

## PENATAAN RUANG KAWASAN PERKOTAAN TINJAUAN DARI ASPEK PEMANFAATAN DAN PENGENDALIAN

### I. Pendahuluan

1. Berdasarkan UU No.24/1992, pengertian penataan ruang tidak terbatas pada dimensi *perencanaan* tata ruang saja, namun lebih dari itu termasuk dimensi *pekerjaan* ruang dan *pengendalian* pemanfaatan ruang. **Perencanaan tata ruang** dibedakan atas Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi, Kabupaten dan Kota, serta rencana-rencana yang sifatnya lebih rinci ; **pemanfaatan ruang** merupakan wujud operasionalisasi rencana tata ruang atau pelaksanaan pembangunan; dan **pengendalian pemanfaatan ruang** terdiri atas mekanisme perizinan dan penertiban terhadap pelaksanaan pembangunan agar tetap sesuai dengan RTR-nya. Selanjutnya, tata ruang sendiri merupakan wujud struktural pemanfaatan ruang dan pola pemanfaatan ruang, baik yang direncanakan maupun tidak, yang menunjukkan adanya hirarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang.
2. **Kawasan perkotaan** dapat diartikan sebagai kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
3. Didalam UU No.22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa **kawasan perkotaan** dapat dibedakan atas 4 (empat) hal, yakni :
  - (a) kawasan perkotaan yang berstatus administratif kota
  - (b) kawasan perkotaan yang merupakan bagian dari daerah kabupaten
  - (c) kawasan perkotaan baru yang merupakan hasil pembangunan yang mengubah kawasan perdesaan menjadi kawasan perkotaan
  - (d) kawasan perkotaan yang menjadi bagian dari 2 atau lebih daerah yang berbatasan sebagai satu kesatuan sosial, ekonomi dan fisik perkotaan
4. Didalam **rencana tata ruang** kawasan perkotaan sendiri, diatur alokasi pemanfaatan ruang untuk berbagai penggunaan (perumahan, perkantoran, perdagangan, ruang terbuka hijau, industri, sempadan sungai, dsb) berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan, keserasian, keterbukaan (transparansi) dan efisiensi, agar tercipta kualitas permukiman yang layak huni (*livable environment*) dan berkelanjutan. Rencana tata ruang merupakan landasan pengelolaan pembangunan kawasan perkotaan.

## II. Isu dan Tantangan dalam Penataan Ruang dikaitkan dengan Pengelolaan Pembangunan Kawasan Perkotaan

5. **Peningkatan jumlah penduduk** kawasan perkotaan yang pesat dari waktu ke waktu akan menyebabkan pengelolannya semakin berat.. Kebutuhan lahan untuk aktivitas perkotaan sebagai "*engine of growth*" pun akan meningkat drastis. Secara **kuantitatif**, data menunjukkan bahwa jumlah penduduk perkotaan di Indonesia menunjukkan perkembangan yang cukup pesat dari 32,8 juta atau 22,3% dari total penduduk nasional (1980), meningkat menjadi 55,4 juta atau 30,9% (1990), 74 juta atau 37% (1998) dan diperkirakan akan mencapai angka 150 juta atau 60% dari total penduduk nasional (2015) dengan laju pertumbuhan penduduk kota rata-rata 4,49% (1990-1995). Studi NUDS (2000) berdasarkan data PODES 1996 mengidentifikasi 3655 permukiman bersifat kota yang membentuk 1643 aglomerasi kota, sedang data yang lebih baru (kimpraswil, 2001) mencatat ada 399 kota menengah dan besar, 129 diantaranya terdapat di pulau Sumatera, 141 di Jawa - Bali, 37 di Kalimantan, 63 di Sulawesi dan lainnya (29 kota) di kepulauan Nusa Tenggara, Maluku dan Papua. Jumlah penduduk kota-kota ini bervariasi antara beberapa puluhribu orang hingga hampir 10 juta orang (Jakarta).
6. Sementara secara **kualitatif** juga ditunjukkan dengan meningkatnya **kompleksitas permasalahan** dalam kawasan perkotaan itu sendiri, seperti : peningkatan angka kemiskinan, misalnya antara 1975 hingga 1993 angka kemiskinan perkotaan meningkat dari 20% menjadi 33%; degradasi kualitas lingkungan, yang ditunjukkan antara lain dengan peningkatan SWS kritis di Pulau Jawa dari 12 SWS pada tahun 1984 menjadi 20 SWS pada tahun 1998; degradasi pelayanan publik, misalnya tingkat kebocoran fisik dan non-fisik pelayanan air bersih di kota-kota berkisar antara 28% hingga 40%; peningkatan kerawanan sosial, dan konflik pemanfaatan ruang misalnya prosentase ruang terbuka hijau beserta dengan fasos dan fasum seharusnya dapat mencapai angka 40% dari setiap zona permukiman sedangkan yang baru tersedia rata-rata hanya sekitar 20%. Khususnya bagi kota-kota metropolitan di Indonesia, seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung, Semarang, Makassar, Yogyakarta, Denpasar, isu ini sangat strategis dimana faktor yang mempengaruhinya tidak hanya didominasi oleh faktor internal kota melainkan juga faktor eksternal atau interaksi antara kota-kota dalam kawasan metropolitan.
7. Dewasa ini, **iklim kompetisi** antar kota semakin tajam - bukan hanya terhadap kota-kota di dalam wilayah nasional sebagai konsekuensi dari

otonomi daerah, namun lebih dari itu iklim kompetisi pun terjadi terhadap kota-kota internasional sebagai konsekuensi dari arus globalisasi. Untuk itu kemampuan untuk berkompetisi sekaligus kemampuan untuk mengembangkan model-model **kolaborasi** (kerjasama) dengan kota-kota lain (nasional maupun internasional) merupakan isu strategis.

8. **Keterkaitan fungsional antara kawasan perkotaan dengan perdesaan** (*urban - rural linkages*) belum memberikan dampak yang positif bagi keduanya, bahkan kawasan perdesaan cenderung 'dirugikan' dalam pola-pola keterkaitan yang terbentuk. Fenomena yang terjadi masih ditunjukkan oleh tingginya ketergantungan kawasan perdesaan terhadap kawasan perkotaan, akibat minimnya akses pada permodalan, lapangan kerja, informasi, teknologi pendukung, pemasaran hasil-hasil produksi, serta akses pada prasarana dan sarana (ekonomi maupun sosial). Hal ini dapat dilihat dari jumlah kemiskinan, berdasarkan Urban Sector Profile - ADB (2000) menunjukkan bahwa pada tahun 1996 di perkotaan sebesar 8,7 juta dan pada tahun 1998 menjadi 15,8 juta atau meningkat 81,5%; sedangkan di perdesaan pada tahun 1996 berjumlah 24 juta dan pada tahun 1998 menjadi 31,7% atau meningkat 31,3%.
9. **Peran kegiatan ekonomi perkotaan dalam perekonomian nasional yang rentan terhadap dampak krisis.** Gambarnya sebagai berikut : Sebelum krisis, laju pertumbuhan ekonomi perkotaan rata-rata 8,9%, tetapi pada tahun 1998 terjadi pertumbuhan kontraktif 6% (minus). Pertumbuhan ekonomi yang paling kontraktif terjadi di kota-kota besar seperti Medan, Jakarta, Bandung, dan Semarang yang masing-masing 18,1%; 17,5%; 19,7%; dan 18,2% (semuanya minus). Pertumbuhan kontraktif ini terus berlanjut hingga tahun 1999 dengan angka 0,4% (minus). Pertumbuhan kembali positif baru terjadi pada tahun 2000 dengan laju 5%.
10. **Penurunan kualitas lingkungan** menyebabkan kawasan perkotaan berada dalam kondisi yang mencemaskan sehingga mengancam keberlanjutan pembangunan kota-kota tersebut. Hal ini disebabkan oleh visi pembangunan kota yang tidak jelas dan cenderung untuk memenuhi tujuan berjangka pendek saja dan mengabaikan pencapaian tujuan jangka panjang (*development sustainability*). Kasus banjir pada sejumlah kota-kota penting di Indonesia pada awal tahun 2002 silam, yang kemudian diikuti dengan kelangkaan air bersih dan kekeringan saat ini merupakan hal yang menjadi ancaman serius bagi kawasan perkotaan pada masa mendatang. Hal ini antara lain disebabkan oleh tingginya alih fungsi (konversi) lahan pertanian produktif menjadi lahan non produktif seperti industri,

permukiman, prasarana umum dan lain sebagainya. Rata-rata setiap tahun konversi lahan pertanian produktif mencapai 40.000 hektar, bahkan beberapa sumber menyebutkan angka berkisar antara 80.000 - 100.000 hektar.

Sebagai contoh aktual yang terjadi di sekitar Jakarta, kami paparkan data perubahan pemanfaatan lahan sebagai berikut :

**Tabel 1**

**Perubahan Penggunaan Lahan di Jabodetabek antara Tahun 1992 - 2001**

No.	Jenis Lahan	Tahun 1992		Tahun 2001	
		(Ha)	(%)	(Ha)	(%)
1.	Lahan Terbuka	142.718,9	19,94	169.276,8	23,65
2.	Lahan Pertanian	104.186,4	14,55	104.108,9	14,54
3.	Vegetasi Campuran	176.614,7	24,67	183.534,8	25,64
4.	Hutan	197.792	27,63	64.084,14	8,95
5.	Permukiman	68.169,24	9,52	139.684,1	19,51
6.	Lahan Lainnya	26.351,64	3,68	55.144,35	7,70
	Total	715.832,9	100	715.832,9	100

Sumber: Hasil Pengolahan Satelit LAPAN

Berdasarkan hasil analisis terlihat bahwa antara tahun 1992 - 2001 terjadi peningkatan kawasan terbuka sebesar 5% dari total kawasan Jabodetabek dan kawasan permukiman yang cukup signifikan sebesar 10% dari total kawasan. Sementara itu, terjadi penurunan kawasan hutan yang cukup besar yaitu kurang lebih 20%.

11. Penyimpangan terhadap rencana tata ruang kawasan perkotaan yang telah mengakibatkan terjadinya kerusakan atau bencana lingkungan disebabkan adanya faktor-faktor yang pada dasarnya bertitiktolak dari **lemahnya urban governance**. Adapun faktor-faktor tersebut diantaranya adalah :
  - (a) lemahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya penataan ruang,
  - (b) lemahnya kemampuan pengawasan dan pengendalian pembangunan, baik oleh Pemerintah maupun oleh masyarakat,
  - (c) lemahnya penegakan hukum, serta
12. Belum terciptanya semangat dan mekanisme kerjasama lintas wilayah dalam pembangunan yang sinergis - Pada kasus banjir di Jabodetabek awal tahun 2002 misalnya, perubahan guna lahan yang masif pada daerah hulu - yang tidak sesuai dengan peruntukannya

13. Upaya penataan ruang kota-kota seringkali tidak diimbangi dengan pengelolaan penggunaan lahan yang efektif sehingga menimbulkan kesemrawutan kota, yang terwujudnya dalam penggunaan tempat-tempat umum bagi kegiatan PKL, seperti trotoar/pinggir jalan, taman, terminal/stasiun, kolong jembatan, dll. Keterbatasan sarana rekreasi yang murah menyebabkan penduduk kota menggunakan jalan atau gang sempit sebagai tempat bermain sepakbola. Permukiman kumuh tumbuh di berbagai sudut kota, khususnya di sempadan sungai, jalur kereta api dan di lahan-lahan kosong. Meningkatnya jumlah penduduk kota menyebabkan kampung-kampung kota semakin sesak, tidak sehat dan rawan kriminalitas.

### **III. Paradigma Baru dalam Penataan Ruang Kawasan Perkotaan**

14. **Peran serta masyarakat** dalam penataan ruang kawasan perkotaan merupakan suatu keharusan agar berbagai ide dan aspirasi orisinil stakeholders dapat terakomodasi secara adil dan seimbang, termasuk bagi kelompok-kelompok marginal perkotaan. Pelibatan masyarakat perlu dikembangkan berdasarkan konsensus yang disepakati bersama serta dilakukan dengan memperhatikan karakteristik sosial-budaya setempat (*local unique*) dan model kelembagaan setempat seperti misalnya melalui forum kota atau rembug masyarakat. Dalam konteks ini pembinaan peran serta masyarakat dalam penataan ruang telah diatur melalui **PP No.69/1996** tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tatacara Peran Serta Masyarakat yang merupakan derivasi dari UU No.24/1992.
15. **Penerapan prinsip-prinsip *good urban governance*** secara luas dan konsisten dalam pengelolaan kawasan perkotaan. Walaupun kampanye terhadap *good governance* di dunia telah dikembangkan sejak awal tahun 1990-an, namun bagi Indonesia, pengadopsian prinsip-prinsipnya belum mencapai taraf yang diharapkan oleh masyarakat. Oleh karenanya, otonomi daerah merupakan momentum yang tepat bagi para pengelola kota dalam menerapkan prinsip-prinsip *good governance* untuk peningkatan kualitas pelayanan publik untuk kesejahteraan masyarakat.
16. **Pemanfaatan dukungan teknologi informasi** dalam proses pengambilan keputusan atau intervensi kebijakan penataan ruang telah menjadi kebutuhan yang nyata seiring dengan kompleksitas permasalahan kawasan

perkotaan yang dihadapi serta tuntutan atas peningkatan pelayanan publik oleh masyarakat.

17. Pengembangan bentuk-bentuk **kemitraan antar kota-kota otonom dalam kawasan perkotaan atau antar kawasan perkotaan** atau antara kawasan perkotaan dengan kawasan perdesaan menjadi pilihan strategis pada era otonomi daerah. Pilihan ini didasarkan atas kebutuhan untuk mengelola ruang kawasan - termasuk didalamnya prasarana dan sarana - secara terpadu sehingga proses *delivery* nya menjadi lebih efektif dan efisien. Selain itu pengembangan model kemitraan diharapkan dapat meminimalkan potensi konflik pemanfaatan ruang lintas wilayah, menghindari terjadinya pemanfaatan ruang yang tidak sinkron pada kawasan perbatasan (hulu - hilir), serta mengurangi inefisiensi dan biaya transaksi yang terlalu besar.
18. Pengembangan **inisiatif, potensi, dan keunggulan lokal** dalam perencanaan, pembangunan dan pengendalian pembangunan berbasis masyarakat (*community base development*). Peran pemerintah dalam hal ini lebih dititikberatkan pada upaya pemberdayaan (*empowerment*), penciptaan iklim yang kondusif (*enabling environment*) serta peran fasilitator pembangunan yang menjembatani berbagai aspirasi dan kepentingan masyarakat tersebut.

#### **IV. Pembangunan Kawasan Perkotaan**

19. Upaya-upaya yang dilakukan dalam pengelolaan kawasan perkotaan harus dalam kerangka untuk mewujudkan tujuan pembangunan kawasan perkotaan. Antisipasi berbagai permasalahan akibat terjadinya perubahan fungsi ruang atau pengalihan fungsi lahan kawasan perkotaan sebagai akibat dari dinamika kegiatan pembangunan kawasan menjadi pertimbangan penting dalam mengelola kawasan perkotaan. Selain itu upaya untuk :
  - a. Mengatur pemanfaatan ruang kawasan perkotaan guna meningkatkan kemakmuran rakyat dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan alam, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial;

- b. Meningkatkan fungsi kawasan perkotaan secara serasi, selaras dan seimbang antar perkembangan lingkungan dengan tata kehidupan masyarakat;
  - c. Mencapai kualitas tata ruang kawasan perkotaan yang optimal, serasi, selaras dan seimbang dalam pengembangan kualitas hidup manusia;
  - d. Meningkatkan peran pemerintah dan masyarakat termasuk dunia usaha dalam pembangunan kawasan perkotaan sebagai usaha bersama sesuai dengan tatanan yang efisien, efektif, demokratis, dan bertanggung jawab;
  - e. Mendayagunakan seluruh potensi yang dimiliki oleh pemerintah dan masyarakat termasuk dunia usaha dalam upaya menciptakan kawasan perkotaan sebagai ruang kehidupan yang serasi, selaras, seimbang, layak, berkeadilan, berkelanjutan, dan menunjang pelestarian nilai-nilai sosial budaya.
20. Perencanaan tata ruang dengan sebanyak mungkin melibatkan masyarakat, sehingga rencana tata ruang dapat dipandang sebagai "dokumen kesepakatan" antara seluruh *stakeholders*. Dengan kata lain, kita dituntut untuk sebanyak mungkin menerapkan "*community-driven planning*".
21. Pembagian peran secara proporsional antar seluruh *stakeholders* yang terlibat dalam perencanaan, pemanfaatan ruang (pembangunan), dan pengendalian pemanfaatan ruang dengan memperhatikan kemampuan masing-masing pihak. Agar seluruh *stakeholders* dapat menjalankan perannya secara optimal, perlu ditunjang dengan sistem kelembagaan yang memadai.

## **V. Aspek Pemanfaatan Ruang**

Perwujudan struktur dan pola pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan melalui pembangunan dalam rangka mengembangkan kawasan lindung, kegiatan budidaya, serta sarana dan prasarana penunjang. Agar dapat berlangsung secara efektif dan efisien hal tersebut perlu diatur melalui peraturan perundang-undangan.

Beberapa aspek penting dalam pemanfaatan ruang beserta ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dapat disampaikan sebagai berikut:

22. *Penetapan lokasi kegiatan/investasi*

Penetapan lokasi pengembangan kawasan lindung, kegiatan budidaya, serta sarana dan prasarana penunjangnya perlu dengan kebutuhan dan kesesuaian lokasi. Meskipun hal ini tidak secara spesifik diatur dalam UU 24/1992, terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang harus dijadikan referensi. Berikut akan disampaikan beberapa contoh:

- Penetapan kawasan lindung dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam UU tentang Pengelolaan lingkungan hidup, PP 47/1997 tentang RTRWN, dan Keppres tentang Pengelolaan Kawasan Lindung.
- Penetapan kawasan permukiman diatur dalam UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman, PP tentang Kasiba dan Lisiba, dan sebagainya.

23. *Penyelenggaraan kegiatan budidaya dan pengelolaan kawasan lindung*

Penyelenggaraan kegiatan budidaya dan pengelolaan kawasan lindung yang ditetapkan dalam rencana tata ruang harus mengikuti kaidah-kaidah yang ditetapkan secara sektoral. Untuk itu berbagai peraturan perundang-undangan sektoral harus dijadikan referensi dalam mengatur kegiatan budidaya. Berbagai peraturan perundang-undangan tersebut antara lain adalah sebagaimana telah disampaikan dalam penjelasan tentang substansi rencana tata ruang di atas.

24. *Penanganan konflik pemanfaatan ruang*

Dalam pemanfaatan ruang seringkali terjadi benturan kepentingan baik antara satu kegiatan dengan kegiatan lainnya maupun antar Pemerintah Daerah. Penanganan konflik perlu diarahkan untuk mencapai *win-win solution*.

Sejauh ini belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur ketentuan tentang mekanisme penyelesaian konflik penataan ruang.

25. *Peranserta masyarakat dalam pemanfaatan ruang*

Sebagaimana telah disampaikan, masyarakat mempunyai hak untuk berperan dalam setiap tahap penataan ruang termasuk dalam pemanfaatan ruang. Ketentuan ini diatur dalam UU 24/1992 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan. Berbagai ketentuan pelaksanaan peranserta masyarakat dalam penataan ruang telah diatur secara lebih terinci dalam PP 69/1996.

## **VI. Aspek Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan struktur dan pola pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang perlu dikendalikan untuk menjamin tercapainya tujuan-tujuan penataan ruang dan meminimalkan konflik. Beberapa aspek pengendalian penataan ruang dan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dapat disampaikan sebagai berikut:

### *26. Lingkup pengendalian pemanfaatan ruang*

Pengendalian pemanfaatan ruang mencakup kegiatan pengawasan dan penertiban. Secara lebih rinci pengawasan mencakup kegiatan pelaporan, pemantauan dan evaluasi.

### *27. Kewenangan pengendalian pemanfaatan ruang*

Dalam UU 24/1992 tidak terdapat ketentuan yang secara spesifik mengatur kewenangan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang. Namun dengan mempertimbangkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari penyelenggaraan penataan ruang, maka kewenangnya disesuaikan dengan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang.

Mengingat pengendalian pemanfaatan ruang senantiasa dikaitkan dengan rencana tata ruang, berdasarkan ketentuan UU 24/1992 kewenangan pengendalian pemanfaatan ruang dapat disimpulkan sebagai berikut:

- ❑ Pengendalian pemanfaatan ruang yang didasarkan pada RTRWN, pemanfaatan ruang lintas propinsi, dan pemanfaatan ruang pada kawasan-kawasan yang memiliki nilai strategis nasional diselenggarakan di bawah koordinasi Menteri yang bertugas mengkoordinasikan penyelenggaraan penataan ruang.
- ❑ Pengendalian pemanfaatan ruang yang didasarkan pada RTRWP dan pemanfaatan ruang lintas Kabupaten/Kota diselenggarakan di bawah koordinasi Gubernur.
- ❑ Pengendalian pemanfaatan ruang yang didasarkan pada RTRWK diselenggarakan oleh Bupati/Walikota.

### *28. Penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.*

Sebagai sebuah produk hukum yang mengikat, ketentuan-ketentuan dalam rencana tata ruang harus diikuti oleh masyarakat. Mengingat rencana tata ruang adalah gambaran kondisi spasial yang hendak dicapai dalam jangka waktu perencanaan, sudah tentu terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan kondisi eksisting, termasuk dalam pemanfaatan ruang.

Pemanfaatan ruang eksisting seringkali tidak sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Sampai dengan batas tertentu, ketidak-sesuaian ini dapat dipandang sebagai bentuk pelanggaran atas rencana sehingga perlu disesuaikan. Dengan kata lain, penetapan rencana tata ruang harus diikuti dengan upaya penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang sebagai bagian dari penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya.

29. *Pemberian kompensasi*

Perwujudan pola dan struktur ruang berdasarkan rencana tata ruang dapat mengakibatkan kerugian pada masyarakat. Hal ini terjadi apabila kondisi tidak sesuai dengan rencana sehingga perlu disesuaikan atau pengembangan kegiatan yang sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan gangguan kepada masyarakat. Untuk memenuhi rasa keadilan, pemerintah harus memberikan penggantian yang layak kepada masyarakat yang dirugikan.

Pengertian penggantian yang layak di atas tidak terbatas pada penggantian materi, namun dapat berupa kompensasi non-material seperti pemberian kemudahan, keringanan pajak dan retribusi, dan berbagai perangkat insentif lainnya. Penetapan perangkat insentif (dan disinsentif, bila diperlukan) tidak diatur secara terinci dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang ada. Oleh sebab itu Pemerintah Daerah dapat mengaturnya melalui Peraturan Daerah sejauh tidak bertentangan dengan sistem hukum yang ada.

30. *Peranserta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang*

Sebagaimana telah disampaikan, masyarakat mempunyai hak untuk berperan dalam setiap tahap penataan ruang termasuk dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Ketentuan ini diatur dalam UU 24/1992 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan. Berbagai ketentuan pelaksanaan peranserta masyarakat dalam penataan ruang telah diatur secara lebih terinci dalam PP 69/1996.

31. *Alat/tools pengendalian pemanfaatan ruang*

Pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan melalui kegiatan penertiban, pemberuan ijin, dan penerapan mekanisme insentif – disinsentif. Ketentuan yang mengatur hal-hal tersebut dapat disampaikan sebagai berikut:

- Penertiban dilakukan melalui penerapan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Perijinan dilaksanakan dengan melihat kesesuaian antara ijin dengan rencana tata ruang.
- Sejauh ini belum terdapat peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur penerapan mekanisme insentif dan disinsentif untuk pengendalian pemanfaatan ruang. Untuk menerapkan mekanisme ini, otoritas penataan ruang dapat mengadopsi ketentuan tentang mekanisme insentif – disinsentif yang ada dalam peraturan perundang-undangan lain (sektoral).

## **VII. Penutup**

### **A. Pemanfaatan Ruang**

32. Perlu dilakukan penyesuaian rencana tata ruang antar Kabupaten dan/atau Kota dalam rangka pengelolaan kawasan perbatasan antar Daerah. Diperlukan sinkronisasi antar RTRWP dan RTRWK yang difasilitasi oleh BKPRD melalui konsultasi secara berkala
33. Pemanfaatan ruang memerlukan berbagai instrumen dikarenakan menyangkut kepentingan berbagai pihak. Instrumen yang perlu dikembangkan adalah *zoning regulation* dan instrumen *land management*. Disamping itu juga diperlukan dukungan lain berupa instrumen fiskal dalam bentuk insentif dan disinsentif agar pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan pengaturan dalam Rencana Tata Ruang.
34. Meningkatkan sosialisasi serta menyebarluaskan informasi tentang penyelenggaraan penataan ruang agar masyarakat, legislatif, dan dunia usaha dapat mengetahui dan memahami dengan baik.

### **B. Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

35. Melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang (pengawasan dan penertiban) yang efektif dengan penyederhaan perijinan pemanfaatan ruang, pelaksanaan fungsi pengawasan ruang yang ketat serta pelaksanaan fungsi penertiban ruang yang adil, tegas, dan konsekuen.
36. Pengendalian pemanfaatan ruang sulit dilakukan oleh Pemerintah Daerah karena masing-masing sektor memiliki mekanisme pengendalian sendiri yang telah baku. Salah satu sebabnya adalah

belum adanya instrumen untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, untuk itu perlu dirumuskan mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang termasuk insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang.

37. Aspek hukum yang mengatur tata ruang dan pertanahan perlu ditegakkan dan diserasikan. Lembaga yang terkait dengan penegakkan hukum perlu ditingkatkan pemahamannya terhadap bidang penataan ruang dan pertanahan.
38. Dalam pengendalian, dibutuhkan pula peninjauan kembali terhadap berbagai ijin yang telah diberikan, sehingga konsisten dengan pelaksanaan pembangunan. Di samping itu, perlu dicermati adalah hak masyarakat atas lahan yang tidak dapat dimanfaatkan karena adanya pengaturan tata ruang sehingga mengakibatkan pemborosan lahan sebagai *economic resource*.
39. Mekanisme pemberian ijin pemanfaatan ruang perlu didasarkan atas aturan yang transparan dan *accountable* dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan ruang.