizinan dan pengawasan

Prosedur perizinan, pengawasan, dan penertiban dalam penelitian ini digunakan untuk menilai pelaksanaan pengendalian pembangunan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga aspek tersebut belum berjalan secara optimal, yang ditandai dengan masih banyaknya bangunan yang tidak memiliki izin, lemahnya monitoring, serta belum tegasnya tindakan penertiban.

1. Perizinan

Perizinan merupakan tahapan awal dalam pengendalian pembangunan. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak kecamatan, masih ditemukan masyarakat yang mendirikan bangunan terlebih dahulu kemudian mengurus perizinan, bahkan terdapat bangunan dan kegiatan usaha di sepanjang jalan poros yang belum memiliki izin. Masyarakat menyampaikan bahwa kondisi tersebut antara lain disebabkan oleh persepsi bahwa proses perizinan cukup rumit dan membutuhkan waktu. Namun, sebagian masyarakat telah mengurus perizinan sebelum mendirikan bangunan. Selain faktor tersebut, pemanfaatan lahan juga dipengaruhi oleh faktor historis kepemilikan lahan secara turun-temurun. Sebagian masyarakat menganggap lahan yang telah lama dikuasai keluarga sebagai hak yang dapat dimanfaatkan tanpa mempertimbangkan kesesuaiannya dengan ketentuan tata ruang. Kondisi ini menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap prosedur perizinan dan pemanfaatan ruang masih perlu ditingkatkan melalui penyederhanaan pelayanan, sosialisasi, dan pengawasan yang lebih efektif.

2. Pengawasan

Pengawasan dilakukan oleh Dinas PUPR Kabupaten Enrekang melalui Bidang Penataan Ruang dengan koordinasi bersama Satpol PP. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak kecamatan dan Dinas PUPR, kegiatan monitoring di sepanjang koridor masih jarang dilakukan dan belum mencakup seluruh wilayah. Masyarakat juga menyatakan bahwa pengawasan pemerintah hanya dilakukan pada lokasi tertentu dan tidak secara berkala. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh luasnya wilayah yang harus dipantau, keterbatasan pengawasan, serta koordinasi antarinstansi yang belum sepenuhnya terintegrasi. Lemahnya monitoring menyebabkan pelanggaran sulit diketahui sejak tahap awal, sehingga bangunan dapat terus berkembang, mengalami perubahan fungsi, atau

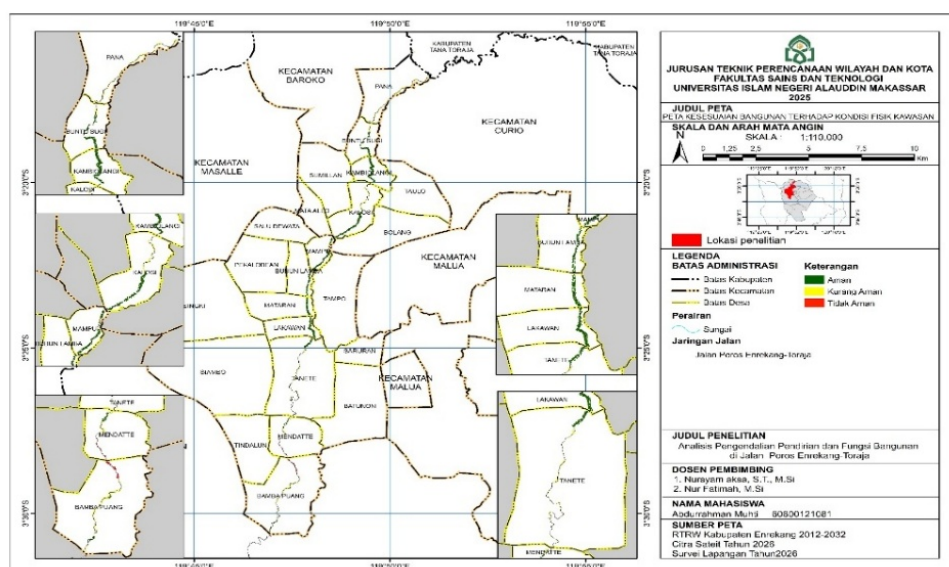
bertambah luas sebelum dilakukan tindakan. Dengan demikian, pengawasan yang hanya bersifat reaktif belum cukup efektif untuk mencegah pelanggaran pemanfaatan ruang.

3. Penertiban

Penertiban merupakan tindakan terhadap bangunan yang melanggar ketentuan tata ruang maupun peraturan bangunan. Hasil wawancara menunjukkan bahwa penertiban di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja masih lebih banyak dilakukan melalui sosialisasi dan penyampaian peraturan, sementara penerapan sanksi administratif maupun pembongkaran terhadap bangunan yang melanggar belum dilakukan secara tegas. Kondisi ini menunjukkan bahwa penertiban belum memberikan efek pengendalian yang kuat. Lemahnya penindakan dapat menimbulkan anggapan bahwa pelanggaran tata ruang tidak memiliki konsekuensi yang tegas. Padahal, masih ditemukan bangunan yang tidak sesuai dengan pola ruang RTRW, melanggar sempadan jalan, serta berada pada wilayah dengan kondisi topografi berbukit hingga curam. Oleh karena itu, diperlukan penertiban yang lebih konsisten dan bertahap agar pengendalian bangunan tidak hanya berhenti pada sosialisasi, tetapi mampu mencegah perkembangan bangunan yang tidak sesuai dan mengurangi risiko terhadap keselamatan masyarakat serta lingkungan.

E. Kesesuaian bangunan terhadap kondisi fisik wilayah

Kondisi fisik kawasan di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja didominasi wilayah perbukitan dengan kemiringan lereng yang bervariasi. Berdasarkan hasil overlay bangunan dengan kemiringan lereng, dari 3.571 unit bangunan, sebanyak 2.304 unit (64,52%) berada pada kemiringan yang sesuai untuk permukiman, 1.223 unit (34,25%) berada pada kemiringan sedang yang memerlukan rekayasa teknis, dan 44 unit (1,23%) berada pada kemiringan tinggi yang memiliki tingkat risiko lebih besar. Kondisi ini menunjukkan bahwa kesesuaian lokasi berdasarkan karakteristik fisik belum sepenuhnya diterapkan.

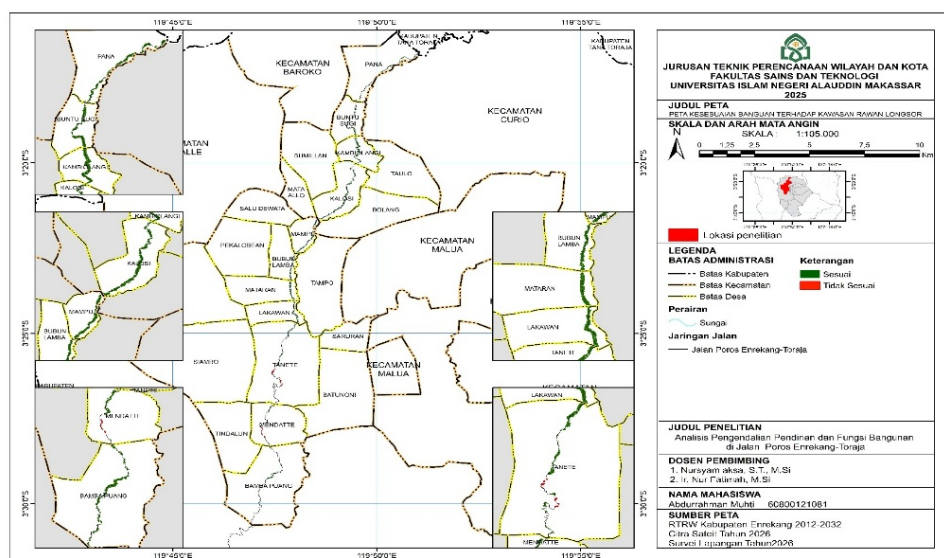


Gambar 5. kesesuaian dengan kondisi fisij wilayah

Oleh karena itu, pengendalian pendirian bangunan di sepanjang koridor perlu mempertimbangkan aspek kemiringan lereng sebagai salah satu dasar dalam menentukan kesesuaian lokasi pembangunan. Pada wilayah dengan kemiringan sedang, pembangunan perlu disertai persyaratan teknis seperti pengamanan dan penguatan lereng, pengaturan drainase, serta penggunaan konstruksi yang sesuai dengan kondisi lahan. Sementara itu, pada wilayah dengan kemiringan tinggi, pembangunan perlu dikendalikan secara lebih ketat dengan mempertimbangkan tingkat risiko dan kestabilan lahan. Penguatan pengawasan terhadap pembangunan baru serta penerapan persyaratan teknis dalam proses Persetujuan Bangunan menjadi penting untuk mencegah bertambahnya bangunan pada lokasi yang kurang sesuai. Dengan demikian, pengendalian berbasis kondisi fisik lahan dapat mendukung terciptanya pembangunan yang aman, tertib, dan berkelanjutan di sepanjang Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja.

F. Kesesuaian bangunan terhadap kawasan rawan longsor

Salah satu kriteria penting dalam pengendalian pendirian bangunan adalah tingkat kerawanan bencana pada lokasi pembangunan. Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja memiliki karakteristik topografi berupa wilayah berbukit hingga pegunungan dengan kemiringan lereng yang bervariasi, sehingga pada beberapa lokasi terdapat potensi terjadinya bencana longsor, khususnya pada wilayah dengan kondisi lereng curam dan kestabilan tanah yang rendah. Berdasarkan hasil overlay antara lokasi bangunan dengan Peta Kawasan Rawan Longsor RTRW Kabupaten Enrekang Tahun 2012–2032, dari keseluruhan bangunan yang teridentifikasi masih terdapat 30 unit bangunan yang berada pada kawasan berpotensi rawan longsor. Keberadaan bangunan tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang pada koridor belum sepenuhnya mempertimbangkan aspek kerawanan bencana sebagai dasar dalam menentukan lokasi pembangunan.



Gambar 6. kesesuaian dengan rawan longsor

Kondisi tersebut perlu menjadi perhatian dalam upaya pengendalian pendirian dan fungsi bangunan, mengingat pembangunan pada kawasan rawan longsor dapat meningkatkan risiko

terhadap keselamatan masyarakat, kerusakan bangunan, serta gangguan terhadap aktivitas di sepanjang koridor jalan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan terhadap pemanfaatan ruang, terutama pada lokasi yang memiliki tingkat kerawanan longsor, serta penerapan persyaratan teknis bangunan yang disesuaikan dengan kondisi fisik lahan. Upaya pengendalian dapat dilakukan melalui pembatasan pembangunan pada lokasi dengan risiko tinggi, penerapan rekayasa dan pengamanan lereng pada lokasi yang masih dapat dimanfaatkan, penyediaan sistem drainase yang baik, serta peningkatan pengawasan terhadap pembangunan baru. Dengan demikian, aspek mitigasi bencana dapat menjadi bagian integral dalam pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pembangunan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja dapat berlangsung secara aman, tertib, dan berkelanjutan.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengendalian pendirian dan fungsi bangunan pada Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja, dapat disimpulkan bahwa perkembangan bangunan di sepanjang koridor berlangsung cukup pesat dan cenderung mengikuti badan jalan karena tingginya aksesibilitas serta aktivitas ekonomi. Dari 3.571 bangunan yang teridentifikasi, sebanyak 1.996 bangunan telah sesuai dengan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten Enrekang Tahun 2012–2032, sedangkan 1.575 bangunan berada pada kawasan yang tidak sesuai, yang terdiri atas kawasan hutan lindung, hutan produksi, dan pertanian. Selain itu, sebanyak 2.099 bangunan melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB), sehingga berpotensi mengganggu fungsi dan keselamatan jaringan jalan. Berdasarkan kondisi fisik wilayah, sebanyak 1.223 bangunan berada pada kemiringan lereng sedang yang memerlukan rekayasa teknis, 44 bangunan berada pada kemiringan tinggi, dan 30 bangunan berada pada kawasan yang berpotensi rawan longsor. Pengendalian pendirian dan fungsi bangunan juga belum berjalan secara optimal. Hal tersebut terlihat dari masih ditemukannya bangunan yang belum memiliki izin, lemahnya monitoring, serta penertiban yang lebih banyak dilakukan melalui sosialisasi dan belum disertai penerapan sanksi secara tegas. Pengawasan yang belum dilakukan secara berkala dan belum mencakup seluruh koridor menyebabkan pelanggaran sulit diketahui sejak tahap awal.

B. Saran

Pemerintah Kabupaten Enrekang perlu memperkuat pengendalian pendirian dan fungsi bangunan melalui sistem perizinan yang lebih efektif dengan memastikan setiap pembangunan memenuhi kesesuaian RTRW, ketentuan GSB, persyaratan teknis bangunan, serta kondisi fisik dan tingkat kerawanan bencana. Pengawasan dan monitoring perlu dilakukan secara berkala dan mencakup seluruh koridor melalui koordinasi yang lebih terintegrasi antara Dinas PUPR, pemerintah kecamatan, Satpol PP, dan masyarakat. Pada kawasan dengan kemiringan sedang hingga tinggi dan kawasan berpotensi rawan longsor, pembangunan perlu dikendalikan secara lebih

ketat melalui persyaratan teknis berupa penguatan lereng, dinding penahan tanah, pengaturan drainase, dan konstruksi yang sesuai dengan kondisi lahan. Selain itu, penertiban terhadap bangunan yang melanggar perlu dilakukan secara bertahap dan konsisten sesuai ketentuan yang berlaku, disertai penerapan insentif dan disinsentif untuk meningkatkan kepatuhan masyarakat. Sosialisasi mengenai tata ruang, perizinan, GSB, dan risiko pembangunan pada kawasan rawan longsor juga perlu ditingkatkan agar masyarakat memahami konsekuensi pembangunan yang tidak sesuai. Dengan pengendalian yang lebih terpadu, diharapkan perkembangan bangunan di Koridor Jalan Poros Enrekang–Toraja dapat berlangsung secara tertib, aman, sesuai dengan rencana tata ruang, serta mampu mengurangi risiko terhadap masyarakat dan lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Donal Catria, Melinda Noer, Y. (2024). *Evaluasi Implementasi Kebijakan Tata Ruang Kawasan Perumahan Dan*. 17(1), 30–41.
- [2] Firmansyah, D., & Dede. (2022). Teknik Pengambilan Sampel Umum dalam Metodologi Penelitian: Literature Review. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Holistik (JIPH)*, 1(2), 85–114. <https://doi.org/10.55927/jiph.v1i2.937>
- [3] Fujiastuti Asyifa, B. P. (2010). *EVALUASI PENYUSUNAN NORMA, STANDART DAN KRITERIA PEMANFAATAN RUANG KABUPATEN KUDUS TAHUN 2010*.
- [4] Kurniawan, E. (2024). *Interaksi : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Sosialisasi Metode SAW (Simple Additive Weighting) untuk Menentukan Perangkat Desa Terbaik dalam Meningkatkan Interaksi : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*. 1, 38–45.
- [5] Nugroho, N. A. A., Sudarsono, B., & Sabri, L. M. (2021). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap RTRW Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Geodesi Undip*, 10, 133–142. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/viewFile/29634/24873>
- [6] Septiani, Y., Arribe, E., & Diansyah, R. (2020). (*Studi Kasus : Mahasiswa Universitas Abdurrah Pekanbaru*). 3(1), 131–143.
- [7] Umum, D. P. (2007). *Pedoman penataan ruang*. 22.