

Tata ruang disusun untuk mencapai pemanfaatan sumber daya secara optimal dengan sedapat mungkin menghindari konflik pemanfaatan sumber daya, mencegah terjadinya kerusakan lingkungan hidup serta menciptakan keselarasan (Imran 2013). Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2017 tentang Pedoman Audit Tata Ruang dijelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang. Sementara yang dimaksud dengan pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Peraturan terkait pemanfaatan ruang tersebut diatur dalam pasal 32 hingga pasal 34 UU Nomor 26 Tahun 2007 yakni:

- a. Pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Pelaksanaan program pemanfaatan ruang ini merupakan aktivitas pembangunan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun yang dilaksanakan oleh masyarakat guna mewujudkan rencana tata ruang.
- b. Bahwa pemanfaatan ruang yang dimaksud mencakup pemanfaatan ruang secara vertikal (ke atas) ataupun pemanfaatan ruang ke bawah (di dalam bumi) sehingga kegiatan yang dilaksanakan dapat dilaksanakan secara intensif;
- c. Di dalam program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat dalam rencana tata ruang wilayah, dan program pemanfaatan

ruang ini dilaksanakan oleh seluruh pemangku kepentingan terkait.

- d. Pemanfaatan ruang dilaksanakan secara bertahap disesuaikan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan
- e. Pemanfaatan ruang dalam suatu wilayah hendaknya disesuaikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah administratif
- f. Pemanfaatan ruang yang dilakukan hendaknya memperhatikan standar pelayanan minimal dan penyediaan sarana serta prasarana
- g. Di dalam pemanfaatan ruang harus mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya lain
- h. Untuk mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya perlu diselenggarakan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, penatagunaan udara, penatagunaan air, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya
- i. Di dalam menyusun neraca penatagunaan tersebut hendaknya memperhatikan faktor yang mempengaruhi ketersediaannya
- j. Ketentuan lebih lanjut diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan salah satu bagian yang tidak terpisahkan dalam penataan ruang untuk mewujudkan tertib tata ruang. Lebih lanjut dijelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang merupakan usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang termasuk tata tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya yang berada pada kawasan lindung, kawasan budidaya, kawasan perdesaan, dan kawasan perkotaan yang direncanakan

dapat terwujud. Dalam pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten dapat dilakukan melalui ketentuan umum zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Pengendalian pemanfaatan ruang perlu dilakukan agar perkembangan suatu wilayah dapat terkendali dan sesuai dengan RTRW yang telah ditetapkan. Pengendalian pemanfaatan ruang untuk wilayah kota penting dilaksanakan sebagai alat pengendali pengembangan kota; menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang; menjamin agar pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah sesuai dengan rencana tata ruang; meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan mencegah dampak pembangunan yang merugikan; serta bertujuan untuk melindungi kepentingan umum.

Sebagaimana diatur dalam peraturan menyebutkan bahwa ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota disusun berdasarkan:

- rencana struktur ruang dan pola ruang;
- masalah, tantangan, dan potensi yang dimiliki wilayah kota;
- kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan; dan
- ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota disusun dengan kriteria:

- terukur;
- realistis;
- dapat diterapkan; serta
- penetapannya melalui kesepakatan antar pemangku kepentingan.

1. Peraturan Zonasi

Salah satu langkah dan upaya dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan melalui peraturan zonasi. Fungsi utama dari peraturan zonasi ditujukan sebagai instrument pengendalian pembangunan, pedoman penyusunan rencana operasional dan sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan tanah. Peraturan zonasi meliputi:

- a. Pembuatan peta zonasi (rencana rinci) pemanfaatan ruang untuk masing-masing fungsi peruntukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (didetailkan di dalam RDTR untuk tiap bagian wilayah).
- b. Penyusunan peta zonasi sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang, dengan menjelaskan daerah-daerah yang diberi insentif dan disinsentif.
- c. Penetapan peraturan tentang zonasi dengan peraturan daerah kabupaten (PERDA) yang memuat tentang ketentuan umum tentang kegiatan-kegiatan apa saja yang boleh berada dalam satu zona peruntukan tertentu.

Fungsi dari regulasi zonasi adalah:

- a. Sebagai pedoman penyusunan rencana operasional. *Zoning regulation* dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena di dalam peraturan zonasi memuat ketentuan-ketentuan tentang penjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat intermediate sampai kepada rencana yang bersifat rinci.
- b. Sebagai panduan teknis pengembangan lahan. Ketentuan-ketentuan teknis yang menjadi kandungan *zoning regulation*, seperti ketentuan tentang penggunaan rinci, batasan-batasan pengembangan persil dan ketentuan-ketentuan lainnya menjadi dasar dalam pengembangan dan pemanfaatan lahan.

- c. Sebagai instrument pengendalian pembangunan. Zoning regulation yang lengkap akan memuat ketentuan tentang prosedur pelaksanaan pembangunan sampai tata cara pengawasannya. Ketentuan-ketentuan yang ada karena dikemas dalam aturan penyusunan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di dalam peraturan zonasi merupakan aturan yang sangat rinci karena di dalamnya lebih menjabarkan rencana detail/rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Di dalam peraturan zonasi berisi tentang ketentuan yang menjelaskan ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan di dalam mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

2. Perizinan

Izin adalah suatu persetujuan dari pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan dimana pihak yang diberikan izin/pemohon dapat melakukan tindakan-tindakan tertentu terhadap ruang. Perizinan merupakan salah satu alat pengendali terhadap pemanfaatan ruang. Perizinan menjadi syarat wajib bagi badan hukum/perusahaan/developer/perseorangan yang hendak melaksanakan pemanfaatan ruang. Di dalam izin tersebut memuat izin lokasi/fungsi ruang dan kualitas ruang. Peraturan mengenai perizinan ini diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

Izin lokasi sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2015 merupakan izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Izin lokasi merupakan langkah awal perusahaan/penanam modal sebelum melakukan upaya pengalihan hak atas tanah ataupun upaya lainnya untuk penanaman modal/usahanya. Namun perusahaan/pemodal tidak perlu mengajukan izin apabila dianggap sudah dipunyai perusahaan dalam hal:

1. 'Bahwasannya tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbreng) dari para pemegang saham
2. Tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh perusahaan lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal perusahaan lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang;
3. Tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan industri dalam suatu kawasan industri;
4. Tanah yang akan diperoleh berasal dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pembangunan tersebut;
5. Tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan;
6. Tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 ha (dua puluh lima Hektar) untuk usaha pertanian dan tidak lebih dari 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian;
7. Tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal merupakan tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan melalui peralihan hak dari perusahaan lain, dengan ketentuan bahwa tanah tersebut terletak di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.'

Dalam melakukan pemberian izin lokasi maka mendasarkan pada pertimbangan teknis pertanahan dimana di dalamnya memuat aspek penguasaan tanah dan teknis penatagunaan tanah meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah. Dalam konteks ini maka Badan pertanahan nasional merupakan instansi yang bertanggungjawab untuk menyiapkan bahan-bahan yang digunakan untuk menyusun pertimbangan teknis pertanahan.

3. Pemberian Insentif dan Disinsentif

Tujuan diberlakukannya insentif dan disinsentif ini agar pemanfaatan ruang yang terimplementasi di lapangan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Insentif merupakan perangkat atau upaya memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang wilayah. Sedangkan yang dimaksud dengan disinsentif merupakan perangkat yang berguna untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah.

4. Pengenaan Sanksi

Pengenaan sanksi yakni sebuah tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dalam peraturan zonasi. Sebagaimana diatur di dalam Undang-undang nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang menyebutkan bahwa pengenaan sanksi dapat dilakukan melalui 3 hal yakni : 1). Sanksi Administratif; 2). Sanksi Pidana; dan 3). Sanksi Perdata.

Daftar Pustaka:

Imran, SY, 2013, 'fungsi tata ruang dalam menjaga kelestarian lingkungan hidup, *Jurnal Dinamika Hukum*', Volume 13 Nomor 3.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2015 tentang Izin Lokasi

Rangkuman

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan salah satu bagian yang tidak terpisahkan dalam penataan ruang yang bertujuan untuk mewujudkan tertib tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang sebagai usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang termasuk tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya yang berada pada kawasan lindung, kawasan budidaya, kawasan perdesaan, dan kawasan perkotaan yang direncanakan agar dapat terwujud. Dalam pengendalian pemanfaatan ruang ini dapat dilakukan melalui beberapa ketentuan diantaranya yakni ketentuan umum zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Tes Formatif

1. Apa yang dimaksud dengan pengendalian pemanfaatan ruang?
2. Sebutkan tujuan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang!

3. Mekanisme/ketentuan apa yang digunakan untuk melakukan pengendalian pertanahan?
4. Apa yang dimaksud dengan sistem perizinan?
5. Apa yang dimaksud dengan peraturan zonasi?