

PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PEMANFAATAN RUANG ATAS DAN RUANG BAWAH TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG PENATAAN RUANG

Muhammad Ali Adnan, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia

Medan, Email: muhammadaliadnan@unprimdn.ac.id

Teachi Mionata Simbolon, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia

Medan, Email: teachisimbolon21@gmail.com

Rosari Agatha Turnip, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia

Medan, Email: gattasinabung@gmail.com

Atika Sunarto, Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia

Medan, Email: atikasunarto@unprimdn.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i04.p01>

ABSTRAK

Pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah di Indonesia harus diatur dan diawasi agar tercipta lingkungan yang berkelanjutan. Tujuan dari penelitian ini ialah guna menganalisis perlindungan hukum pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang terhadap pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah berwawasan lingkungan. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, menggunakan bahan hukum berupa peraturan terkait penataan serta pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Undang-Undang Penataan Ruang telah memberikan payung hukum yang komprehensif terkait perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan penataan ruang termasuk ruang atas dan bawah tanah. Namun, perlindungan hukumnya perlu terus ditingkatkan terutama terkait sanksi bagi pelanggaran dan peran serta masyarakat. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dalam pembuat kebijakan terkait perlunya revisi peraturan perundang-undangan penataan ruang demi perlindungan lingkungan yang berkelanjutan.

Kata Kunci: perlindungan hukum, undang-undang penataan ruang, ruang atas, ruang bawah tanah, lingkungan.

ABSTRACT

The regulation and supervision of upper and underground space utilization in Indonesia are essential to achieving environmental sustainability. This study seeks to examine the legal protection offered by Law No. 26 of 2007 on Spatial Planning in relation to the environmentally responsible use of upper and underground space. This research employs a normative legal approach, utilizing both legislative and conceptual frameworks. The legal sources analyzed include statutory regulations governing the planning and management of upper and underground space in Indonesia. The findings reveal that the Spatial Planning Act provides a comprehensive legal foundation for the planning, utilization, and oversight of spatial organization, encompassing both upper and underground spaces. However, legal protection needs further reinforcement, particularly in terms of sanctions for violations and the involvement of society. This study aims to offer policymakers valuable insights into the need for revising spatial regulations to ensure sustainable environmental protection.

Keywords: legal protection, spatial arrangement law, upper room, basement room, environment

1. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara berlandaskan hukum yang lahir melalui proses legislasi yang jelas.¹ Keberadaan hukum di Indonesia tidak hanya untuk memenuhi status sebagai negara hukum, tetapi juga harus berpedoman pada HAM yang berkeadilan sosial. Setiap regulasi dan nilai publik harus berlandaskan pada perlindungan hukum bagi setiap individu.² Salah satu aspek fundamental dalam kehidupan masyarakat ialah ekosistem yang merupakan lingkungan tempat tinggal manusia beserta unsur-unsur di sekitarnya yang saling berinteraksi dan mempengaruhi.³ Lingkungan harus dijaga agar sumber daya seperti air, udara, dan iklim tetap terjaga dan bermanfaat bagi manusia.⁴

Fasilitasi penerbitan dalam pengendalian pemanfaatan ruang bawah tanah berpengaruh pada pengaturan hak atas tanah, sehingga diperlukan SDM berkeahlian hukum materiil maupun formil. Jika terjadi pelanggaran, diperlukan penerbitan sesuai dengan ketentuan hukum.⁵ Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Penataan Ruang memberikan klasifikasi dari penataan ruang didasari beberapa aspek yaitu sistem seperti yang tertuang pada Pasal 1 ayat (3), fungsi utama kawasan dalam Pasal 5 ayat (2), wilayah administratif dalam Pasal 5 ayat (3), kegiatan kawasan dalam Pasal 5 ayat (5), dan nilai strategis kawasan yang juga terdapat dalam Pasal 5 ayat (5). Kegiatan fasilitasi penerbitan kesesuaian penataan ruang ini menjadi salah satu agenda strategis Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian ATR dalam upaya menyelesaikan berbagai persoalan penataan ruang.⁶

Sistem hukum berperan dalam mengatur pemerintahan masyarakat melalui tiga fungsi utama yakni kontrol sosial, interaksi sosial, dan menciptakan kondisi yang menguntungkan bagi semua. Di Indonesia, sistem hukum ideal harus berlandaskan Pancasila yang merupakan filosofis negara.⁷ Undang-Undang Penataan Ruang bertujuan menciptakan lingkungan berwawasan lingkungan dengan mempertimbangkan aspek alamiah. Peraturan tersebut menjadi payung hukum dalam memberikan perlindungan hukum masyarakat terkait penataan ruang yang

¹Muhammad Ali Adnan, 2004, *Pemanfaatan Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah Dalam Undang-Undang Penataan Ruang Berbasis Keadilan Bermartabat*, Pelita Indonesia, Demak, hal. 2

²Atika Sunarto, dkk, *Legal Protection For The Sustainability Of Msmes Due To The Medan City Drainage Project*, *Eduvest -Journal of Universal Studies*, Volume 4, Nomor 8, 2024, hal 7129

³Muhammad Ali Adnan, *Perlindungan Hukum Terhadap Lingkungan dalam Pembangunan Ibukota Nusantara*, Volume 4, Jurnal Preferensi Hukum, Nomor 3, 2023, hal. 396.

⁴Cisilia M, Wismar Harianto dan M. Fadly Daeng Yusuf, "Penguatan Ruang Terbuka Hijau Publik Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang di Kecamatan Rumbai Barat", Volume 2, *Jotika Research In Business Law*, Nomor 1, Januari, 2023, hal. 19.

⁵Said Rizal, "Hubungan Antara Luas Lahan, Produksi, Harga Diterima dan Saluran Pemasaran Kelapa Sawit Kecamatan Runding Kabupaten Aceh Singkil", Volume 2, *Agripirmatech*, Nomor 2, 2019, hal. 142.

⁶Moh. Masthuro, "Standar Penataan Ruang Untuk penertiban Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Dari Aspek Administratif dan Pidana (Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang)", Volume 1, *Journal of Social and Economics Research*, Issue 1, Desember 2019, hal. 2-6.

⁷Muhammad Ali Adnan, Gideon Siringo Ringo, dan Atika Sunarto, *Implementation of the Correctional System For Inmates In Class I Correctional Institution Medan*, *Journal of Law Politic and Humanities*, Volume 4, Nomor 6, 2024, hal 10

memberikan peran serta mereka dalam setiap prosesnya.

Undang-Undang Penataan Ruang melindungi pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah berdasarkan prinsip wawasan lingkungan. Rencana tata ruang harus mencakup pemanfaatan, pengendalian, dan pelestarian lingkungan hidup. Izin pemanfaatan ruang dan mendirikan bangunan wajib diperoleh sebelum beraktivitas di ruang tersebut. Pengaturan tersebut juga menetapkan sanksi pidana maupun administratif bagi pelanggaran serta mewajibkan Kajian Lingkungan Hidup Strategis pada kegiatan berdampak besar. Implementasi yang efektif akan mendukung pembangunan berkelanjutan, sementara pemahaman peraturan pelaksana dan Peraturan Daerah diperlukan untuk kepatuhan di setiap wilayah.⁸

Penataan ruang adalah instrumen penting untuk pembangunan berkelanjutan, dengan penegakan hukum sebagai kunci utamanya.⁹ Konsistensi dalam menerapkan Undang-Undang Penataan Ruang menjadi tameng utama untuk melindungi lingkungan serta mendukung pemanfaatan ruang atas serta bawah tanah tanpa dampak negatif. Undang-Undang ini mencakup instrumen hukum seperti sanksi administratif dan pidana guna memastikan kepatuhan. Penegakan hukum yang efektif menjadi bantuan dalam proses pembentukan tata ruang yang ramah lingkungan dan berkelanjutan.¹⁰

Perkembangan wilayah Kota Medan terus meningkat untuk mewujudkan integrasi kewilayahan dalam perencanaan dan pelaksanaan. Kota Medan memiliki luas 130.061,72 hektar mencakup kota dan sepuluh kecamatan perluasan. Jika tidak dikelola dengan baik, ekspansi lahan dapat mengurangi lahan pertanian produktif, mengancam ketahanan pangan, dan merusak lingkungan. Maka, pembangunan perkotaan wajib mempertimbangkan daya dukung serta daya tampung lahan demi keberlanjutan Pertumbuhan investasi di sektor properti dan infrastruktur mendorong pembangunan gedung bertingkat dan pusat perbelanjaan.¹¹ Namun, tanpa perencanaan yang baik, intensitas pemanfaatan ruang dapat mengurangi ruang terbuka hijau. Undang-Undang Penataan Ruang hadir untuk memastikan pembangunan kota tetap memperhatikan kapasitas lingkungan dan keberlanjutan ekosistem perkotaan.

Meningkatnya kebutuhan lahan untuk permukiman dan industri di wilayah perkotaan Indonesia telah menimbulkan tekanan terhadap sumber daya lahan.¹² Pada 2014, sekitar 9,32 juta ha lahan telah dikonversi menjadi area terbangun di Indonesia. Kondisi ini menyebabkan berkurangnya lahan pertanian produktif dan ruang terbuka hijau di perkotaan. Dengan demikian, Undang-Undang Penataan Ruang dibuat guna memberikan aturan dalam pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah dengan memperhatikan aspek berkelanjutan lingkungan. Penerapan Undang-Undang tersebut penting untuk memastikan pengelolaan sumber daya lahan perkotaan yang

⁸Muhammad Ali Adnan, *Op Cit*, hal. 398.

⁹Kartika Pakpahan, *Tinjauan Yuridis Terhadap Izin Usaha Pendirian Kafe Di Kota Medan*, Volume 3, Sibatik Journal, Nomor 1, 2023, hal. 75.

¹⁰Junef, "Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol.17, No.4, 2007, hal 543-562.

¹¹Agus Sugiarto, *Implementasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Sanksi Administratif Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo*, Volume 5, *Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik*, Nomor 1, 2019, hal. 41,

¹²Taufik Siregar, "The Role of Local Wisdom in law : Alternative Dispute Resolution in the Land Sector in North Sumatera, Indonesia", Volume 10, *ISVS e-journal*, Nomor 1, 2023, hal. 312.

berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.¹³

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Bentuk Mekanisme Peran Serta Masyarakat Terhadap Penataan Ruang?
2. Bagaimana Kewenangan Pemerintah Dalam Penerapan Kebijakan Penataan Ruang?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Mendeskripsikan bentuk mekanisme peran masyarakat dalam penataan ruang.
2. Mendeskripsikan dan menganalisis kewenangan pemerintah dalam penerapan kebijakan penataan ruang.
3. Menganalisis perlindungan hukum terhadap Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum ialah proses yang memiliki tujuan untuk menemukan aturan, asas, serta doktrin hukum dalam menjawab permasalahan. Penelitian ini dilakukan guna menemukan kebenaran secara hukum melalui metode yang sistematis, logis, dan metodis, baik dari segi teoritis maupun praktis.¹⁴ Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode yuridis normatif yang fokusnya studi dokumen dan bahan sumber hukum, seperti perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta teori dan pendapat ahli/pakar hukum.¹⁵ Dalam hal ini, penelitian ini akan menganalisis Undang-Undang Penataan Ruang terkait dengan perlindungan terhadap pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah berwawasan lingkungan.

Pembangunan Underpass yang berada di Jalan Gatot Subroto pada ruas jalan Gatot Subroto-Jalan Binjai Raya (Medan) yang merupakan bagian dari segmen jalan Nasional di daerah perkotaan Kota Medan. Kota Medan sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Utara memiliki tingkat kepadatan lalu lintas yang tinggi, terutama di ruas-ruas jalan utama seperti Jalan Gatot Subroto. Oleh karena itu, pembangunan Underpass ini menjadi lokus penting dalam penelitian karena mencerminkan upaya penanganan permasalahan kemacetan lalu lintas di kawasan perkotaan yang padat aktivitas. Selain itu, pembangunan Underpass ini diharapkan terwujudnya jaring jalan yang andal, juga

¹³B. Irwan & S. Friyanto, *Menuju Pengelolaan Sumber Daya Lahan Perkotaan Indonesia Yang Berkelanjutan*. Volume 99, Kebijakan Tata Guna Lahan, 2020, hal. 10.

¹⁴ Amiruddin dan Zainal, *"Pengantar Metode dalam Penelitian Hukum"*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 118.

¹⁵ Suratman Dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2015, hal 51.

mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan sosial.

Sifat penelitian yang diterapkan pada penelitian yang dilakukan penulis ini yakni bersifat deskriptif analitis yang dimana penulis menggambarkan subjek dan objek penelitian, serta memberikan saran untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi.¹⁶ Dalam hal ini, penelitian ini akan mendeskripsikan dan menganalisis perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang Penataan Ruang terhadap pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah berwawasan lingkungan.

Teknik Pengumpulan Data dilakukan dengan cara Studi perpustakaan: Menelusuri dan melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait dan putusan pengadilan serta menggunakan Literatur *review* : Membaca dan menganalisis buku, jurnal ilmiah, artikel, dan sumber informasi lainnya yang relevan.

Penulis melakukan analisis data dalam penelitian ini dengan memanfaatkan metode analisis kualitatif, di mana data yang diperoleh dianalisis melalui proses interpretasi dan deskripsi secara mendalam untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Mekanisme Peran Serta Masyarakat Terhadap Penataan Ruang

Partisipasi masyarakat di dalam penataan ruang ialah hak yang diwujudkan melalui akses terhadap informasi dan kesempatan menyampaikan pendapat. Informasi harus disebarluaskan agar masyarakat memahami permasalahan, tujuan, serta kewenangan lembaga terkait. Masyarakat dapat memberikan masukan mengenai persoalan, solusi, serta berperan dalam implementasi dan pemantauan hasil keputusan. Lembaga publik tidak bekerja sendiri melainkan melibatkan masyarakat secara aktif dalam prosesnya.¹⁷

Penataan ruang terdiri dari tahap perencanaan, tahap pemanfaatan, sampai tahap pengendalian ruang. Partisipasi warga dalam setiap tahap memiliki mekanisme yang berbeda. Pada tahap perencanaan, masyarakat dapat terlibat dalam penyusunan dan pengesahan rencana tata ruang, seperti RTRK atau RUTRK, melalui seminar, lokakarya, diskusi publik, serta pengajuan alternatif rencana. Pada tahap pemanfaatan, keterlibatan masyarakat terjadi dalam sosialisasi, penyusunan program, pembangunan, serta partisipasi langsung melalui musyawarah pembangunan, rapat koordinasi pembangunan, atau gotong royong. Sementara itu, pada tahap pengendalian, masyarakat berperan dalam pengawasan perizinan, pelaporan penyimpangan, serta melakukan protes atau pengaduan terhadap pelanggaran tata ruang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 partisipasi masyarakat pada penataan ruang bertujuan untuk memberikan jaminan atas hak maupun kewajiban mereka, mendorong keterlibatan aktif, serta menciptakan tata ruang yang transparan, akuntabel, dan berkualitas. Prinsip partisipasi ini juga tertuang pada Undang-Undang Penataan Ruang yang menekankan asas keterbukaan,

¹⁶ Soerjono Soekanto, *"Pengantar Penelitian Hukum"*, Jakarta, UI Pers, 2010, hlm. 45.

¹⁷Philippus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada Indonesia, University Press, Yogyakarta, 1993, hal. 45.

keseimbangan, kemitraan, dan akuntabilitas.¹⁸ Namun, implementasi partisipasi masyarakat dalam penataan ruang menghadapi beberapa tantangan, seperti kurangnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya keterlibatan mereka, keterbatasan akses terhadap informasi tata ruang, kompleksitas birokrasi, serta keterbatasan sumber daya yang mendukung peran aktif masyarakat.¹⁹

Seiring dengan meningkatnya pembangunan infrastruktur, pemanfaatan dan pengendalian tata ruang bawah tanah menjadi semakin penting. Ruang tidak hanya mencakup daratan, tetapi juga laut, udara, dan bawah tanah yang harus dilakukan pemanfaatan yang maksimal serta berkelanjutan. Maka, diperlukan pengaturan dan perizinan yang ketat untuk menghindari potensi konflik kepentingan akibat eksploitasi ruang bawah tanah yang tidak terkontrol.

Untuk menciptakan wilayah yang berkelanjutan, aman, dan produktif, diperlukan regulasi yang jelas serta kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta. Tata ruang yang efektif harus berlandaskan prinsip *good governance* yang menekankan transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi. Menurut *United Nations Development Programme* (UNDP), partisipasi memungkinkan diberikan dengan perantaraan lembaga perwakilan ataupun secara langsung oleh masyarakat guna memastikan aspirasi masyarakat tersalurkan dengan baik.²⁰

Mekanisme partisipasi masyarakat dalam penataan ruang mencakup beberapa aspek utama, yakni pengumpulan aspirasi, dimana pemerintah harus menyediakan wadah seperti forum diskusi, konsultasi publik, dan survei untuk menampung pendapat masyarakat, pelibatan dalam perencanaan, di mana masyarakat dapat bergabung dalam kelompok kerja atau tim perencanaan untuk memberikan masukan yang konstruktif, serta monitoring dan evaluasi, di mana masyarakat berperan dalam mengawasi serta mengevaluasi kebijakan tata ruang agar tetap transparan dan akuntabel.²¹

Keterlibatan masyarakat dalam penataan ruang bukan hanya kewajiban hukum, tetapi juga elemen penting dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan dengan prioritas kepentingan publik. Maka, peningkatan kesadaran, pemahaman, serta akses informasi bagi masyarakat menjadi langkah utama dalam menciptakan tata ruang yang lebih baik dan inklusif.

3.2 Kewenangan Pemerintah Dalam Penyerapan Kebijakan Penataan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah

Penataan ruang di Indonesia merupakan aspek integral dari perencanaan pembangunan yang dilakukan secara sistematis dan terstruktur. Berdasarkan Undang-

¹⁸Edward James Sinaga, "Penataan Ruang dan Peran Masyarakat dalam Pembangunan Wilayah", Volume 15, *Pandecta Research Law Journal*, Nomor 2, 2020, hal. 245.

¹⁹Hesty Hastuti, "Penelitian Hukum tentang Peran Serta Masyarakat dalam Pengaturan Tata Ruang", Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2011, hal. 26.

²⁰Edward James Sinaga, "Penataan Ruang dan Peran Masyarakat dalam Pembangunan Wilayah", Volume 15, *Pandecta Research Law Journal*, Nomor 2, 2020, hal. 245.

²¹Dadang Juliantara, "Peningkatan Kapasitas Pemerintah Daerah dalam Pelayanan Publik", Pembaruan, Yogyakarta, 2005, hal. 37-38.

Undang Penataan Ruang pemerintah kewenangan mengatur, membina, dan mengawasi tata ruang guna mencapai kesejahteraan masyarakat.²² Kewenangan ini mencakup berbagai tingkat pemerintahan dari pusat hingga daerah dengan tugas maupun tanggung jawab yang tidak sama di dalam implementasi kebijakan tata ruang.²³

Pemerintah pusat bertanggung jawab dalam penyusunan kebijakan umum dan regulasi nasional terkait penataan ruang, termasuk pengelolaan kawasan strategis yang memiliki kepentingan nasional. Sementara itu, pemerintah daerah (provinsi/kabupaten/kota) berkewenangan untuk merencanakan, memanfaatkan, dan mengendalikan tata ruang di wilayah masing-masing. Peran pemerintah daerah sangat penting dalam menerapkan kebijakan tata ruang yang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan lokal.

Dalam penerapan kebijakan penataan ruang atas dan bawah tanah pemerintah memiliki beberapa kewenangan utama, yakni: ²⁴

- a. Aspek perencanaan, pemerintah Menyusun kebijakan yang mengatur pemanfaatan ruang dengan mempertimbangkan berkelanjutan pembangunan. Rencana tata ruang nasional yang ditetapkan oleh pemerintah pusat berfungsi sebagai pedoman bagi pemerintah daerah dalam merancang tata ruang di tingkat provinsi serta kab/kota.
- b. Aspek pengaturan, pemerintah memiliki kewenangan dalam menetapkan peraturan zonasi, memberikan izin pemanfaatan ruang, serta mengawasi kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana yang ada. Pemerintah dapat membatalkan izin yang bertentangan dengan regulasi serta memberikan insentif bagi pihak yang mematuhi aturan tata ruang. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keteraturan dalam pemanfaatan ruang serta mencegah penyalahgunaan lahan.
- c. Aspek pengawasan, pemerintah bertanggung jawab dalam memastikan pemanfaatan ruang berjalan seperti rencana yang ada. Pengawasan dilakukan melalui inspeksi lapangan dan pemantauan dengan teknologi, seperti pemetaan digital dan sistem informasi geografis. Pemerintah juga dapat menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran tata ruang guna menegakkan ketertiban dalam pengelolaan lahan.

Selain itu, kebijakan penataan ruang memerlukan kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, akademisi, dan sektor swasta. Partisipasi masyarakat dalam perencanaan dan pengawasan tata ruang menjadi faktor penting untuk menciptakan kebijakan yang berkelanjutan dan adil. Kolaborasi antar pemangku kepentingan akan menjadikan kebijakan tata ruang dapat lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat

²²Denny dan Mario, *"Kajian Yuridis Mengenai Peran Pemerintah dalam Penataan Ruang Menurut Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007"*, Volume VIII, Lex Administratum, Nomor 3, 2020, hal. 70.

²³Yunus Wahid, *"Pengantar Hukum Tata Ruang"*, Prenadamedia Group, Makassar, 2014, hal. 17.

²⁴Muchsin dan Koeswahyono Imam, *"Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 11.

serta meminimalkan konflik yang mungkin timbul.

Pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah menjadi solusi bagi keterbatasan lahan, terutama di wilayah perkotaan yang padat penduduk.²⁵ Namun, penggunaannya harus memperhatikan kepentingan umum serta hak-hak pemilik tanah di permukaan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Penataan Ruang menjelaskan pemerintah memiliki kewenangan untuk pengadaan tanah umum. Maka, regulasi yang jelas diperlukan untuk menghindari konflik kepemilikan dan memastikan pemanfaatan ruang yang optimal.

Secara keseluruhan, pemerintah memiliki peran strategis dalam mewujudkan tata ruang yang berkelanjutan melalui perencanaan yang matang, pengaturan yang adil, serta pengawasan yang ketat. Dengan pendekatan yang inklusif dan berorientasi pada kepentingan masyarakat, kebijakan penataan ruang dapat diterapkan secara efektif untuk mendukung pembangunan yang harmonis dan berkelanjutan

3.3 Perlindungan Hukum Terhadap Ruang Atas dan Bawah Tanah dalam Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 yang Berwawasan Lingkungan

A. Penerapan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di Kota Medan

Penataan ruang ialah isu strategis pada pembangunan Kota Medan, terutama akibat keterbatasan lahan yang semakin meningkat seiring pertumbuhan populasi dan kebutuhan infrastruktur.²⁶ Pemanfaatan ruang harus mempertimbangkan keseimbangan kepentingan publik dan privat serta aspek lingkungan dan keberlanjutan. Kota Medan mengadopsi aturan ini melalui peraturan daerah dan peraturan walikota untuk mengintegrasikan prinsip penataan ruang yang berwawasan lingkungan.

Kota Medan telah mengadopsi Undang-Undang Penataan Ruang melalui peraturan daerah dan peraturan walikota yang berfungsi sebagai pedoman pelaksanaan penataan ruang. Dengan kerangka hukum yang jelas diharapkan pemanfaatan ruang dapat dilakukan secara optimal selaras dengan kebutuhan pembangunan serta pelestarian lingkungan. Penerapan Undang-Undang ini juga menjadi respons terhadap tantangan keterbatasan lahan akibat pertumbuhan populasi dan urbanisasi, menjadikan penataan ruang yang berkelanjutan sangat penting untuk menjamin keseimbangan kepentingan.

B. Sanksi Efektivitas Perlindungan Hukum terhadap Penataan Ruang Berwawasan Lingkungan

Pembangunan nasional bertujuan mewujudkan kesejahteraan yang merata dengan mengelola sumber daya alam dan manusia secara efektif dan berkelanjutan.²⁷

²⁵Trie Sakti, "Aspek Yuridis Dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah." , Volume 6, Jurnal Pertanahan, Nomor 1, 2016, hal. 42.

²⁶Jamaluddin Jahid, "Analisis Kritis Terhadap Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang", Volume I, Jurnal Plano Madani, Nomor 1, 2012, hal. 2.

²⁷Atika Sunarto, dkk, *Pemanfaatan Teknologi Dalam Membangun Generasi Yang Sadar Hukum*, Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Volume 4, Nomor 2, 2023, hal 36

Pada prosesnya, penataan ruang menjadi aspek krusial guna pemastian atas pemanfaatan lahan yang sesuai dengan perencanaan. Undang-Undang Penataan Ruang mengatur mekanisme perlindungan hukum bagi ruang darat, laut, udara, dan bawah tanah, termasuk penerapan sanksi bagi pelanggarannya.

Sanksi dalam undang-undang ini terbagi menjadi tiga kategori, yaitu administratif, perdata, dan pidana.²⁸ Sanksi pidana dikenakan kepada pelanggar berat, seperti mereka yang mengubah fungsi ruang tidak dengan persetujuan atau memberikan ijin melakukan penyelewengan terhadap tata ruang yang telah ditetapkan. Sementara itu, sanksi administratif meliputi peringatan tertulis, penghentian kegiatan, pencabutan izin, serta pemulihan fungsi ruang. Sanksi perdata memungkinkan pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut ganti rugi melalui jalur hukum.²⁹

Meskipun mekanisme hukum telah diatur, implementasi penegakan hukum masih menghadapi berbagai tantangan. Pemerintah lebih sering menerapkan sanksi administratif dibandingkan sanksi pidana yang belum memberikan efek jera pelaku pelanggaran.³⁰ Hal ini menyebabkan ketidakpatuhan terhadap aturan penataan ruang tetap tinggi. Selain itu, terdapat kekosongan hukum dalam mekanisme penerapan sanksi pidana setelah sanksi administratif yang menyebabkan ketidakjelasan dalam proses hukum.³¹

Faktor lain yang menghambat efektivitas perlindungan hukum dalam penataan ruang adalah lemahnya regulasi, keterbatasan kapasitas aparat penegak hukum, serta rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya tata ruang yang tertib. Lemahnya penegakan hukum menyebabkan maraknya alih fungsi lahan berlawanan dengan rencana akan berdampak negatif pada lingkungan dan kesejahteraan masyarakat.

Untuk meningkatkan efektivitas penegakan hukum dalam penataan ruang, diperlukan upaya komprehensif, seperti revisi regulasi untuk memperjelas mekanisme penerapan sanksi pidana, peningkatan kapasitas dan ketegasan aparat penegak hukum, serta sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat. Pendekatan yang lebih tegas dan konsisten akan mendorong kepatuhan terhadap tata ruang dan menciptakan lingkungan yang lebih teratur dan berkelanjutan. Dengan perbaikan sistem penegakan hukum, diharapkan kebijakan penataan ruang dapat berjalan lebih efektif, mendukung pembangunan yang berkelanjutan, serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat sesuai tujuan Undang-Undang Penataan Ruang.³²

²⁸Atika Sunorto, Marlina Elisabeth Pakpahan, dan Suhaila Zulkifli, *Perlindungan Hukum Pemberian Kredit Secara Digilitasi Kepada Debitur Masa Perkembangan Financial Technology (Fintech)*, Jurnal Rectum, Volume 5, Nomor 1, 2023, hal 124

²⁹Dicky Ronni, "Analisis Bentuk Sanksi Pidana Atas Pelanggaran Penetapan Ruang Prespektif Tindak Pidana Lingkungan Hidup", Volume 2, Jurnal Diktum, Nomor 2, 2023, hal. 65.

³⁰Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana, Bagian 1 Stelsel Pidana Teori-Teori Pemidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana*, Rajawali Pres, Jakarta, 2010, hal. 160.

³¹Philipus M. Hadjon (et.al), *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta 2015, hal. 239.

³²Fira Saputri Yanuari (et.al), "Kajian Yuridis Efektivitas Penegakan Hukum Pidana Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang", Volume 8, Padjadjaran Law Review Nomor 2, 2020, hal. 27.

C. Pentingnya Pembangunan Underpass Bagi Warga Kota Medan

Pembangunan underpass di Kota Medan merupakan solusi strategis dalam mengatasi kemacetan yang semakin parah akibat urbanisasi pesat.³³ Sebagai kota metropolitan, Medan menghadapi tantangan mobilitas yang signifikan, terutama di persimpangan padat seperti Jalan HM Yamin. Underpass ini diharapkan dapat mengurangi kepadatan lalu lintas, mempercepat perjalanan, serta meningkatkan keselamatan pengguna jalan.³⁴

Undang-Undang Penataan Ruang mengatur pemanfaatan ruang secara vertikal, termasuk penggunaan ruang bawah tanah untuk infrastruktur. Pembangunan underpass merupakan implementasi konsep ini, memungkinkan optimalisasi lahan tanpa mengganggu pemanfaatan ruang permukaan. Dengan demikian, proyek ini tidak hanya mengurangi kemacetan, tetapi juga mendukung tata kota yang lebih efisien dan berkelanjutan.

Manfaat pembangunan underpass sangat luas, terutama dalam meningkatkan efisiensi transportasi. Dengan pengelolaan lalu lintas yang lebih baik, risiko kecelakaan dapat diminimalkan. Selain itu, underpass mendorong pertumbuhan ekonomi dengan memperbaiki aksesibilitas, menarik investasi, dan meningkatkan daya saing bisnis lokal. Dari sisi lingkungan, pengurangan kemacetan berkontribusi terhadap penurunan emisi gas rumah kaca, yang berdampak positif bagi kesehatan masyarakat.

Namun, proyek ini juga menghadapi tantangan, seperti pengadaan lahan dan dampak lingkungan. Proses pengadaan lahan sering kali menimbulkan konflik dengan pemilik tanah, sehingga diperlukan pendekatan yang adil dan transparan. Analisis dampak lingkungan (AMDAL) juga harus dilakukan secara menyeluruh untuk mengurangi gangguan terhadap ekosistem setempat.

Perlindungan hukum dalam pembangunan underpass sangat penting untuk memastikan proyek berjalan sesuai regulasi. Undang-Undang Penataan Ruang mengatur mekanisme pengawasan serta sanksi terhadap pihak yang melanggar ketentuan. Transparansi dalam proses perizinan, pengawasan ketat, serta partisipasi aktif masyarakat diperlukan agar pembangunan berjalan lancar serta dapat diterima oleh masyarakat.

Dengan perencanaan yang matang dan pelaksanaan yang sesuai regulasi, pembangunan underpass di Kota Medan dapat menjadi model infrastruktur berkelanjutan. Proyek meningkatkan mobilitas dan keselamatan, mendukung pertumbuhan ekonomi dan kelestarian lingkungan, memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat.

³³Portal Medan, Target Siap Desember, "Pembangunan, Underpass H.M Yamin Sudah 81,7 Persen", https://portal.medan.go.id/berita/target-siap-desember-pembangunan-underpass-hm-yamin-sudah-817-persen_read4746.html, Diunduh 20 Januari 2025, Pukul 15.15 Wib.

³⁴Nizar Aldi, "Medan Masuk 15 Besar Kota Termacet Dunia, Begini Kata Bobby Nasution", Detik.com, <https://www.detik.com/sumut/berita/d-7740916/medan-masuk-15-besar-kota-termacet-di-dunia-begini-kata-bobby-nasution>, Diunduh 20 Januari 2025, Pukul 16.10 Wib.

4. KESIMPULAN

Bentuk mekanisme peran serta masyarakat terhadap penataan ruang dapat diwujudkan melalui berbagai mekanisme, seperti akses informasi, penyampaian aspirasi, keterlibatan dalam proses perencanaan, serta pengawasan terhadap implementasi kebijakan tata ruang. Penataan ruang melibatkan tiga tahapan utama, yaitu perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang, di mana masyarakat dapat berkontribusi secara aktif melalui berbagai cara, seperti seminar, lokakarya, musyawarah pembangunan, hingga pengawasan langsung. Oleh karena itu, hendaknya pemerintah perlu meningkatkan partisipasi masyarakat melalui mekanisme yang lebih inklusif, seperti platform digital atau forum konsultasi. Keterlibatan masyarakat harus berlangsung aktif tidak hanya dalam perencanaan, tetapi juga dalam pemanfaatan dan pengendalian ruang untuk mewujudkan tata ruang yang transparan, akuntabel, dan berkelanjutan.

Kewenangan pemerintah dalam penataan ruang mencakup perencanaan, pengaturan, pengawasan, dan kolaborasi untuk memastikan pemanfaatan ruang yang optimal. Perencanaan dilakukan dari tingkat nasional hingga daerah dengan mempertimbangkan lingkungan, sosial, dan ekonomi. Pemerintah berwenang menetapkan zonasi, menerbitkan, serta mencabut izin pemanfaatan ruang. Pengawasan dilakukan melalui inspeksi dan pemanfaatan teknologi untuk memastikan kepatuhan. Pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah menjadi solusi atas keterbatasan lahan, namun harus diatur agar tidak menimbulkan konflik. Dalam hal ini, pemerintah perlu memperkuat regulasi dan mekanisme pengawasan terhadap pemanfaatan ruang tersebut guna mencegah konflik kepentingan serta memastikan pembangunan yang berkelanjutan. Selain itu, diperlukan peningkatan sosialisasi kepada masyarakat dan keterlibatan berbagai pihak, termasuk akademisi dan sektor swasta, agar kebijakan yang diterapkan menjadi lebih transparan, adil, dan sesuai dengan kebutuhan publik.

Perlindungan hukum dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur prinsip penataan ruang yang berwawasan lingkungan, namun implementasinya masih menghadapi hambatan, terutama dalam hal kepatuhan, penegakan hukum, dan keseimbangan antara pembangunan dan pelestarian lingkungan. Sanksi administratif tergolong paling sering diterapkan dibandingkan dengan sanksi perdata atau pidana, sehingga efek jera bagi pelanggar masih tergolong lemah. Oleh karena itu, peningkatan efektivitas penegakan hukum diperlukan melalui sinergi antara pemerintah, penegak hukum, dan masyarakat. Pemerintah harus memperjelas mekanisme penerapan sanksi pidana setelah sanksi administratif untuk menghindari ketidakpastian hukum. Di samping itu, perlu dilakukan peningkatan kapasitas penegak hukum dalam menangani pelanggaran tata ruang serta edukasi yang lebih masif kepada masyarakat mengenai pentingnya kepatuhan terhadap regulasi tata ruang demi terciptanya pembangunan yang berkelanjutan. Contoh penerapan tata ruang vertikal seperti pembangunan underpass di Medan menunjukkan manfaat dalam mengatasi kemacetan, namun harus tetap memperhatikan aspek lingkungan, sosial, dan regulasi. Transparansi perizinan, pengawasan ketat, serta partisipasi masyarakat menjadi kunci dari keberhasilan pembangunan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adami Chazawi, Pelajaran Hukum Pidana, Bagian 1 Stelsel Pidana Teori-Teori Pemidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana, Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Hesty Hastuti, "Penelitian Hukum Tentang Peran Serta Masyarakat Dalam Pengaturan Tata Ruang". Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. 2011.
- Muchsin dan Koeswahyono Imam, Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Muhammad Ali Adnan, Pemanfaatan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah Dalam Undang-Undang Penataan Ruang Berbasis Keadilan Bermartabat. Demak: Yayasan Drestanta Pelita Indonesia, 2024.
- Philipus M. Hadjon, et.al, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2015.
- Saldi Isra, Pergeseran Fungsi Legislasi, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Soerjono Soekanto, Sosiologi Suatu Pengantar, Jakarta: Rajawali Press, 2002.
- Suratman dan H. Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Bandung: Alfabeta, 2015.
- Yunus Wahid, "Pengantar Hukum Tata Ruang." Jakarta: Prenada Media, 2016.

Jurnal/Skripsi

- Adnan, Muhammad Ali, Atika Sunarto, Desnico Parhusip, and Azizan Khair. "Perlindungan Hukum Terhadap Lingkungan Dalam Pembangunan Ibukota Nusantara." *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 3 (2023): 396-400.
- Adnan, Muhammad Ali, Gideon Siringo Ringo, and Atika Sunarto. "Implementation of the Correctional System for Inmates in Class I Correctional Institution Medan." *Journal of Law, Politic and Humanities* 4, no. 6 (2024): 2009-2019.
- Agustina, Yanti, Suhaila Zulkifli, Marlina Elisabeth Pakpahan, Atika Sunarto, Muhammad Ali Adnan, Iwan Setyawan, and Tajuddin Noor. "Pemanfaatan Teknologi Dalam Membangun Generasi Yang Sadar Hukum." *PKM Maju UDA* 4, no. 2 (2023): 36-41.
- Alotia, Esra Fitrah. "Kajian Yuridis Mengenai Peran Pemerintah Daerah Dalam Penataan Ruang Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007." *Lex Administratum* 8, no. 3 (2020).
- Junef, Muhar. "Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 17, no 4 (2021): 5632.
- Maiyori, Cisilia, Wismar Harianto, and M. Fadly Daeng Yusuf. "PENGUATAN RUANG TERBUKA HIJAU PUBLIK MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG DI KECAMATAN RUMBAI BARAT." *Jotika Research in Business Law* 2, no. 1 (2023): 19-29.
- Margayaningsih, Dwi Iriani. "Peran masyarakat dalam kegiatan pemberdayaan masyarakat di desa." *Publiciana* 11, no. 1 (2018): 72-88.
- Masthuro, Moh. "STANDAR PENATAAN RUANG UNTUK PENERTIBAN KESESUAIAN PEMANFAATAN RUANG DARI ASPEK ADMINISTRATIF DAN PIDANA (UU NO. 26 THN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG)." *Journal of Social and Economics Research* 1, no. 1 (2019): 024-035.
- Pakpahan, Kartina, and Elvira Fitriyani Pakpahan. "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP IZIN USAHA PENDIRIAN KAFE DI KOTA MEDAN." *SIBATIK JOURNAL*:

Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan 3, no. 1 (2023): 75-82.

- Pakpahan, Marlina Elisabeth, Suhaila Zulkifli, and Atika Sunarto. "Perlindungan hukum pemberian kredit secara digitalisasi kepada debitur masa perkembangan financial technology (Fintech)." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 5, no. 1 (2022): 120-137.
- Rizal, Said. Hubungan Antara Luas Lahan, Produksi, Harga Diterima dan Saluran Pemasaran Kelapa Sawit Kecamatan Runding Kabupaten Aceh Singkil. "Agripirmatech 2, no. 2 (2019).
- Sakti, Trie. "Aspek Yuridis Dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah." *Jurnal Pertanahan* 6, no. 1 (2016).
- Sinaga, Edward James. "Penataan ruang dan peran masyarakat dalam pembangunan wilayah." *Pandecta Research Law Journal* 15, no. 2 (2020): 242-260.
- Sugiarto, Agus. "Implementasi pengendalian pemanfaatan ruang dan sanksi administratif dalam rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sidoarjo." *JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik)* 5, no. 1 (2017): 41-60.
- Sunarto, Atika, Steven Canisius Malau, Monica Monica, Ananda Geraldine, and Muhammad Ali Adnan. "Legal Protection For The Sustainability Of MSMEs Due To The Medan City Drainage Project." *Eduvest-Journal of Universal Studies* 4, no. 8 (2024): 7178-7195.
- Yanuari, Fira Saputri Yanuari, and Daffa Prangsi. "Kajian Yuridis Efektivitas Penegakan Hukum Pidana Dalam UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang." *Padjadjaran Law Review* 8, no. 2 (2020): 27-40.

Website

- Portal Medan, Target Siap Desember, "Pembangunan, Underpass H.M Yamin Sudah 81,7 Persen", https://portal.medan.go.id/berita/target-siap-desember-pembangunan-underpass-hm-yamin-sudah-817-persen__read4746.html
- Nizar Aldi, "Medan Masuk 15 Besar Kota Termacet Dunia, Begini Kata Bobby Nasution", Detik.com, <https://www.detik.com/sumut/berita/d-7740916/medan-masuk-15-besar-kota-termacet-di-dunia-begini-kata-bobby-nasution>

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 Terhadap Pemanfaatan Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah Berwawasan Lingkungan