

PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

I MADE KARTIKA

Fak. Teknik Univ. Mahasaraswati Mataram

ABSTRAK

Penataan ruang merupakan pendekatan pembangunan berdimensi spasial yang memberikan perhatian utama pada pengaturan perilaku manusia dalam memanfaatkan ruang dan sumberdaya alam yang terkandung di dalamnya yang bertujuan untuk mewujudkan ruang kehidupan yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dalam wadah NKRI, untuk mencapai tujuan, baik tujuan dalam jangka panjang, menengah maupun jangka pendek.

Adanya berbagai permasalahan dalam bidang penataan ruang mencerminkan penyelenggaraan penataan ruang sejauh ini belum mampu sepenuhnya memenuhi harapan terwujudnya ruang wilayah yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Untuk itu diperlukan langkah-langkah yang sistematis yang diharapkan mampu mengefektifkan penyelenggaraan penataan ruang, termasuk dalam pengaturan pemanfaatan lahan agar sesuai dengan rencana tata ruang, sehingga tindakan-tindakan dalam pembangunan dapat diarahkan sehingga potensi sumber daya alam dan manusia dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin.

Kata kunci : Pengendalian, Pemanfaatan ruang

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota sebagai pusat pemerintahan, ekonomi, industri, dan pendidikan menjadi magnet yang membuat orang tertarik untuk tinggal dan melakukan berbagai aktifitas di Kota. Disamping itu, persoalan sistemik yang berlangsung di Desa seperti terbatasnya lahan pertanian, besarnya ongkos produksi, tidak adanya jaminan pasar dan harga produk pertanian, persoalan iklim yang tidak menentu (*global warning*), dan kurang tersedianya lapangan pekerjaan, menyebabkan terjadinya urbanisasi. Akibatnya penduduk Kota semakin bertambah padat dengan berbagai masalah sosial yang menyertainya seperti masalah pemukiman liar, alih fungsi lahan pertanian sehubungan dengan kebijakan konversi lahan, sampah yang tidak tertangani, pencemaran bantaran kali dan air bawah tanah oleh aktivitas rumah tangga dan industri, pencemaran udara dan kebisingan oleh kendaraan bermotor, dan sejumlah masalah sosial lainnya.

Semakin kompleksnya permasalahan Kota, membutuhkan penanganan dan perhatian yang serius dari para stakeholder. Pendekatan hukum sebagai instrument untuk merencanakan pembangunan (*planning law*) memegang peranan penting bagi Pemerintah Kota dalam menata pembangunan wilayahnya, mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Melalui pendekatan hukum perencanaan, aktivitas penduduk dan kegiatan pembangunan harus dapat dikendalikan agar pemanfaatan ruang wilayah Kota sesuai dengan peruntukannya dan ramah lingkungan.

Penataan ruang secara umum adalah proses perencanaan, pelaksanaan rencana dan pengendalian pelaksanaan rencana tata ruang dengan tujuan terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan budidaya dan kawasan lindung yang berazaskan pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, tertib, serasi, seimbang, lestari dan berkelanjutan sehingga tercapai pemanfaatan ruang yang berkualitas.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses penataan ruang. Pemanfaatan ruang dalam pelaksanaannya tidak selalu sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ketidaksihesuaian atau pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian, dan lemahnya penegakan hukum. Kondisi ini mengisyaratkan bahwa untuk mewujudkan terciptanya pembangunan yang tertib ruang diperlukan tindakan pengendalian pemanfaatan ruang. Kecenderungan penyimpangan tersebut dapat terjadi karena produk rencana tata ruang kurang memperhatikan aspek pelaksanaan atau sebaliknya bahwa pemanfaatan ruang kurang memperhatikan rencana tata ruang. Pengendalian pemanfaatan tata ruang dilakukan agar pemanfaatan tata ruang dapat berjalan sesuai dengan rencana tata ruang.

Pengendalian pemanfaatan ruang menurut Pasal 1 angka 15 UU No. 26 tahun 2007 adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Pasal 35 UU No. 26 tahun 2007 menyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penggunaan sanksi.

Upaya pemerintah untuk meningkatkan kapasitas penyelenggaraan penataan ruang di daerah dalam rangka mempercepat pelaksanaan otonomi daerah salah satunya adalah penyusunan Norma, Standar, Pedoman, dan Manual (NSPM) Bidang Penataan Ruang yang bertujuan adalah dapat memberikan kepastian bahwa penyelenggaraan proses pengendalian pemanfaatan ruang tersebut akan mendorong terwujudnya ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

METODE PENULISAN

Tulisan ini merupakan sebuah pemikiran, dimana data-data berupa uraian-uraian tertulis yang diambil dari beberapa sumber pustaka. Oleh karena itu metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah kajian kepustakaan.

PEMBAHASAN

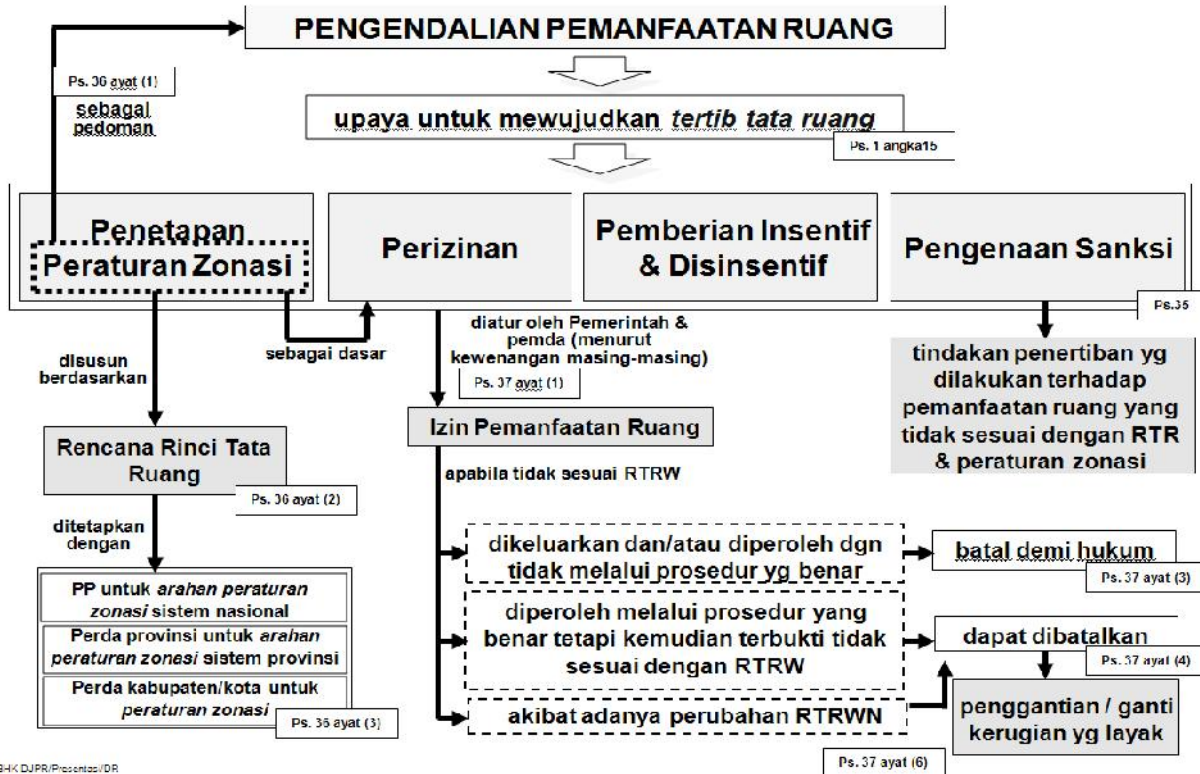
Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Prosedur dan Manual Pengendalian pemanfaatan ruang yang meliputi Peraturan zonasi, perizinan, insentif dan disinsentif dan pengaturan sanksi. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari kegiatan penataan ruang yang dipersiapkan sejak awal proses perencanaan tata ruang. Pengendalian dilakukan secara rutin, baik oleh perangkat Pemerintah Daerah; masyarakat; atau keduanya. Dalam proses dan prosedur penataan ruang perlu dilibatkan peran serta masyarakat. Peran serta masyarakat dalam penataan ruang diatur dalam peraturan perundangan, meliputi Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, PP Nomor 69 Tahun 1996 tentang Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang, serta Permendagri Nomor 9 Tahun 1998 tentang Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Proses Perencanaan Tata Ruang di Daerah. Dalam peraturan-perundangan tersebut, masyarakat berhak dan wajib berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Sebagai wujud pelayanan pemerintah kepada masyarakat di bidang tata ruang diantaranya adalah Standar Pelayanan Minimal (SPM), bidang Penataan Ruang. Standar Pelayanan Minimal disusun berdasarkan kepada kewenangan wajib pemerintah Kabupaten/Kota yang harus diberikan kepada masyarakat, harus memenuhi kriteria sebagai berikut : 1). Melindungi hak-hak konstitusional perorangan maupun masyarakat secara umum; 2). Melindungi kepentingan Nasional yang ditetapkan berdasarkan konsensus Nasional; 3). Memenuhi komitmen Nasional yang berkaitan dengan perjanjian dan konvensi Internasional.

Pengaduan merupakan salah satu alat pengendalian pemanfaatan ruang, dengan adanya pengaduan masyarakat menunjukkan adanya kepedulian masyarakat dalam pemanfaatan ruang. Mengingat pengaduan merupakan umpan balik dari masyarakat, dimana pelayanan kepada masyarakat perlu disusun Juklak SPM Bidang Penataan Ruang Aspek Pengaduan Masyarakat mengembangkan iklim keterbukaan didalam penyelesaian pengaduan maka setiap pengaduan yang masuk harus ditanggapi dan ditangani dengan serius. Dalam rangka menumbuhkan iklim keterbukaan dimaksud, maka perlu disusun petunjuk pelaksanaan pengaduan masyarakat agar pelayanan bidang penataan ruang kepada masyarakat dapat dipenuhi.

Untuk lebih jelasnya mengenai aspek-aspek pengendalian pemanfaatan ruang yang telah diatur pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dapat dilihat pada diagram di bawah ini:



Landasan Hukum

- a. UU No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah;
- b. UU No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- c. PP Nomor 69 Tahun 1996 tentang Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- e. Peraturan Pemerintah RI Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan
- g. Kepmendagri Nomor 147 Tahun 2004 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah
- h. Perda Nomor 11 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Penyelenggaraan Penataan Ruang

Rencana tata ruang yang berkualitas merupakan prasyarat dalam penyelenggaraan penataan ruang. Namun demikian rencana tata ruang tersebut harus dibarengi dengan pengendalian pemanfaatan ruang yang tegas dan konsisten untuk menjamin agar pemanfaatan ruang dapat tetap sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Terkait pengendalian, terdapat 3 (tiga) perangkat utama yang harus disiapkan yakni:

a. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)

Fungsi utama dari RDTR adalah sebagai dokumen operasionalisasi rencana tata ruang wilayah. Dengan kedalaman pengaturan yang rinci dan skala peta yang besar, rencana detail dapat dijadikan dasar dalam pemberian ijin dan mengevaluasi kesesuaian pemanfaatan lahan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

b. Peraturan Zonasi (Zoning Regulation)

Peraturan zonasi merupakan dokumen turunan dari RDTR yang berisi ketentuan yang harus diterapkan pada setiap zona peruntukan. Dalam peraturan zonasi dimuat hal-hal yang harus dilakukan dan yang tidak boleh dilakukan oleh pihak yang memanfaatkan ruang, termasuk pengaturan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, penyediaan ruang terbuka hijau publik, dan hal-hal lain yang dipandang perlu untuk mewujudkan ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Peraturan zonasi tersebut bersama dengan RDTR menjadi bagian ketentuan perizinan pemanfaatan ruang yang harus dipatuhi oleh pemanfaat ruang.

c. Mekanisme Insentif-Disinsentif

Pemberian insentif kepada pemanfaat ruang dimaksudkan untuk mendorong pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Sebaliknya, penerapan perangkat disinsentif dimaksudkan untuk mencegah pemanfaatan ruang yang menyimpang dari ketentuan rencana tata ruang. Contoh bentuk insentif adalah penyediaan prasarana dan sarana lingkungan yang sesuai dengan karakteristik kegiatan yang diarahkan untuk berkembang di suatu lokasi. Sedangkan disinsentif untuk mengurangi pertumbuhan kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi atau ketidak-tersediaan prasarana dan sarana.

Peran Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang bukan hanya kewajiban pemerintah, tetapi juga merupakan hak dan kewajiban masyarakat. Ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pelaksanaan peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996. Hal ini dipertegas dalam rumusan naskah RUU Penataan Ruang yang disusun untuk menggantikan UU No.24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang. Beberapa pokok pengaturan terkait peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

- a. Menyampaikan laporan kepada pemerintah tentang adanya pelanggaran terhadap rencana tata ruang.
- b. Mengajukan keberatan kepada pejabat yang berwenang atas pembangunan di wilayahnya yang bertentangan dengan rencana tata ruang.
- c. Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Peran aktif masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang/lahan saat ini dirasakan sebagai suatu kebutuhan untuk mengefektifkan upaya pencapaian tujuan penataan ruang untuk mewujudkan ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Adanya berbagai permasalahan dalam bidang penataan ruang mencerminkan penyelenggaraan penataan ruang sejauh ini belum mampu sepenuhnya memenuhi harapan terwujudnya ruang wilayah yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Untuk itu diperlukan langkah-langkah yang sistematis yang diharapkan mampu mengefektifkan penyelenggaraan penataan ruang, termasuk dalam pengaturan pemanfaatan lahan agar sesuai dengan rencana tata ruang.

Beberapa langkah penting yang saat ini tengah dilaksanakan antara lain adalah:

a. Revisi Undang-undang Tentang Penataan Ruang

Upaya ini dimaksudkan untuk memberikan payung hukum yang lebih jelas bagi penyelenggaraan penataan ruang. Ketentuan-ketentuan yang ada di dalam UU No. 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang yang dirasakan tidak tegas dalam memberikan arahan bagi penyelenggaraan direvisi sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan pedoman oleh para pemangku kepentingan dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Beberapa ketentuan yang mengalami perubahan signifikan antara lain adalah (i) pengaturan sanksi, (ii) peraturan zonasi sebagai piranti izin, (iii) mekanisme insentif-disinsentif, (iv) ruang terbuka hijau publik, (v) standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, (vi) pengawasan penyelenggaraan penataan ruang oleh pemerintah maupun masyarakat, (vii) kejelasan hirarki fungsional antar rencana tata ruang, dan (viii) kejelasan struktur ruang seperti pada kawasan metropolitan dan agropolitan.

b. Penyiapan Norma, Standar, Pedoman, dan Manual (NSPM) bidang penataan ruang

Pelaksanaan ketentuan undang-undang membutuhkan berbagai peraturan pelaksanaan, standar, pedoman, dan manual yang bersifat operasional. Kurangnya NSPM bidang penataan ruang selama ini telah disadari sebagai satu kelemahan dalam penyelenggaraan penataan ruang. Untuk itu pemerintah berkomitmen untuk terus menerus memperluas dan mempertajam penyiapan NSPM yang dibutuhkan dalam pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. NSPM perencanaan tata ruang ditujukan untuk menjamin produk rencana tata ruang yang berkualitas, yang disusun dengan berdasarkan pada daya dukung lingkungan, kebutuhan pelayanan prasarana dan sarana, dan kebutuhan pengembangan kegiatan masyarakat yang terus berkembang, serta melalui proses partisipatif memperhatikan kepentingan seluruh pemangku kepentingan.

c. Pengawasan penyelenggaraan penataan ruang

Dengan adanya undang-undang penataan ruang dan NSPM bidang penataan ruang maka penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan proses yang memiliki landasan hukum. Berbagai ketentuan dalam undang-undang dan NSPM diharapkan dapat memberikan

kepastian bahwa penyelenggaraan proses-proses tersebut akan mendorong terwujudnya ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Agar penyelenggaraan penataan ruang tidak melenceng dari tujuan terwujudnya ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan, maka proses-proses yang ada di dalamnya perlu diawasi kesesuaiannya dengan ketentuan yang ada di dalam undang-undang dan NSPM bidang penataan ruang. Perspektif ini merupakan pola pikir yang menegaskan bahwa penataan ruang bukan sekedar proses untuk mengontrol perilaku masyarakat dalam memanfaatkan ruang, tetapi juga merupakan sebuah proses yang harus diawasi masyarakat agar tetap sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku.

d. Penegakan hukum

Hal lain yang dirasakan perlu untuk dipertegas dalam penyelenggaraan penataan ruang adalah penegakan hukum. Dalam konteks ini, terhadap semua tindakan yang tidak sesuai dengan kaidah yang berlaku harus dilakukan upaya penegakan hukum yang tegas dan konsisten. Berbagai pelanggaran dalam penyelenggaraan penataan ruang selama ini tidak mendapatkan tindakan yang proporsional, sehingga terus berlangsung dan cenderung meningkat. Disamping itu, untuk mengefektifkan proses penegakan hukum dirumuskan pula ketentuan mengenai Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) yang memiliki kewenangan khusus untuk melakukan penyelidikan dan penyidikan terhadap indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang.

Efektivitas langkah-langkah “reformasi” tersebut di atas memerlukan dukungan dari seluruh pemangku kepentingan baik pemerintah, masyarakat, maupun dunia usaha. Hal ini mengingat bahwa langkah-langkah tersebut dirasakan sebagai kebutuhan dalam mengefektifkan penyelenggaraan penataan ruang yang bertujuan untuk mewujudkan ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Kewajiban dan Kewenangan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pemerintah bertanggung jawab untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mewujudkan keadilan, mengurangi konflik, dan dampak negatif pemanfaatan ruang serta menjamin berlangsungnya pembangunan kota yang efisien, efektif, serta sesuai dengan fungsi dan konsisten dengan rencana tata ruang. Oleh karenanya, pemerintah wajib menjalankan fungsi pengendalian pemanfaatan ruang. Kewenangan pengendalian pemanfaatan tata ruang berdasarkan UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang berada di pemerintah sebagai pelaksana pembangunan. Dalam proses dan pelaksanaannya, pemerintah menjalankan peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang ini. Dalam menjalankan kewajiban ini, pemerintah mempunyai beberapa kewenangan dengan azas-azas sebagai berikut :

- Hak atas lahan (*Bundles of Right*) Kewenangan untuk mengatur hak atas lahan, hubungan hukum antara orang/badan dengan lahan dan perbuatan hukum mengenai lahan
- Kewenangan pengaturan dan pengendalian (*Policy Power*) merupakan kewenangan dalam menerapkan peraturan hukum untuk meningkatkan kesehatan umum, keselamatan moral, dan kesejahteraan. Kewenangan ini juga meliputi kewenangan untuk melakukan pengaturan, pengawasan, dan pengendalian pembangunan di atas lahan maupun kegiatan-kegiatan manusia yang menghuninya.
- Penguasaan tertinggi atas lahan (*Eminent Domain*) Penguasaan tertinggi atas lahan dimungkinkan untuk diberlakukan apabila masyarakat menghendaki dan dengan alasan untuk kepentingan umum, pemanfaatan lahan yang telah ada dapat dilakukan tindakan pengambil alihan atau pencabutan hak atas tanah.
- Pajak dan Retribusi (*Taxation*) Pajak merupakan beban/pungutan/pengenaan yang dilandasi kewajiban hukum terhadap perorangan/kelompok, namun pengenaan tersebut hanya untuk masyarakat dan digunakan untuk kepentingan umum, tidak dinikmati langsung, bersifat paksaan, dan tidak diskriminasi.
- Kewenangan Belanja/investasi publik (*Spending Power*) Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat diidentifikasi bahwa wewenang pemerintah terkait dengan peraturan zonasi yakni:
 1. **Pemerintah Pusat** : menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan arahan peraturan zonasi untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
 2. **Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota** : menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan arahan peraturan zonasi untuk sistem provinsi dan kabupaten/kota yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.

Pengenaan Sanksi

Pengenaan sanksi menurut Pasal 39 UU Nomor 26 tahun 2007 adalah tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. UU No. 26 tahun 2007 mengenal adanya sanksi administrasi, sanksi pidana dan tuntutan ganti kerugian secara perdata.

Sanksi administrasi terutama mempunyai fungsi instrumental, yaitu pengendalian perbuatan terlarang. Disamping itu, sanksi administrasi terutama ditujukan kepada perlindungan kepentingan yang dijaga oleh ketentuan yang dilanggar tersebut. Sanksi administrasi menurut Pasal 63 UU No. 26 tahun 2007 dapat berupa: a). peringatan tertulis; b). penghentian sementara kegiatan; c). penghentian sementara pelayanan umum; d). penutupan lokasi; e). pencabutan izin; f). pembatalan izin; g). pembongkaran bangunan; h). pemulihan fungsi ruang; dan/atau, i). denda administratif,

Sanksi administratif dapat dikenakan pada setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan Pasal 61 UU No. 26 tahun 2007 yang menyatakan bahwa dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib: a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan; b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang; c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum. Selain pengenaan sanksi administrasi, pelanggaran atas Pasal 61 UU No. 26 tahun 2007 tersebut juga dikenakan sanksi pidana yang bersifat kumulatif (penjara dan denda) apabila mengakibatkan perubahan fungsi ruang, kerugian atas harta benda atau kerusakan barang dan mengakibatkan kematian sesuai dengan Pasal 69-72 UU No. 26 tahun 2007. sanksi pidana berupa pidana pokok (penjara dan denda) dan pidana tambahan (pemberhentian tidak terhormat dari jabatan, pencabutan izin usaha, pencabutan status badan hukum), sanksi yang terakhir adalah sanksi perdata yaitu tindakan pidana yang menimbulkan kerugian secara perdata.

Ketentuan hukum progresif dalam Pasal 73 UU No. 26 tahun 2007 menetapkan sanksi pidana bagi pejabat yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang, berupa pidana pokok yaitu penjara dan denda dan pidana tambahan yaitu pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya. Demikian pula terhadap korporasi sebagaimana diatur dalam Pasal 74 UU No. 26 tahun 2007, juga dapat dijatuhi sanksi pidana berupa pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya dan terhadap korporasinya berupa pidana denda yang diperberat tiga kali dari pidana denda atas orang pribadi. Disamping itu korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin usaha dan/atau pencabutan status badan hukum. Pasal 75 UU No. 26 tahun 2007 juga memberi peluang kepada pihak-pihak untuk melakukan tuntutan ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana penataan ruang.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian pemanfaatan ruang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota. Dalam lampiran PP ini khusus pada bidang penataan ruang disebutkan kewenangan Pemerintahan Daerah Kota antara lain: 1) menetapkan peraturan daerah bidang penataan ruang; 2) pengendalian pemanfaatan ruang; 3) penyusunan peraturan zonasi sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang; 4) pembentukan lembaga yang bertugas melaksanakan pengendalian ruang; dan 5) pemberian izin pemanfaatan ruang yang sesuai dengan RTRWK.

Berdasarkan mandat otonomi daerah tersebut, Pemerintahan Daerah Kota berwenang membuat suatu Peraturan Daerah yang mengatur pemberian insentif dan sanksi dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota. Dengan diberlakukannya insentif dan sanksi dalam rangka pengelolaan dan pengendalian ruang, diharapkan pembangunan yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dalam Perda RTRW Kota, sehingga pembangunan berkelanjutan yang ramah lingkungan dapat terwujud. Sanksi tersebut selain bagi pejabat pemberi izin juga berlaku untuk pemohon izin yang membangun menyalahi peraturan perundang-undangan, jadi dua-duanya akan kena pidana. Sanksi pidana cukup berat yaitu maksimal kurungan 15 tahun penjara dengan denda hingga 15 miliar.

Dengan dimuatnya sanksi pidana, penyelenggaraan penataan ruang (aparatus pemerintah) harus berhati-hati dalam membuat kebijakan terkait dengan bidang penataan ruang. Kini masyarakat juga diberikan kewenangan untuk melaporkan pejabat negara dan pelaku lainnya ke pihak kepolisian dan kejaksaan jika menemukan penataan ruang yang menyalahi aturan, hal ini dilakukan sebagai bentuk upaya pemerintah untuk mendorong peran aktif masyarakat dalam merealisasikan aturan yang telah diatur undang-undang. Untuk lebih jelasnya mengenai sanksi pidana dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Sudah saatnya Pemerintahan Daerah Kota menggunakan momentum otonomi daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dalam mendorong pembangunan daerah yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan melalui instrumen pengendalian pemanfaatan ruang Kota (Perda RTRW Kota) dengan memberikan insentif dan menerapkan sanksi sebagaimana dimaksud dalam UU No. 26 tahun 2007. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 14 UU No. 32 tahun 2004 yang menyatakan bahwa salah satu

yang menjadi urusan pemerintahan yang merupakan kewenangan wajib Kabupaten/Kota adalah perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan tata ruang.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian pemanfaatan ruang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota. Dalam lampiran PP ini khusus pada bidang penataan ruang disebutkan kewenangan Pemerintahan Daerah Kota antara lain:

- 1) menetapkan peraturan daerah bidang penataan ruang;
- 2) pengendalian pemanfaatan ruang;
- 3) penyusunan peraturan zonasi sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang;
- 4) pembentukan lembaga yang bertugas melaksanakan pengendalian ruang; dan
- 5) pemberian izin pemanfaatan ruang yang sesuai dengan RTRWK.

Berdasarkan mandat otonomi daerah tersebut, Pemerintahan Daerah Kota berwenang membuat suatu Peraturan Daerah yang mengatur pemberian insentif dan sanksi dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota. Dengan diberlakukannya insentif dan sanksi dalam rangka pengelolaan dan pengendalian ruang, diharapkan pembangunan yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dalam Perda RTRW Kota, sehingga pembangunan berkelanjutan yang ramah lingkungan dapat terwujud.

PENUTUP

Simpulan

Dari uraian di atas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Kebutuhan lahan untuk menampung berbagai aktivitas masyarakat yang terus berkembang diperlukan upaya efisiensi pemanfaatan lahan melalui pengaturan lokasi berdasarkan rencana tata ruang
2. Rencana tata ruang yang berkualitas merupakan prasyarat bagi penyelenggaraan Penataan ruang yang berkualitas. Hal ini perlu dibarengi dengan upaya pengendalian pemanfaatan ruang yang tegas dan konsisten untuk menjamin agar pemanfaatan ruang tetap sesuai dengan rencana tata ruang
3. Dalam rangka pengendalian perlu dikembangkan perangkat Rencana Detail Tata ruang (RDTR), peraturan zonasi (*zoning regulation*), dan mekanisme insentif-disinsentif.
4. Rencana tata ruang, dan proses Penataan ruang secara keseluruhan, sejauh ini belum mampu sepenuhnya memenuhi harapan terwujudnya ruang wilayah yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Hal ini ditunjukkan oleh masih adanya permasalahan terkait pemanfaatan lahan yang tidak memperhatikan daya dukung lingkungan, konversi pemanfaatan lahan yang tidak terkendali, dan inefisiensi pengaturan fungsi ruang. Untuk itu diperlukan langkah-langkah yang sistematis yang diharapkan mampu mengaktifkan penyelenggaraan Penataan ruang, termasuk dalam pengaturan pemanfaatan lahan.

Rekomendasi

Dalam upaya mengaktifkan penyelenggaraan Penataan ruang, diperlukan “reformasi” bidang Penataan ruang yang antara lain mencakup penyiapan NSPM bidang Penataan ruang, pengawasan terhadap penyelenggaraan Penataan ruang, serta penegakan hukum yang tegas dan konsisten. Upaya-upaya tersebut memerlukan dukungan penuh dari seluruh pemangku kepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang

Undang-Undang RI Nomor 32 Tahun 2004 tentang *Pemerintahan Daerah*

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 *tentang Penataan Ruang*

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah Nomor 69 tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan

Kepmendagri

Kepmendagri Nomor 147 Tahun 2004 tentang **Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah**

Buku/Naskah Akademik

Agus Witjaksono, LRR, 1997. : Diktat Mata Kuliah Teori Perencanaan, Jurusan Teknik Planologi, ITN Malang

Direktur Jenderal Penataan Ruang, 2005 . Penyelenggaraan Penataan Ruang (Permasalahan, Tantangan, Kebijakan, Strategi, dan Program Strategis), dalam makalah Pelatihan Penyelenggaraan Penataan Ruang Dalam Pembangunan Daerah, Jakarta 29 November 2005

Edra Satmaidi, 2009. Artikel Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota Edisi II, Advokat, Konsultan Hukum dan Politik.

Gatot Dwi Hendro Wibowo dan Markum, 2008 : Pedoman Penyusunan Perencanaan, Pemanfaatan, dan Pengendalian Tata Ruang Provinsi Nusa Tenggara Barat, Konsultasi Publik, Mataram,

Handiman Rico, 2005. Kebijakan Nasional Dalam Perencanaan Tata Ruang ”Merealisasikan Hak Partisipasi Masyarakat Dalam Perencanaan Tata Ruang”, Divisi Riset JKPP – Bogor.

Hermanto Dardak A, 2005. Makalah Pemanfaatan Lahan Berbasis Rencana Tata Ruang Sebagai Upaya Perwujudan Ruang Hidup Yang Nyaman, Produktif dan berkelanjutan, *dalam* acara seminar Nasional “*save our land*” for The Better Environment, Fakultas Pertanian IPB, 10 desember 2005.

Sjarifuddin Akil, 2003 (Dirjen Penataan Ruang, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah): Peran Serta Masyarakat Dalam Kelembagaan Perencanaan Tata Ruang, Disampaikan *dalam* Seminar Nasional Pengembangan Wilayah Regional Marketing Sebagai Instrumen Pembangunan Daerah Dalam Menghadapi Globalisasi Dan Otonomi Daerah Semarang, 12 Maret 2003