

Pengaturan Pembangunan Rumah dan Toko atau Ruko Di Kota Jambi Berdasarkan Konsep Tata Ruang Perkotaan

Nursina Afriyana

Mahasiswa Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas
Jambi
Kampus Pinang Masak Jl. Lintas Jambi – Muara Bulian Muara Jambi, Jambi
nursinaafriyana9@gmail.com

Rts. Fanny Inayah

Mahasiswa Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas
Jambi
Kampus Pinang Masak Jl. Lintas Jambi – Muara Bulian Muara Jambi, Jambi
fannyinayahrasdi@gmail.com

Eko Nuriyatman

Dosen Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Jambi
ekonuriyatman90@gmail.com

Abstract

This scientific article discusses the arrangement for building houses and shops or shophouses in Jambi City based on the concept of urban spatial planning. The problems discussed are because many houses and shops or shophouses are less effective and efficient and their location is often not by the concept of urban spatial planning. This study aims to understand and find out the regulations for making permits to build a house with a shop or shop based on the concept of urban spatial planning. The research method used is juridical normative, which is a study that examines the existence of a legal vacuum, legal conflicts, and/or unclear/obscure legal norms, the legal issue for this research is the obscurity of the law or what is commonly known as the unclear rule. By using a statutory approach and conceptual approach. The results showed that there is an unclear norm about the permit to build shop buildings based on the concept of urban spatial planning. As stated in the summary in Article 44 of Law Number 26 of 2007, which states that metropolitan and/or megapolitan areas must contain objectives, policy directions, spatial planning strategies, regional spatial structure plans, pattern plans, and spatial use directions. and spatial control and sanctions. However, in fact, in the Regional Regulation Number 9 of 2013 concerning the Jambi City Regional Spatial Plan 2013-2033, there is no explanation or articles related to directions as in the Spatial Planning Law, which is related to what location permits are what kind of location is not dangerous or that does not cause disturbance to the community and there is the no good and correct direction for the placement of the location.

Keywords: Arrangements, Building Permits, Spatial Planning

Abstrak

Artikel ilmiah ini membahas mengenai Pengaturan Pembangunan Rumah dan Toko atau Ruko di Kota Jambi berdasarkan konsep Tata Ruang Perkotaan. Permasalahan yang di bahas dikarenakan banyaknya bangunan rumah dan toko atau ruko yang pemanfaatan kurang efektif dan efisien serta letaknya yang sering kali tidak sesuai dengan konsep Tata Ruang Perkotaan. Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan mengetahui peraturan pembuatan izin mendirikan bangunan rumah dengan toko atau ruko berdasarkan konsep tata ruang wilayah perkotaan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang mengkaji adanya kekosongan hukum, konflik hukum, dan/atau ketidakjelasan/kekaburan suatu norma hukum, isu hukum atas penelitian ini adalah kekaburan hukum atau yang biasa disebut dengan ketidak jelasan suatu aturan. Dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya ketidak jelasan norma tentang izin mendirikan bangunan ruko berdasarkan konsep tata ruang wilayah perkotaan. Sebagaimana yang tercantum di dalam rangkuman pada Pasal 44 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, yang menyebutkan bahwa ruang kawasan metropolitan dan/atau kawasan megapolitan harus memuat tujuan, arah kebijakan, startegi penataan ruang, rencana struktur ruang kawasan, rencana pola, arah pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang serta sanksi. Namun, kenyataanya dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033 tidak ada penjelasan atau pasal terkait dengan arahan seperti dalam Undang-Undang Tata Ruang, yaitu terkait seperti apa izin lokasi, lokasi seperti apa yang tidak membahayakan atau yang tidak menimbulkan gangguan kepada masyarakat serta tidak adanya arahan penempatan lokasi yang baik dan benar.

Kata Kunci: Pengaturan, Izin Mendirikan Bangunan, Tata Ruang.

A. Pendahuluan

Dalam hukum administrasi negara, yang menjadi subjek hukum dan *drager van de rechten en plichten* atau pendukung hak dan kewajiban adalah pemerintah atau administrasi negara. Sebagai subjek hukum pemerintah melakukan berbagai tindakan baik nyata maupun tidakan hukum sesuai dengan kewenangannya, maka dalam menerapkannya tidak boleh mengandung cacat seperti kekhilafan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), paksaan (*dwang*), dan lainnya yang dapat menyebabkan akibat-akibat hukum yang tidak sah. Selain itu, tindakan pemerintah harus didasarkan pada asas legalitas atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka

dengan sendirinya tindakan tersebut tidak akan bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga tidak menyebabkan akibat- akibat hukum yang muncul itu batal atau dapat dibatalkan. Tindakan ini dimaksud dalam rangka mengatur dan melayani kepentingan umum.

Instrumen pemerintahan ini adalah alat atau sarana yang digunakan pemerintah atau administrasi negara, seperti alat tulis menulis, sarana transportasi dan komunikasi, gedung-gedung perkantoran, dan lain-lain, yang terhimpun dalam *public domain*.¹ Pendapat N. M. Spelt dan J.B.J.M.Ten Berge dalam Ridwan H.R

¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 125.

menyatakan izin dalam arti luas merupakan suatu persetujuan dari pengusaha berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Dalam arti sempit, izin adalah pengikat-pengikat pada suatu peraturan izin yang pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai tujuan tertentu atau menghalangi keadaan buruk.²

Perizinan (*vergunning*) adalah suatu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat mengendalikan (*sturen*) yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Izin bersifat preventif dalam mengatur dan mengendalikan setiap kegiatan individu atau kolektivitas. Dengan dikeluarkannya izin, penguasa memperkenakan pemohon izin untuk melakukan tindakan atau kegiatan tertentu yang sebenarnya dilarang demi kepentingan umum. Dalam menjalankan fungsinya hukum memerlukan berbagai perangkat dengan tujuan agar hukum memiliki kinerja yang baik. Hukum memiliki kaidah yang bersifat memaksa, artinya hukum itu mengikat setiap individu, apabila kaidah hukum dituangkan dalam peraturan perundang-undangan maka setiap orang harus melaksanakannya.

Fungsi dari perizinan terdiri dari dua hal, yaitu pertama sebagai penertib,

²*Ibid.*, hlm. 198-199.

ialah agar setiap pemilik izin tidak bertentangan satu sama lain sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat terwujud kedua sebagai pengatur, ialah agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, yang mana fungsi ini dimiliki oleh pemerintah.³ Sehingga, perizinan sebagai bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang merupakan salah satu instrumen administrasi pemerintahan yang sangat penting dalam mewujudkan pentaan ruang kota agar berjalan sesuai dengan rencana tata ruang daerah

Kemampuan lahan merupakan suatu karakteristik lahan yang meliputi sifat tanah, topografi, drainase, dan kondisi lingkungan hidup yang mendukung kehidupan atau kegiatan pada suatu lokasi atau hamparan lahan.⁴ Dalam hal pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan kemampuan lahan akan mempercepat terjadinya penurunan produktivitas lahan.⁵

Rumah dengan Toko atau Ruko berbeda dengan rumah usaha. Menurut Handa S. Abidin, rumah usaha atau yang

³Adraian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Cet ke 3, Sinat Grafika, Jakarta, 2015, hlm.193.

⁴E. M. D. Cynthia E.V Wuisang, Dwight M. Rondonuwu, "Perencanaan Wilayah dan Kota Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota," *Spasial*, 2019.

⁵Anak Agung Sagung Alit Widyastuty, Annisa Budhiyani Tri Bhuwaneswari dan Lutfi Zulkarnain, "Analisis Kemampuan Lahan Pemukiman di Kawasan Strategis", *Jurnal Penataan Ruang*, Vol 15 No. 2, 2020, hlm. 71.

sering disebut sebagai tempat usaha adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa dan penyimpanan dokumen, termasuk rumah tempat tinggal yang sebagian digunakan untuk kegiatan tersebut.⁶ Sedangkan pengertian Ruko menurut Andie A. Wicaksono menyebutkan bahwa rumah dengan toko atau ruko adalah sebutan bagi bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana berfungsi sebagai hunian dan komersil.⁷ Sehingga, dapat dikatakan Ruko adalah rumah yang memiliki dwifungsi, fungsi yang dimiliki antara lain sebagai rumah tempat tinggal dan rumah tempat usaha.

Secara umum, izin sebagai pengendali aktivitas-aktivitas tertentu yang mempunyai efek samping, terlebih fungsi bangunan sebagai tempat aktivitas perekonomian, kebudayaan, sosial, dan pendidikan terkait dengan fungsi pemerintah daerah sebagai *agent of development*, *agent of change*, dan *agent of regulation*.⁸ Dalam fungsinya yang demikian, pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan. Adanya perizinan bangunan dimaksudkan agar tidak terjadi kekacauan-

balauan dalam penataan ruang kota dan merupakan bentuk pengendalian ruang kota.

Dalam mendirikan bangunan yang memanfaatkan ruang, sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut dengan UU Penataan Ruang). Izin mendirikan bangunan Rumah dengan Toko atau Ruko memiliki ketentuan tersendiri dalam beberapa pasal. Dalam UU Penataan Ruang juga menjelaskan mengenai ketentuan perizinan yang memanfaatkan ruang harus dilaksanakan sesuai dengan RTRW setempat yang mana disini yaitu Kota Jambi. Dipertegas kembali dalam Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 9 Tahun 2013 Tentang RTRW Kota Jambi, bahwa setiap pelaku usaha wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Dalam Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan (selanjutnya disebut Perda Bangunan), belum ada penjelasan tentang ruko atau rumah dengan toko, masuk kategori dalam bangunan lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi. Sehingga dalam pembuatan izin mendirikan bangunan harus memenuhi syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan. Fungsi bangunan dimaksud adalah tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran,

⁶Handa S. Abidin, "Pengertian Tempat Usaha", <https://penelitihukum.org/tag/pengertian- tempat-usaha/>, diakses pada 3 Februari 2021.

⁷Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2007, hlm. 6.

⁸Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 222.

zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan. Dalam hal lokasi harus diperuntukan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Sebagaimana yang ditegaskan dalam UU Tata Ruang, dalam rencana tata ruang kawasan metropolitan dan/atau kawasan megapolitan harus memuat tujuan, arah kebijakan, strategi penataan ruang, rencana struktur ruang kawasan, rencana pola, arah pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang serta sanksi. Namun, kenyataannya dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033 (selanjutnya disebut Perda RTRW Kota Jambi) tidak ada penjelasan atau pasal terkait dengan arahan seperti dalam UU Tata Ruang, yaitu terkait seperti apa izin lokasi, lokasi seperti apa yang tidak membahayakan atau yang tidak menimbulkan gangguan kepada masyarakat serta tidak adanya arahan penempatan lokasi yang baik dan benar.

Seseorang dalam mendirikan bangunan wajib memenuhi syarat-syarat yang telah di tentukan oleh peraturan perundang-undangan, yang mana dalam Perda RTRW Kota Jambi persyaratannya ada di Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Jambi, sebagaimana juga yang tercantum dalam Perda Bangunan.

Izin mendirikan bangunan harus tunduk dalam peraturan perundang undangan dalam hal ini pemanfaatan ruang harus tunduk dalam Perda RTRW Kota

Jambi. Izin pemanfaatan ruang dimaksudkan agar tidak menimbulkan kerugian pada masyarakat sekitar, tidak menimbulkan keresahan dan gangguan pada masyarakat yang berada disekitarnya, apabila dalam mendirikan bangunan ruko, yang biasanya digunakan sebagai tempat usaha, sehingga dalam mendirikannya harus berada dalam wilayah serta lingkungan yang sesuai. Dan dalam pembangunan harus tetap memperhatikan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Adapun bagian dari RTH yaitu Hutan Kota, Taman, Sempadan Danau, Sempadan Sungai, Makam, Kawasan Perkantoran Pemerintah, Fungsi Tertentu (sabuk hijau), fungsi tertentu (lahan pertanian perkantoran), jalur hijau, dan pedestrian.⁹

Sebagaimana yang terlihat, dibeberapa titik di Kota Jambi, dapat ditemui bangunan-bangunan ruko yang terbengkalai atau yang kosong, serta pendirian bangunan ruko yang tidak sesuai. Hal ini dapat disebabkan karena tidak adanya arahan bagi pendiri bangunan ruko untuk mendirikan rukonya di mana, tidak adanya lokasi yang baik dan benar serta tidak adanya pengawasan dalam pendiriannya. Seharusnya hal ini diatur dalam Peraturan Daerah sebagaimana amanat dari UU Tata Ruang, namun dalam

⁹Fitria, Helmi, Syamsir, "Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Terbuka Hijau Terhadap Pengembangan Taman Di Kota Jambi, *Jurnal Sains Sosio Huaniora*, Vol 4 No. 1, 2020, hlm. 133.

Perda RTRW Kota Jambi belum ditemukan aturan tersebut.

Berdasarkan apa yang telah disampaikan di atas, maka artikel ini akan membahas mengenai peraturan mendirikan bangunan rumah dengan toko atau ruko berdasarkan konsep tata ruang.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang mengkaji adanya kekosongan hukum, konflik hukum, dan/atau ketidak jelasan/kekaburan suatu norma hukum. Penelitian hukum normatif yakni menemukan kebenaran koherensi, yaitu menganalisis kesesuaian antara norma hukum, aturan hukum, tindakan seseorang dan prinsip hukum.¹⁰ Penelitian hukum normatif yang menitikberatkan pada telaah atau kajian hukum positif.¹¹ Sesuai dengan karakter keilmuan hukum normatif, maka telaah hukum positif tersebut meliputi telaah dogmatika hukum, telaah teori hukum, dan telaah filsafat hukum.¹²Isu hukum atas penelitian ini adalah kekaburan hukum atau yang biasa disebut dengan ketidak jelasan suatu aturan tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dalam

bidang sumber daya alam mineral dan batu bara menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2020 dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 (selanjutnya disebut UU Pemda). Sebagai pedoman dalam pemberian kewenangan Pemerintah Daerah. Jenis penelitian dalam artikel ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian untuk menggambarkan tentang permasalahan yang akan dibahas oleh penulis, yaitu ketidak jelasan aturan perizinan terkait izin mendirikan ruko dalam Peraturan daerah Kota Jambi Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033.

C. Pengaturan Izin Membangun Rumah dengan Toko atau Ruko berdasarkan Konsep Tata Ruang

Peraturan merupakan hukum *in abstracto* atau *general norm* yang sifatnya mengikat secara umum dan tugasnya adalah mengatur hal-hal yang sifatnya umum (general). Sebagaimana diketahui, setiap perorangan atau badan yang ingin membangun gedung, rumah dan toko, atau merombak bangunan lama harus mengantongi izin mendirikan bangunan terlebih dahulu.

Peraturan perizinan mendirikan bangunan secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan semua hal yang berkaitan dengan

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana, Surabaya, 2017, hlm. 47.

¹¹Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandar Maju, Bandung, 2008, hlm 123.

¹²Hafrida, *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Jambi, 2016.

aktifitas membangun, membongkar, memperbaharui, mengganti sebagian atau seluruh dan seluas bangunan. Menurut Adrian Sutedi, perizinan adalah upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan pada kepentingan umum. Mekanisme perizinan, yaitu melalui penerapan prosedur dan ketentuan yang harus dipenuhi untuk menyelenggarakan suatu pemanfaatan ruang dan lahan. Perizinan juga merupakan suatu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki pemerintah, merupakan mekanisme pengendalian administratif terhadap kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat.¹³

Izin adalah suatu hal yang penting dimiliki oleh setiap orang agar rumah dan bangunan tersebut diakui dan dilindungi secara sah. Perizinan sebagai bagian dari pengendali pemanfaatan ruang merupakan salah satu instrument hukum administrasi pemerintah yang sangat penting dalam mewujudkan penataan ruang kota agar berjalan sesuai dengan RTRW.¹⁴ Pasal 1 Angka 32 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, menyebutkan bahwa "Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Dalam tatanan pemerintahan daerah di Kota Jambi, penataan ruang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033. Penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas keterpaduan, keserasian, keselarasan dan keseimbangan keberlanjutan; keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; keterbukaan; kebersamaan dan kemitraan; perlindungan kepentingan umum; kepastian hukum dan keadilan; dan juga akuntabilitas.

Rumah dengan toko (yang selanjutnya disebut sebagai ruko) dapat kita temukan di berbagai sudut wilayah Kota Jambi. Sebagian besar ruko-ruko yang terdapat di Kota Jambi digunakan untuk dagang, toko kelontong dan kios dan tidak jarang pula dijadikan tempat tinggal. Hal tersebut tentunya menyebabkan nilai ekonomis kawasan tersebut meningkat, sehingga menarik perhatian para pemilik modal untuk membangun lagi ruko-ruko tersebut.

Sejauh ini, syarat dalam mendirikan bangunan ruko disamakan dengan izin mendirikan bangunan biasa, sehingga terkadang dalam berjalannya waktu terjadi peralihan pembangunan dari rumah tempat tinggal menjadi ruko, dan banyak pula terdapat ketidak sesuaian izin dengan peruntukannya.

Akibatnya pembangunan ruko menjadi tidak terkendali, tidak memperhatikan

¹³*Op.Cit.*, hlm. 160

¹⁴Meri Puspita Sari, "Pembuatan Surat Izin Tempat Usaha Berdasarkan Konsep Tata Ruang Perkotaan," *Mendapo: Journal Of Administration Law*, Vol 1 No. 3, 2020, hal. 175

syarat-syarat bagi fungsi hunian dan non-hunian, semuanya tercampur aduk dalam kawasan tersebut yang pada akhirnya menjurus pada terbentuknya suatu kawasan yang kumuh.

Kawasan kumuh adalah kawasan dimana rumah dan kondisi hunian masyarakat dikawasan tersebut sangat buruk. Rumah maupun sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan standar yang berlaku, baik standar kebutuhan, kepadatan penduduk, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 Ayat (13) menjelaskan, bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah tidak menjelaskan secara spesifik mengenai pembangunan ruko yang tidak terkendali. Bahkan dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak dijelaskan mengenai tempat atau wilayah seperti apa yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan ruko. Dalam peraturan perundang-undangan tersebut hanya

menjelaskan tentang mekanisme izin mendirikan bangunan dan menjelaskan mengenai peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang khususnya dalam masalah perizinan tempat usaha.

Adapun Rencana Pembagian Wilayah Kota (BWK) terdiri ada VI. BWK I dengan fungsi utama pusat perdagangan dan jasa skala regional dan nasional. BWK II dengan fungsi utama sebagai kawasan cagar alam/wisata, industri/perdagangan, dan lindung. BWK III dengan fungsi utama sebagai kegiatan industri, pemukiman, dan bandar udara. BWK IV dengan fungsi utama sebagai pusat pemerintahan dan pertambangan. BWK V dengan fungsi utama sebagai simpul transportasi regional, pertambangan, pemukiman, dan BWK VI pusat pemerintahan provinsi jambi serta perdagangan, jasa dan pendidikan. Dalam pembangunan harusnya memperhatikan tata ruang.

Sehingga banyak sekali ruko yang tidak terawat atau terbengkalai, akibat dari minimnya penjelasan pembangunan ruko, arahan mana yang baik dan benar, sanksi serta pengawasan dalam mendirikan ruko. Seharusnya pemerintah mengawasi pembangunan ruko, apakah sesuai dengan izin yang diajukan dalam pendiriannya. Serta seharusnya ada wilayah yang boleh dan tidak boleh dibangun ruko, agar daerah tersebut tetap berjalan.

Sebagai contoh, banyaknya bangunan ruko di sekitaran Bangunan WTC dan sungai

Batanghari yang kegiatannya mengancam kerusakan dan penurunan kualitas air sungai.¹⁵ Padahal dalam Perda RTRW Kota Jambi Pasal 70, menjelaskan terkait perlindungan sempadan sungai, yang mana terdapat larangan mendirikan bangunan atau kegiatan yang mengganggu kelestarian daya tampung dan lingkungan. Sehingga perlu pengaturan kembali terkait perizinan bangunan tersebut dan perlunya pengawasan yang tegas dari Dinas terkait mengenai izin pembangunan ruko.

D. Kesimpulan

Mekanisme izin mendirikan bangunan ruko melalui syarat administrasi dan syarat teknis pelayanan/bangunan. Setiap orang/badan harus memiliki keterangan Rencana Kota, yang mana diajukan ke Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Jambi, sebab instansi ini yang memiliki wewenangnya. Dalam pembuatan surat izin tempat usaha, pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk dapat memberikan partisipasinya secara aktif agar tidak terjadi konflik antara masyarakat dengan pemilik izin sebab dalam mendirikan ruko tentu biasanya dijadikan tempat usaha, sehingga apabila izin awal tidak sesuai dengan apa yang

dibangun dapat menyebabkan permasalahan, sehingga izin tersebut harus diperbarui. Sehingga, pemerintah daerah dalam hal ini terkait pembuatan izin ruko dengan memanfaatkan konsep tata ruang belum mewujudkan amanat dari Undang-Undang Tata Ruang. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya ruko yang terbengkalai atau tidak dihuni yang menyebabkan kawasan tersebut tidak baik. Seperti yang terlihat di Jalan Depati Purbo Telanaipura, Jalan Angso Duo, Daerah Thehok. Telanaipura merupakan yang mana kawasan ini berdasarkan Pasal 15 ayat (2) Perda RTRW Kota Jambi, bahwa diperuntukan sebagai pusat pemerintahan provinsi jambi serta perdagangan, jasa dan pendidikan.

E. Saran

Pertama, kepada pejabat pemerintah Kota Jambi yang berwenang untuk merevisi atau memperbaiki Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah mengenai pembangunan ruko yang tidak terkendali, sehingga membuat kawasan tatanan perkotaan menjadi kumuh, karena banyaknya ruko yang terbengkalai yang merusak keindahan perkotaan.

Kedua, kepada pejabat pemerintah Kota Jambi yang berwenang untuk merevisi atau memperbaiki Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan di beberapa ketentuan mengenai lokasi mana saja yang diperbolehkan untuk membangun ruko-ruko agar tertata dengan

¹⁵Ali Ahmadi, "Tim Audit Temukan 6 Indikasi Pelanggaran Tata Ruang di Kota Jambi", <https://jambione.com/read/2020/11/28/15528/tim-audit-temukan-6-indikasi-pelanggaran-tata-ruang-di-kota-jambi>, diakses pada 4 Februari 2020.

baik. Hal ini juga meminimalisir terjadinya pembangunan ruko yang tidak terkontrol dalam memanfaatkan ruang Kota Jambi.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Artikel/Buku/Laporan

Adraian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Cet ke 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Ali Ahmadi, "Tim Audit Temukan 6 Indikasi Pelanggaran Tata Ruang di Kota Jambi", <https://jambione.com/read/2020/11/28/15528/tim-audit-temukan-6-indikasi-pelanggaran-tata-ruang-di-kota-jambi>, diakses pada 4 Februari 2020.

Anak Agung Sagung Alit Widyastuty, Annisa Budhiyani Tri Bhuwaneswari dan Lutfi Zulkarnain, "Analisis Kemampuan Lahan Pemukiman di Kawasan Strategis", *Jurnal Penataan Ruang*, Vol 15 No. 2, 2020.

Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2007, hlm. 6.

Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Bandar Maju, 2008.

E. M. D. Cynthia E.V Wuisang, Dwight M. Rondonuwu, "Perencanaan Wilayah dan Kota Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota," *Spasial*, 2019.

Fitria, Helmi, Syamsir, "Implementasi Kebijakan Penataan Ruang Terbuka Hijau Terhadap Pengembangan Taman

Di Kota Jambi, *Jurnal Sains Sosio Huaniora*, Vol 4 No. 1, 2020, hlm. 133.

Hafrida. 2016. *Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Jambi.

Handa S. Abidin, "Pengertian Tempat Usaha",

<https://penelitihukum.org/tag/pengertian-tempat-usaha/>, diakses pada 3 Februari 2021.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana, Surabaya, 2017.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.

Meri Puspita Sari, "Pembuatan Surat Izin Tempat Usaha Berdasarkan Konsep Tata Ruang Perkotaan," *Mendapo: Journal Of Administration Law*, Volume 1 Nomor. 3, Oktober 2020.

Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Tata Ruang

Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033.

Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 3 Tahun 2015 tentang Bangunan