

IMPLEMENTASI PENGATURAN TATA RUANG KOTA MELALUI PENERAPAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA JAMBI

Annisa Khairiyah

Mahasiswa Program Khusus Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Jambi
annisakhairiyah20@gmail.com

Latifah Amir

Dosen Program Khusus Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Jambi
latifah_amir@unja.ac.id

Abstract

This paper is entitled the implementation of urban spatial planning through the application of building permits in the city of Jambi. As for the background of this paper are some of the first problems of spatial irregularities such as spatial violations that occurred in the city of Jambi, namely the permanent building belonging to the Rimbo Medika Hospital which was standing without permission to build a building on Jalan Pattimura Simpang Rimbo, Jambi City. In addition, support for regional development is not optimal. therefore there should be further arrangements regarding the spatial plan for the city of Jambi. and it takes a commitment from the city government of Jambi to overcome these problems by one of them through local regulations governing the spatial function of the city of Jambi. The problem raised in this study is about how to further regulate the local regulations of the city of Jambi related to the spatial planning of the city of Jambi and what factors influence the issuance of further regulations of the regional regulations. The method used in this research is normative legal research.

Keywords : Implementation, Spatial Planning, Development.

Abstrak

Tulisan ini berjudul Implementasi Pengaturan Tata Ruang Kota Melalui Penerapan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Jambi. Adapun yang melatarbelakangi tulisan ini adalah beberapa permasalahan yakni pertama, penyimpangan tata ruang seperti pelanggaran tata ruang yang terjadi di Kota Jambi salah satunya yaitu bangunan permanen yang berdiri tanpa Izin seperti Bangunan Rumah Sakit Rimbo Medika di Jalan Pattimura Simpang Rimbo Kota Jambi, yang dibangun tanpa mengantongi izin mendirikan bangunan. Selain itu dukungan terhadap pengembangan wilayah yang belum optimal. Oleh karena itu harus ada pengaturan lebih lanjut tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi. Serta dibutuhkan suatu komitmen dari Pemerintah Kota Jambi untuk mengatasi masalah-masalah tersebut dengan salah satunya melalui peraturan daerah (Perda) yang mengatur fungsi tata ruang Kota Jambi. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini antara lain tentang bagaimana implementasi rencana tata ruang wilayah Kota Jambi yang dikonsepsikan melalui perizinan bangunan? Dan kedua bagaimana pengaturan

pelaksanaanya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku? Metode yang digunakan dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif.

Kata Kunci : Implementasi, Tata Ruang, Pembangunan.

A. PENDAHULUAN

Peranan tata ruang pada hakikatnya dimaksudkan untuk mencapai pemanfaatan sumber daya optimal dengan sedapat mungkin menghindari konflik pemanfaatan sumber daya, mencegah timbulnya kerusakan lingkungan hidup serta meningkatkan keselarasan. Dalam lingkup tata ruang itulah maka pemanfaatan dan alokasi lahan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan konsep ruang dalam pembangunan. Setiap pembangunan yang dilakukan di dalam suatu negara harus terarah, supaya terjadi keseimbangan, keserasian (keselarasan), berdaya guna, berhasil guna, berbudaya, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat yang berkeadilan. Untuk itu, perlu disusun suatu rencana yang disebut rencana tata ruang.¹

Kenyataan yang terjadi akhir-akhir ini menunjukkan bahwa dalam penyelenggaraan tata ruang di Kota Jambi belum terlaksana secara maskimal, sebagai contoh kasusnya adalah kasus

penyegehan bangunan rumah sakit Rimbo Medika di Jalan Pattimura Simpang Rimbo Kota Jambi. Tindakan pemerintah berupa penyegehan dilakukan sebab rumah sakit tersebut melanggar beberapa Perda diantaranya adalah Perda Nomor 3 tahun 2015 Tentang Bangunan dan Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun 2014 Tentang Izin Prinsip. Sebelumnya rumah sakit tersebut merupakan sebuah klinik dengan nama Klinik Rimbo Medika kemudian dilakukan perubahan bentuk dari klinik menjadi rumah sakit dan perluasan bangunan yang ada tanpa mengajukan izin mendirikan bangunan atau IMB.

Pengerjaan IGD rumah sakit tersebut tanpa adanya izin bangunan (IMB), yang ada hanya IMB lama yakni bangunan yang difungsikan sebagai IGD tersebut sesuai IMB lama digunakan untuk lahan parkir. Hal ini bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan. Pasal 13 ayat (1) Perda Kota Jambi Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan menjelaskan bahwa setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada

¹ Adrian Sutedi, Hukum perizinan dalam sektor pelayanan publik, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) hlm, 205.

Walikota Jambi untuk melakukan kegiatan diantaranya pada huruf b yaitu rehabilitasi/renovasi bangunan atau prasarana bangunan meliputi perbaikan atau perawatan, perubahan, perluasan atau pengurangan bangunan².

Selain itu RS Rimbo Medika juga melanggar ketentuan Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun 2014. Hal ini berkaitan dengan Izin Prinsip. Izin Prinsip yaitu Izin dari Pemerintah, Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota yang wajib dimiliki dalam rangka memulai usaha. Dalam hal ini Izin Prinsip merupakan kewenangan Walikota dan ditanda tangani oleh Walikota sebagai mana diatur pada Pasal 4 Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun 2014 tentang Pedoman dan Tata Cara Penerbitan Izin Prinsip Penanaman Modal. Rumah Sakit Rimbo Medika tidak melalui tahapan dokumen Izin Prinsip yang semestinya dilakukan. Dalam Pasal 11 Ayat (2) ditegaskan untuk memulai kegiatan usaha baik dalam rangka penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing wajib memiliki Izin Prinsip. Selanjutnya Ayat (3) dijelaskan bahwa Izin Prinsip diantaranya termasuk sektor kesehatan³.

² Perda Kota Jambi Nomor 3 Tahun 2015 tentang Bangunan

³ Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun 2014 tentang Pedoman dan Tata Cara Penerbitan Izin Prinsip Penanaman Modal

Bangunan rumah sakit tersebut juga telah melanggar Garis Sempadan Bangunan yang dikenal dengan istilah GSB. Jarak antara bangunan rumah sakit dengan jalan raya yang seharusnya minimal 20 meter telah dilanggar. Di dalam penjelasan pasal 13 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Garis Sempadan Bangunan (GSB) mempunyai arti sebuah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang teratur suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai⁴. Dalam GSB, pengembangannya harus memperhatikan keharmonisan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dalam mendesain bangunan perlu diterapkan ketentuan-ketentuan seperti Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Luas Bangunan, Daerah Cadangan untuk Kepentingan Umum, dan pagar pembatas. Dengan kata lain GSB adalah batas bangunan yang diperkenankan untuk dibangun.

GSB adalah peraturan yang diberlakukan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk suatu wilayah yang diatur. Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/Prt/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail

⁴ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota Rencana detail tata ruang kabupaten /kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota⁵.

Terjadinya pelanggaran dan penyimpangan terhadap pemanfaatan tata ruang dalam kasus diatas disebabkan oleh beberapa faktor penyebab diantaranya adalah karena adanya inkonsistensi kebijakan terhadap rencana tata ruang serta kelemahan dalam pengendalian pembangunan. Akibatnya pada tahap perkembangan yang lebih kompleks timbul berbagai permasalahan kota antara lain: ketidakteraturan penggunaan tata ruang seperti tanah kota, timbulnya berbagai masalah lalu lintas, serta timbulnya permasalahan terkait pencemaran lingkungan kota, hal ini dibuktikan kembali dengan persoalan pengolahan limbah yang dihasilkan dari rumah sakit. Kenyataan tersebut menjadi permasalahan yang sering dihadapi diberbagai daerah tidak terkecuali di Kota Jambi.

Berdasarkan pemaparan diatas ada 2 (dua) permasalahan yang ingin penulis

fokuskan pada artikel ini, yang penulis rumuskan dalam kalimat pertanyaan sebagai berikut. Yaitu pertama, bagaimana konsepsi rencana tata ruang wilayah Kota Jambi yang diimplementasikan melalui perizinan bangunan? Dan kedua bagaimana pengaturan pelaksanaannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Ilmu hukum normatif dipahami sebagai ilmu tentang kaidah (norma) merupakan ilmu yang menelaah hukum sebagai kaidah atau sistem kaidah-kaidah, dengan dogmatik hukum atau sistem hukum. Penelitian ini dilakukan di Kota Jambi. Adapun alasan utama melakukan penelitian di Kota Jambi yakni bahwa dilihat dari fungsi pelaksanaan tata ruang dalam menjaga kelestarian lingkungan hidup di daerah ini perlu mendapat perhatian yang lebih serius dari pemerintah Kota Jambi. Dengan demikian penelitian ini diupayakan dapat memberikan kontribusi positif bagi daerah Kota Jambi terutama terkait aspek regulasi dan legalitas kebijakan yang diambil.

Mengingat bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum normatif studi tentang (teori/konsep, asas-asas dan perundang-undangan), maka metode

⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan konsep (*conceptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*).

Penelitian ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk mengkaji bahan-bahan hukum primer berupa Undang-Undang, Peraturan-Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, Peraturan Daerah dan lainnya, bahan hukum primer berupa pendapat para ahli, dan dokumen, konsep-konsep teori dan hasil-hasil penelitian, serta bahan hukum tersier berupa kamus-kamus bahasa dan kamus hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis bahan-bahan kepustakaan. Analisis bahan dengan cara menggunakan penafsiran gramatikal, penafsiran historis, penafsiran hukum, penafsiran otentik maupun secara ekstensif. Dan kemudian disimpulkan dengan menggunakan penalaran deduktif-induktif.

C. Esensi Tata Ruang Kota Dan Hubungannya Dengan Perizinan Bangunan

Pengendalian pemanfaatan lahan yang telah dikonsepsikan seringkali mengalami benturan dan atau penyimpangan dengan berbagai bidang lainnya. Dalam kaitannya dengan penataan ruang Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa segala bentuk kegiatan pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan aturan rencana tata ruang wilayah sehingga diharapkan dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna, berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan⁶.

Adapun jika kita merujuk pada Undang-Undang Dasar 1945 yang mengamatkan pemerintah daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.⁷ Dalam era otonomi daerah pemerintah daerah bertanggung jawab dalam melaksanakan urusan rumah tangganya sendiri. Dalam rangka terselenggaranya otonomi daerah pemerintah sebagai pemegang kekuasaan pada tingkat daerah

⁶ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

⁷ Baca Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

berwenang melakukan pengawasan salah satunya dalam hal pemanfaatan dan pengelolaan ruang agar dapat mewujudkan harapan sesuai dengan yang dicita-citakan dalam undang-undang.

Pengawasan pemerintah dalam pemanfaatan ruang diimplementasikan dalam bentuk pengawasan salah satunya terkait izin dalam penggunaan ruang dan pemanfaatan ruang sesuai wilayah administrasinya. Dengan dikeluarkannya izin, penguasa memperkenankan pemohon izin untuk melakukan tindakan atau kegiatan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan. Suatu tindakan atau kegiatan pada dasarnya dilarang, akan tetapi dapat diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dilakukan dengan cara-cara tertentu.

Perizinan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang adalah terkait Izin Mendirikan Bangunan. Penerbitan izin sebagaimana dimaksud di atas didukung oleh rekomendasi yang diterbitkan oleh instansi terkait, dan dalam wilayah administrasi kota instansi yang berwenang dan bertanggung jawab adalah di bidang tata kota yang nantinya akan menerbitkan suatu rekomendasi dalam bentuk ketetapan rencana kota dan rencana tata letak bangunan,

rekomendasi dari instansi pertanahan, rekomendasi komisi andal, rekomendasi manajemen lalu lintas. Penerbitan izin mendirikan bangunan dari dinas terkait berdasarkan pada penggunaan bangunan, kelayakan menggunakan bangunan, izin undang-undang gangguan, rekomendasi sistem penanggulangan dan pencegahan kebakaran harus didasarkan kepada peruntukkan tanah yang ditetapkan dalam rekomendasi ketetapan rencana kota.

Berdasarkan analisis dan tinjauan pemerintah terkait permohonan pengajuan izin suatu bangunan maka nantinya izin akan dikeluarkan dalam beberapa bentuk seperti pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, dan izin untuk melakukan kegiatan usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi, perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan. Penolakan izin dapat terjadi apabila kriteria-kriteria yang ditetapkan oleh penguasa tidak dipenuhi. Misalnya, dilarang mendirikan suatu bangunan kecuali ada izin tertulis dari pejabat yang berwenang dengan ketentuan mematuhi persyaratan-persyaratan. Dengan adanya izin maka hal ini juga menjadi sinergi dalam pelaksanaan tertib administrasi pemerintahan, Izin merupakan aktivitas administrasi negara dalam rangka

melaksanakan, menjalankan dan menyelenggarakan tugas pemerintah.

Aktivitas administrasi negara tersebut salah satunya adalah membuat keputusan yang bersifat yuridis dan mengandung penetapan atau dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *beschikking*, karena tidak dapat dipungkiri kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukan masyarakat dalam pemenuhan kegiatan sosial-ekonominya masih menyisahkan berbagai permasalahan yang justru bersifat kontra-produktif, dan berkelanjutan. Maka dengan adanya administrasi yang tertib melalui izin, hal ini dapat memudahkan pemerintah dalam melaksanakan tugasnya dalam mengendalikan tata ruang. Terlaksananya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan dan terkendalinya pemanfaatan sumber daya alam secara bijaksana merupakan tujuan utama pengelolaan lingkungan hidup. Kemudian dengan adanya IMB pemerintah daerah dapat melakukan kontrol terhadap fisik kota yang mana hal ini merupakan hal yang sangat penting dalam aspek perencanaan, pengawasan dan penertiban bangunan kota yang terarah dan disamping itu juga dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik bangunan.

Apabila nantinya terjadi suatu pelanggaran terhadap izin yang melanggar rencana tata ruang maka

pemerintah dapat menerapkan sanksi yang diberikan terdiri atas sanksi pidana, sanksi perdata, dan sanksi administratif. Ketentuan sanksi pidana dan perdata sepenuhnya mengikuti ketentuan Undang-undang dan Hukum Acara Perdata. Sedangkan pengenaan sanksi administratif terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang sesuai Pasal 182 ayat (3) PP No. 15 Tahun 2010, dapat berupa:

1. peringatan tertulis;
2. penghentian sementara kegiatan;
3. penghentian sementara pelayanan umum;
4. penutupan lokasi;
5. pencabutan izin;
6. pembatalan izin;
7. pembongkaran bangunan;
8. pemulihan fungsi ruang;
9. denda administrasi.

Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut tingkat administrasi pemerintahan, pengaturan tata ruang dilaksanakan secara berhirarki mulai dari Rencana Tata Ruang Wilayah

Nasional (RTRWN), Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRWK). Dikaitkan dengan substansinya, RTRWN berisi arahan struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang yang memiliki nilai strategis nasional (sistem nasional).⁸

RTRWP berisi arahan struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang yang merupakan sistem provinsi dengan memperhatikan sistem nasional yang ditetapkan RTRWN. Sementara RTRWK berisi arahan struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang di wilayahnya dengan memperhatikan tata ruang yang berhirarki ini harus dilaksanakan dengan memperhatikan kewenangan yang dimiliki oleh masing-masing tingkat pemerintahan, untuk menghindari tumpang tindih pengaturan pada obyek yang sama. Dengan kata lain, perencanaan yang beerhirarki/berjenjang memenuhi prinsip saling melengkapi (komplementer).⁹

Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik

yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin akan dikenai sanksi. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda. Sanksi-sanksi tersebut dapat diterapkan apabila terdapat perilaku yang melanggar kewajiban-kewajiban pemanfaatan ruang yang diatur dalam Pasal 61 UU No. 26 Tahun 2007, kewajiban-kewajiban yang dimaksud diantaranya:

1. Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
2. Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
3. Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
4. Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Setiap orang yang melanggar ketentuan di atas, maka sebagaimana halnya diatur dalam Pasal 63 UU No. 26 Tahun 2007, perbuatan melanggar hukum tersebut dapat dikenai sanksi administratif, diantaranya:

1. peringatan tertulis;
2. penghentian sementara kegiatan;
3. penghentian sementara pelayanan umum;
4. penutupan lokasi;

⁸ Bayi Priyono, "Perizinan sebagai sarana pengendalian penataan ruang dalam perspektif pemanfaatan ruang di daerah": Jurnal Administrasi Pemerintahan Daerah, Vol. VIII, E disisi II.

⁹ KBBI Yang dimaksud dengan "komplementer" adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi dan tidak tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya. Lihat, Penjelasan Pasal 6 ayat (2) UU No. 26 Tahun 2007.

5. pencabutan izin;
6. pembatalan izin;
7. pembongkaran bangunan;
8. pemulihan fungsi ruang;
dan/atau
9. denda administratif.

Perizinan pada dasarnya memiliki fungsi lain yang justru sangat mendasar yakni menjadi instrumen pembangunan. Dalam fungsi tersebut, perizinan akan berperan sebagai suatu bentuk rekayasa kebijakan yang berperan dalam setiap siklus pembangunan yakni sejak perencanaan hingga ke pengawasan dan evaluasi. Dalam proses perencanaan, perizinan akan menjadi salah satu variable kebijakan yang dapat memaksa pelaku usaha untuk bekerja sesuai dengan target yang ingin dicapai dalam pembangunan daerah. Dengan demikian pemberian izin tidak terlepas dari kepentingan pembangunan secara luas dengan berbagai persyaratan sebagai indikator tujuannya.¹⁰

D. Perizinan Pemanfaatan Tata Ruang Dalam Upaya Pengendalian Pemanfaatan Tata Ruang di Daerah

Dalam pengendalian dan pemanfaatan tata ruang di daerah pemerintah berperan penting dalam melakukan pengawasan terutama dalam

¹⁰ Adrian Sutedi, Hukum Perizinan, *Op.Cit.*, hlm. 212.

hal perizinan. Dengan adanya pengawasan pemerintah melalui izin maka hal ini dapat menghindari terjadinya inkonsistensi terhadap rencana tata ruang yang telah dikonsepsikan sebelumnya. Untuk melaksanakan penataan ruang kawasan strategis daerah dalam rangka mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah kabupaten/kota, serta keserasian antar sektor, Pemerintah daerah harus terus mengawasi perkembangan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang kota.

Hal ini sangat penting mengingat agar terciptanya pembangunan yang berdaya guna serta berkelanjutan sesuai dengan apa yang diamatkan oleh undang-undang. Sebagaimana yang diatur dalam UU No. 32 Tahun 2009, bahwa lingkungan hidup dalam hal ini kesatuan ruang harus dilindungi dan dikelola dengan upaya sistematis dan terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup tersebut dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup melalui upaya perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pemeliharaan, pengawasan, dan penegakan hukum¹¹.

¹¹ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Dengan adanya penjelasan pada undnag-undang tersebut penting artinya agar wajah perkotaan dapat ditata dengan rapi serta menjamin keterpasuan pelaksanaan pekerjaan pembangunan perkotaan. Penyeseuain pemberian izin oleh pemerintah tentunya disesuaikan dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundnag-undangan terkait, dengan demikian izin yang dikeluarkan telah sesuai dengan master plan kota yang memungkinkan koordinasi antara berbagai pihak seperti departemen teknis dalam pembangunan kota.

Adapun untuk mempertahankan master plan kota, pemerintah harus mampu menjaga dan mengontrol pelaksanaan pembangunan diatas wilayah suatu kota sesuai dengan rencana tata ruang yang telah dikonsepsikan sedari awal. Pemerintah yang berwennag dalam hal ini adalah Dinas Perizinan dan Pengawasan Pembangunan Kota (DP3K). Selanjutnya UU No. 26 Tahun 2007 mengatur bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam penataan ruang karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh masyarakat serta untuk tercapainya tujuan penataan

ruang, yaitu terwujudnya ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Sebagaimana Pasal 60 UU No. 26 Tahun 2007 diatur bahwa dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

1. mengetahui rencana tata ruang;
2. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
3. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
4. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
5. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang, dan
6. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Pemanfaatan ruang merupakan kegiatan dalam pelaksanaan penataan ruang. Sesuai dengan Pasal 93 PP No. 15

Tahun 2010, pelaksanaan pemanfaatan ruang diselenggarakan untuk:

1. mewujudkan struktur ruang dan pola ruang yang direncanakan untuk menjamin keberlangsungan kehidupan masyarakat secara berkualitas, dan
2. mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dan dilaksanakan secara terpadu.

Selanjutnya dalam Pasal 94 PP No. 15 Tahun 2010 dijelaskan, bahwa “pemanfaatan ruang merupakan pelaksanaan pembangunan sektoral dan pengembangan wilayah, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah maupun oleh masyarakat, yang dalam pelaksanaannya harus mengacu pada rencana tata ruang”. Pengawasan pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui pemantauan, evaluasi, dan pelaporan dengan mengacu kepada Ketetapan Rencana Kota. Ketetapan Rencana Kota adalah peta rencana lokasi tertentu pada kedalaman skala 1:1.000 yang menggambarkan informasi pemanfaatan ruang yang selanjutnya digunakan sebagai pembangunan fisik kota.¹²

Pemantauan dapat dilakukan melalui cara formal dan informal. Pemantauan yang dilakukan secara

formal, berfungsi untuk mendapatkan suatu informasi yang diproses dari sumber data eksternal dan internal. Pemantauan formal ini menghasilkan laporan periodik (informasi yang diperoleh akan meningkatkan efektivitas keputusan untuk perencanaan, pengarahan, dan pengendalian aktivitas).

Sedangkan pemantauan yang dilakukan secara informal, biasanya digunakan untuk memecahkan masalah lokal atau sering dikatakan pengindikasian cepat. Pemantauan informal dapat dilakukan melalui kontak personal dan kunjungan lapangan. Pemantauan dilakukan berdasarkan dimensi waktu tertentu (dilakukan secara periodik). Dalam pelaksanaannya, dikembangkan indikator manfaat dan tolok ukur berdasarkan kurun waktu tersebut, sehingga periodisasi pemantauan akan sangat tergantung dari karakter setiap parameter dan indikator tersebut. Mekanisme pengawasan teknis pengaturan penataan ruang ini terdiri dari kegiatan, pemantauan, kegiatan evaluasi dan kegiatan pelaporan.

Berdasarkan hierarki pemerintahan, Pemerintah daerah berdasarkan kewenangan kegiatan pemantauan ini terdiri atas: dalam kegiatan pemantauan, pemerintah provinsi memantau apakah pemerintah daerah kabupaten/kota telah memiliki dokumen peraturan penataan ruang dan peraturan yang terkait dengan

¹² Op.Cit., hlm. 212

rencana tata ruang dan telah ditetapkan dalam bentuk peraturan daerah.¹³

Pengawasan dalam pengendalian pengendalian pemanfaatan ruang salah satunya dilakukan melalui pengawasan terhadap pelaksanaan penerbitan izin-izin yang dikeluarkan instansi yang berwenang menyangkut pembangunan fisik suatu kawasan. Dalam perizinan, melekat fungsi pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Dalam pengawasan pemanfaatan ruang, instansi yang berwenang wajib melaksanakan pemantauan, evaluasi dan pengelolaan kualitas ruang sesuai dengan ketentuanketentuan yang ada.

Evaluasi kesesuaian rencana tata ruang terhadap pemanfaatan ruang dilakukan dengan cara menelaah bentuk pemanfaatan ruang dan perizinan yang dimiliki. Salah satu evaluasi adalah rumusan rekomendasi (pelaporan), yakni saran tindak lanjut terhadap kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.³⁸ Dalam hal terjadinya penyimpangan dalam kegiatan pemanfaatan ruang, dimana pelaksanaan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan peraturan

zonasi, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, maka akan dilakukan tindakan penertiban.

Penertiban merupakan bagian dari proses pengendalian pemanfaatan ruang sebagai hasil dari pelaporan mengenai penyimpangan pemanfaatan ruang. Pengenaan sanksi merupakan perangkat tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi baik yang dilengkapi dengan izin maupun tidak memiliki izin. Sesuai dengan Pasal 182 ayat (2) PP No. 15 Tahun 2010 bentuk pelanggaran dalam pemanfaatan ruang, meliputi:

1. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang;
3. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang, dan/atau
4. Menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

¹³ Iman Sudrajat, Pengawasan Teknis Pengaturan, Pembinaan dan Pelaksanaan Penataan Ruang, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Jakarta, (tanpa tahun), hlm. 13.

E. KESIMPULAN

Dalam proses pembanguan dan dalam rangka pemanfatan ruang

haruslah mengacu kepada ketentuan ketentuan yang diharuskan. Perizinan pada dasarnya memiliki fungsi lain yang justru sangat mendasar yakni menjadi instrumen pembangunan. Dalam fungsi tersebut, perizinan akan berperan sebagai suatu bentuk rekayasa kebijakan dan suatu alat kendali pemerintah yang berperan dalam setiap siklus pembangunan yakni sejak perencanaan hingga ke pengawasan dan evaluasi. Dalam proses perencanaan, perizinan akan menjadi salah satu variable kebijakan yang dapat memaksa pelaku usaha untuk bekerja sesuai dengan target yang ingin dicapai dalam pembangunan daerah. Dengan demikian pemberian izin tidak terlepas dari kepentingan pembangunan secara luas dengan berbagai persyaratan sebagai indikator tujuannya. Pada intinya setiap pembangunan dan setiap pemanfaatan ruang yang sudah tertib dan patuh pada ketentuan perundang undangan dan ketentuan administrasi yang ada akan mencapai keselarasan dan ketertiban tata ruang yang kita tempati sehari hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Bayu Priyono , “Perizinan sebagai sarana pengendalian penataan ruang dalam perspektif pemanfaatan ruang di daerah”: Jurnal Administrasi Pemerintahan Daerah, Vol. VIII, Edisi II.
- Iman Sudrajat, Pengawasan Teknis Pengaturan, Pembinaan dan Pelaksanaan Penataan Ruang, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Jakarta, (tanpa tahun).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Undang Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/ Kota Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan
- Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun 2014 Tentang Pedoman Dan Tata Cara Penerbitan Izin Prinsip Penanaman Modal