

PENGENDALIAN TATA RUANG DALAM PEMBANGUNAN DAN PERENCANAAN TATA KOTA

Oleh :

Ida Bagus Prastika

Pembimbing Akademik :

I Nyoman Wita

**Program Kekhususan Hukum Pemerintahan/Bagian Hukum Administrasi
Negara Fakultas Hukum Universitas Udayana**

ABSTRAK

Dalam pengembangan atau pembangunan suatu kota tentu harus berdasarkan perencanaan, perencanaan tata ruang adalah langkah awal dalam menentukan bagaimana pola ruang yang akan dilaksanakan, Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu upaya untuk menjamin tercapainya tujuan dan sasaran rencana tata ruang wilayah. Pengendalian tata ruang wilayah berpedoman pada arahan-arahan yang ditetapkan dalam rencana struktur tata ruang wilayah dan rencana pemanfaatan ruang pada tingkat propinsi dan Kota. Pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilakukan pula melalui perijinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Perijinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.

Kata kunci : Perencanaan tata ruang, Tata ruang, Pengendalian tata ruang.

ABSTRACT

In the development or construction of a city would be based on planning, spatial planning is the first step in determining how the spatial patterns that would be implemented, the use of space control is an attempt to ensure the achievement of the goals and objectives of spatial plans. Spatial control guided by the directives set out in the regional spatial structure plans and land-use planning at the provincial and city levels. Control land use permitting is done also through the use of space, the provision of incentives and disincentives, as well as the imposition of sanctions. Permitting the use of space is intended as an effort to curb use of space so that any use of space must be made in accordance with the layout plan

.
Keywords: spatial planning, spatial, spatial control.

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang masalah

Ruang merupakan suatu unsur dalam pengembangan suatu kota, sedangkan tanah adalah dasar dalam pembangunan suatu kota. Dalam pengembangan atau pembangunan suatu kota tentu harus berdasarkan perencanaan, perencanaan tata ruang adalah langkah awal dalam menentukan bagaimana pola ruang yang akan dilaksanakan, Pengendalian tata ruang merupakan suatu upaya untuk menjamin tercapainya tujuan dan sasaran rencana tata ruang wilayah. “Hukum tanah nasional adalah hukum tanah Indonesia yang tunggal yang tersusun dalam suatu sistem berdasarkan alam pemikiran hukum adat tertentu”¹ Pengendalian tata ruang wilayah berpedoman pada arahan-arahan yang ditetapkan dalam rencana struktur tata ruang wilayah dan rencana tata ruang pada tingkat propinsi dan Kota Menurut Undang-Undang nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pasal 1 ayat 1 “Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang laut, dan ruang udara di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan kelangsungan hidupnya”

Secara umum, penelitian ini dilakukan bertujuan (1) untuk dapat mengetahui bagaimana pengendalian tata ruang dalam perencanaan dan pembangunan tata kota (2) untuk dapat mengetahui faktor – faktor pendukung dan faktor – faktor penghambat pengendalian tata ruang dalam pembangunan dan perencanaan tata kota.

1.2 Tujuan

Tujuan umum yaitu untuk lebih mengetahui tentang pengendalian tata ruang, Bambang Sunggono “ suatu tujuan penelitian harus dinyatakan dengan jelas dan ringkas, karena hal yang demikian akan dapat memberikan arah pada penelitiannya “² sedangkan tujuan khusus yaitu untuk mendalami dan memahami faktor pendukung dan faktor penghambat pengendalian tata ruang dalam pembangunan dan perencanaan tata kota.

ISI MAKALAH

2.1 Metode penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam membahas masalah ini adalah dengan metoda penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang dilakukan melihat dari adana kesenjangan dalam norma atau asa hukum dengan meneliti bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder dan menentukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir deduktif.

¹ Ny. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 15

² Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian*, jilid I, Rajawali Pers, Jakarta, h. 109.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2. Pengendalian tata ruang dalam perencanaan pembangunan tata kota.

Pengaturan pengendalian ruang merupakan upaya pemerintah untuk dapat memberikan ruang tata kota yang teratur, “tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.”³ sedangkan “ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam **Hukum Penataan Ruang**”⁴. Namun dalam pengendalian tata ruang dalam perencanaan dan pembangunan tata kota belum sesuai dengan harapan Pemerintah kota dalam melakukan pengendalian tata ruang disesuaikan dengan pola Pengendalian Pemanfaatan Tata Ruang seperti yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011 – 2031. Pada bab VIII ketentuan Perda tersebut mengatur tentang Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang. Pasal 65 angka 1nya menentukan :

“Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota terdiri atas :

- a. Ketentuan umum peraturan zonasi;
- b. Ketentuan perizinan;
- c. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
- d. arahan pengenaan sanksi.

Ketentuan tersebut diatas menjadi acuan atau pedoman bagi pemerintah Kota Denpasar dalam pelaksanaan pengendalian tata ruang Kota. Pemerintah Kota Denpasar berupaya dalam melaksanakan ketentuan diatas berkerja sama dengan masyarakat dalam pelaksanaan Pengendalian Tata Ruang yang ingin dicapai oleh pemerintah, dalam hal ini masyarakat berperan penting dalam Pengawasan, Penertiban pengendalian tata ruang dan perijinan yang dilakukan secara bersama-sama oleh Pemerintah dan masyarakat.

2.2.2. Faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pengendalian tata ruang dalam pembangunan dan perencanaan tata kota.

Faktor pendukung dalam pembangunan dan perencanaan tata kota adalah (a) Terbitnya Peraturan Daerah Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011 – 2031. (b) Dengan menjaga RTRW yang telah disahkan atau yang telah ada. (c) Melaksanakan RDTRK yang telah direncanakan untuk dilaksanakan

³ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak – hak Atas Tanah*, jilid I, Kencana, Jakarta.

⁴ Ibid.

kelengkapan. (d) Dengan melaksanakan pengawasan rutin yang dilakukan agar tidak ada pelanggaran RTRW.

Sedangkan faktor penghambat dalam pembangunan dan perencanaan tata kota adalah (a) Belum terbitnya 15 Peraturan Walikota yang ada dalam Perda No 27 Tahun 2011. (b) Partisipasi masyarakat dalam menjaga RTRW kota Denpasar masih rendah. (c) Pengetahuan masyarakat tentang RTRW masih rendah. (d) RTHK di Kota Denpasar sebagian besar bersifat milik pribadi. (e) Jumlah penduduk di kota Denpasar yang meningkat pesat sudah tentu membutuhkan perumahan, prasarana dan sarana serta utilitas.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari apa yang di uraikan di atas maka dapat di simpulkan sebagai berikut :

1. Pengendalian tata ruang dalam pembangunan dan perencanaan tata kota dilakukan dengan Peraturan Daerah Kota Denpasar No 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011 – 2031, dengan adanya Peraturan Walikota Denpasar. Dari ketentuan pasal – pasal yang ada dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 ditemukan 15 bentuk pengaturan Walikota.
2. Pengendalian tata ruang dalam pembangunan dan perencanaan tata kota ada faktor pendukung yaitu :
 - 1) Telah terbitnya Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar tahun 2011 – 2031.
 - 2) Pelaksanaan RDTRK (Rencana Ditail Tata Ruang Kota) yang telah direncanakan. Dengan menjaga RTRW yang telah disahkan atau yang telah ada.
 - 3) Dengan adanya pengawasan rutin yang dilakukan agar tidak ada pelanggaran RTRW.

Faktor penghambatnya adalah :

- 1) Belum terbitnya Peraturan Walikota untuk pelaksanaan RTRW Kota Denpasar.

- 2) Penindakan yang kurang tegas oleh aparat pemerintah kepada masyarakat yang melanggar RTRW (Rencana Tata Ruang Kota Denpasar)
- 3) Kurangnya kesadaran masyarakat tentang RTRW di Kota Denpasar.

DAFTAR PUSTAKA

Ny. Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2009, *Metodologi Penelitian*, jilid I, Rajawali Pers, Jakarta.

Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak – hak Atas Tanah*, jilid I, Kencana, Jakarta.

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan ruang

Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011 - 2031