

MATERI

1. Pengertian dan lingkup pembangunan
2. Identifikasi persoalan pembangunan / pengendalian pemanfaatan ruang
3. Dasar-dasar pengendalian pembangunan
4. Perangkat pengendalian pemanfaatan ruang

PENGERTIAN dan LINGKUP PEMBANGUNAN

- “the carrying out of **building, engineering, mining, or other operations, in, on, over, or under land**” and “the making of any **material change** in the **use** of any **building** or other **land**” (Town & Country Planning Act, 1962, s. 22(1)).
- “the **construction, erection or placing** of one or more **buildings or structures** on land or the making of an **addition or alteration** to a **building structures** that has the effect substantially increasing the **size or usability** thereof, ... (Planning Act Revised Statutes of Ontario, 1990, Chapter P.13 (Consolidated 1998, s.41))
- Kegiatan **mendirikan, memperbarui atau mengubah** seluruhnya atau sebagian, **memperluas, memperbaiki, memelihara dan mengubah** pekerjaan **bangunan-bangunan** yang biasa (SVO, Staatblad 1948 No. 168, ps. 1),

Tindakan yang **tidak dianggap “Pembangunan”**:

1. *“maintenance, improvement or other alteration” of a **building interior** which does not affect external appearance*
2. **Maintenance work** by certain public authorities
3. *“use **within the cartilage** of a dwelling-house for any purpose incidental to the enjoyment of the dwelling house as such”*
4. *The use of any land for **agriculture or forestry purposes***
5. *The uses of buildings **within similar class***

IDENTIFIKASI PERSOALAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Sebutkan persoalan yang dihadapi dalam pengendalian pembangunan dan pemanfaatan lahan khususnya:

- Resapan jadi bangunan
- Simpang lima
- Perumahan kecil jadi perumahan besar



Penempatan pohon, perkakas jalan di badan trotoar (Jl. Asia-Afrika)



Tiang reklame di badan trotoar (Jl. ABC)



PKL di badan trotoar (Jl. Suniaraja)



Sumber: <http://www.pikiran-rakyat.com/cetak/2005/0605/01/03hotel%20planet.gif>
<http://www.pikiran-rakyat.com/cetak/2005/0605/25/03planet.gif>

Pelanggaran IMB, kelemahan pengawasan dan penertiban (Kasus Hotel Planet, Bandung)



Perusakan pembatas jalan,
perilaku pejalan menyeberang
tidak di tempat yang disediakan



Pasar tumpah di badan jalan,
mengurangi kapasitas jalan,
menyebabkan kemacetan,
menggangu kebersihan, estetika,
dan usaha formal (Kasus: Pasar
Simpang)



Penempatan rambu pada ruang publik (Kasus: BEC)



Pemanfaatan ruang publik untuk kepentingan usaha (Kasus: BEC)



Pemanfaatan badan trotoar pada hari-hari tertentu (pasar Jumat, Masjid Salman)



PKL di badan trotoar



Penggunaan trotoar untuk drive through McDonald (Kasus Premier, Jl. Cihampelas)



Penggunaan trotoar oleh PKL, mengganggu fungsi trotoar



Perkakas jalan pada badan trotoar,
mengganggu fungsi trotoar



Toko bahan material: bongkar/muat
mengganggu lalu-lintas, angkutan
truk yang tidak sesuai dengan kelas
jalan akan merusak badan jalan



Pembangunan hotel butique di Jl. Siliwangi potensial menimbulkan dampak negatif terhadap lalu-lintas



Papan reklame, menutup pandangan ke Gn. Tangkuban Perahu yang merupakan salah satu identitas kota Bandung

CONTOH PERSOALAN PENGENDALIAN:

Perubahan fungsi **ruang publik**:

- PKL, warung di badan trotoar
- Parkir di trotoar dan badan jalan → kemacetan
- Bangunan di bantaran sungai
- Perubahan RTH menjadi mesjid, pos polisi, pompa bensin, tempat PKL
- Brandgang menjadi warung
- Jembatan penyeberangan menjadi papan reklame, tempat jualan dan minta-minta

Perubahan fungsi **ruang privat**:

- Perubahan perumahan menjadi komersial (toko, mall, café, outlet, dll)
- Perubahan bangunan (luas, GSB, tinggi, bgn tambahan, dll)

Persoalan **lokasi dan desain**:

- Tiang papan reklame, pot bunga di tengah trotoar
- Toko bahan material di lingkungan perumahan
- Lokasi pompa bensin

Kemacetan akibat parkir di badan jalan:

- sekolah di badan jalan (Darul Hikam, Aloysius, Taruna Bakti, Merdeka, St. Angela, Banjarsari, dll)
- Universitas (Unisba, Unpad, Unikom, STHB, Itenas, ITB juga)
- Kursus-kursus (EEP, SSC, dll)
- Outlet, café, rumah makan (Jl. Ir. H. Juanda, dll)

Bangunan **pelestarian**:

- Pembongkaran dan perubahan bangunan tua/bersejarah yang dilestarikan

Dan lain-lain...

DASAR-DASAR PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

TUJUAN:

Menjamin tercapainya tertib tata ruang

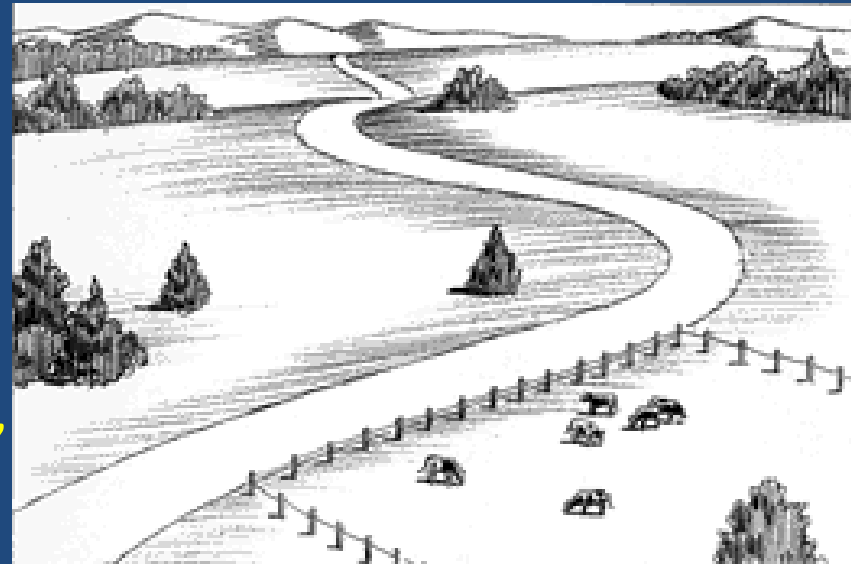
Pengendalian pemanfaatan ruang mencakup **berbagai perangkat** untuk memastikan rencana tata ruang dan pelaksanaannya berlangsung sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Prasyarat pengendalian berjalan efektif dan efisien;

- Produk rencana yang baik, berkualitas
- Informasi yang akurat terhadap praktek-praktek pemanfaatan ruang yang berlangsung (informasi, perizinan, partisipasi, dll)

ALASAN:

- Penegasan dalam UU No. 26/2007: bahwa pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan **tertib tata ruang** agar pembangunan baik di tingkat pusat maupun daerah sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
- Praktek pelaksanaan pembangunan/pemanfaatan ruang **tidak dapat berjalan sesuai dengan tata ruang**.
- **Pelanggaran** oleh faktor teknik operasional, administrasi/politis, mekanisme pasar, kurang memperhatikan rencana tata ruang.
- Perubahan/pelanggaran pemanfaatan ruang memberi dampak **ketidakadilan, dampak negatif**.



KEWENANGAN:

- Kewenangan pengendalian pemanfaatan ruang:
 - Pemerintah: pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional, KSN (dekonsentrasi dan/atau tugas pembantuan kepada provinsi dan kab/kota)
 - Provinsi: pengendalian pemanfaatan ruang provinsi, KSP (tugas pembantuan kepada kab/kota)
 - Kabupaten/kota: pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, KS Kab/kota

KEWAJIBAN PEMERINTAH :

- Mewujudkan **keadilan**, mengurangi **konflik** dan **dampak** negatif pemanfaatan ruang, menjamin berlangsungnya pembangunan kota yang **efisien, efektif** serta **sesuai** fungsi kota dan **konsisten** dengan rencana tata ruang.
- Menjalankan **fungsi pengendalian** pemanfaatan ruang, di samping melaksanakan pembangunan.
- Menyelenggarakan **peran masyarakat** dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Pertimbangan dalam pengendalian pemanfaatan ruang :

- Tujuan umum (*public purpose*):
 - Keamanan, ketertiban, keefektifan, efisiensi, pertahanan, pemerataan, keadilan, kesehatan, lingkungan dan energi, moral, pelestarian, dll
- Kepentingan umum (*public interest*)
 - Kenyamanan, angkutan massal/umum, prasarana, perumahan, kebangkrutan,
- Kesejahteraan umum (*general welfare*)
 - Kepastian usaha, keberlanjutan usaha

KRITERIA (*CONCERN*):

1. Keselamatan
2. Kesehatan
3. Keamanan
4. Kenyamanan
5. Efisiensi
6. Etetika
7. Dll.

Setiap tindakan yang potensial melanggar kriteria tersebut harus dikendaikan

OBJEK YANG DIKENDALIKAN

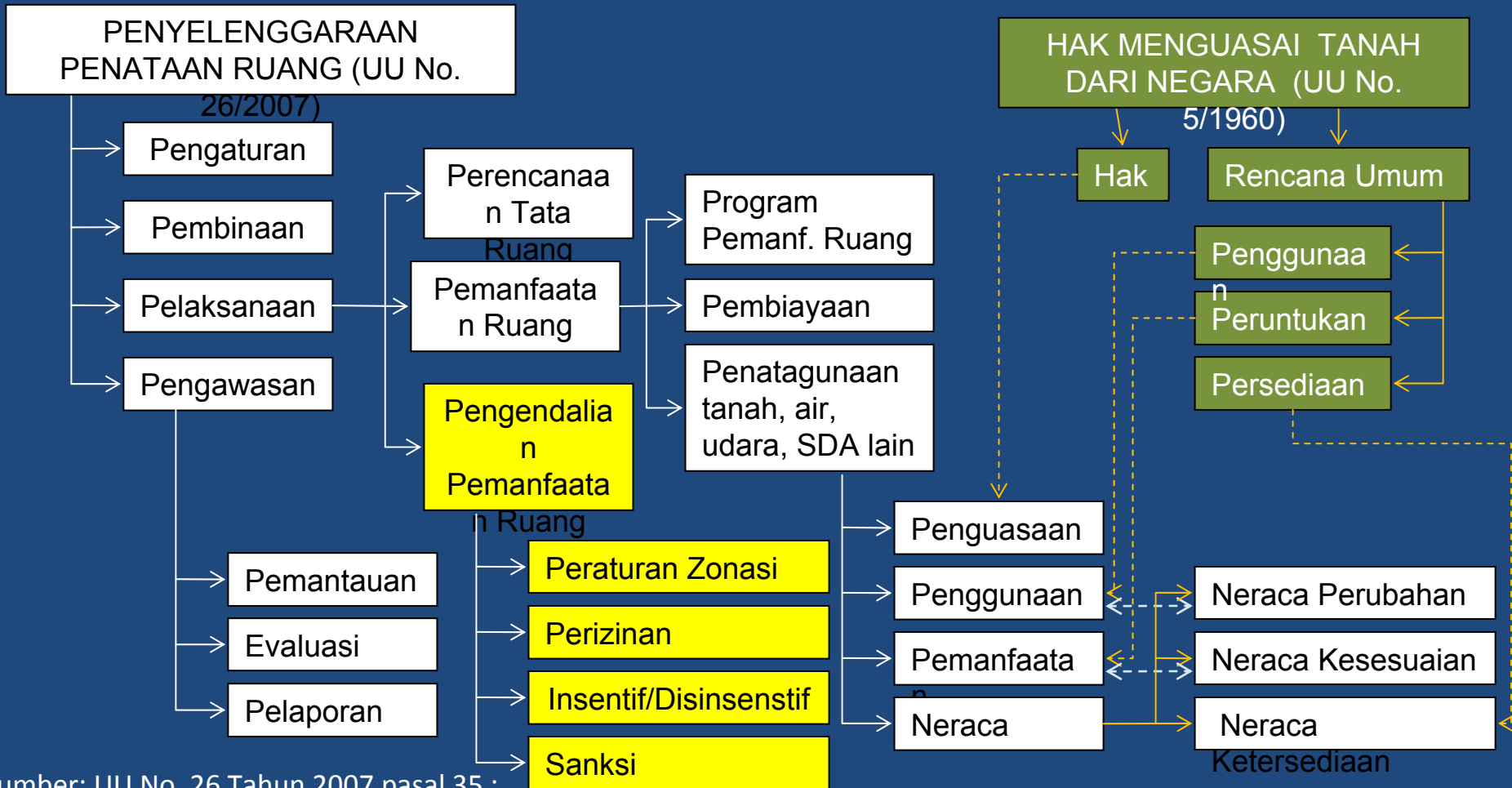
- **Penggunaan** lahan/kegiatan:
 - (Memperkecil) konflik antarguna lahan (*negative externalities*)
 - (Memaksimalkan) manfaat antarguna lahan
- **Lokasi** kegiatan/pembangunan
- **Waktu** pembangunan/*redevelopment*
- Penyediaan **prasarana minimum** yang diperlukan
- **Tampilan** lingkungan
 - struktur dan tapak bersejarah/estetik;
 - lingkungan lama yang indah/menarik;
 - keragaman dalam pembangunan baru/*redevelopment*)
- Alat/cara untuk **kompensasi** ekonomi
- Kecukupan **rancangan fisik** dari pembangunan baru, dan
- pemeliharaan **kualitas lingkungan** binaan/terbangun

MASALAH/KENDALA :

- Tingginya tingkat urbanisasi disertai keterbatasan ruang.
- Cepatnya peningkatan harga lahan (lahan menjadi komoditas yang menguntungkan secara ekonomi).
- Terbatasnya sistem informasi lahan mengurangi kemampuan pengendalian pemanfaatan ruang.
- Belum tepat dan belum terpadunya strategi pengembangan lahan.
- Ketidaklengkapan dan ketidakjelasan rujukan pengendalian (peraturan zonasi, perizinan, insentif/disinsentif, sanksi, pengawasan, penertiban), baik teknis maupun prosedur

- Kecenderungan setiap instansi mengeluarkan ketentuan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang maupun pengendaliannya, sehingga proses pengendalian tidak berjalan secara sistematis, tumpang tindih, tidak efisien dan efektif.
- Kurangnya jumlah, pengetahuan, pemahaman dan kompetensi aparat untuk menangani pengendalian secara rutin
- Kurangnya kegiatan rutin dalam pengawasan pemanfaatan ruang
- Kurang tegas dan konsistennya penertiban pemanfaatan ruang
- Kurangnya pemahaman dan ketaatan dari masyarakat untuk mengikuti ketentuan dan prosedur yang ditetapkan

LINGKUP PENGENDALIAN BERDASARKAN UU No. 26/2007



Sumber: UU No. 26 Tahun 2007 pasal 35 :

Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilakukan melalui penetapan **Peraturan Zonasi**, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

LANDASAN KEWENANGAN PEMERINTAH DALAM PENGENDALIAN PEMBANGUNAN

1. **Bundles of Rights (Hak atas Lahan)**

- Kewenangan untuk mengatur hak atas lahan, hubungan hukum antara orang/badan dengan lahan, dan perbuatan hukum mengenai lahan.

2. **Police Power (Pengaturan)**

- Kewenangan **menerapkan peraturan hukum** (pengaturan, pengawasan dan pengendalian pembangunan di atas lahan maupun kegiatan manusia yang menghuninya) untuk menjamin kesehatan umum, keselamatan, moral dan kesejahteraan.
- Seringkali dianggap sebagai **'limitation on private property/individual rights'**.
- **Pertimbangan:**
 - Tujuan umum (*public purpose*):
 - Keamanan, ketertiban, keefektifan, efisiensi, pertahanan, pemerataan, keadilan, kesehatan, lingkungan dan energi, moral, pelestarian, dll
 - Kepentingan umum (*public interest*)
 - Kenyamanan, angkutan massal/umum, prasarana, perumahan, kebangkrutan,
 - Kesejahteraan umum (*general welfare*)
 - Kepastian usaha, keberlanjutan usaha

3. *Eminent Domain (Pencabutan Hak atas Lahan)*

- Kewenangan tindakan mengambil alih atau mencabut hak atas lahan di dalam batas kewenangannya dengan kompensasi seperlunya dengan alasan untuk kepentingan umum

4. *Taxation*

- Kewenangan mengenakan beban atau pungutan yang dilandasi kewajiban hukum terhadap perorangan/kelompok atau pemilik lahan untuk tujuan kepentingan umum.

5. *Spending Power*

- Kewenangan membelanjakan dana publik untuk kepentingan umum (melalui APBN dan/atau APBD)

Hak atas Lahan (*Property Right*)

- Masyarakat
- Perusahaan
- Negara

≠

Hak Membangun (*Development Right*)

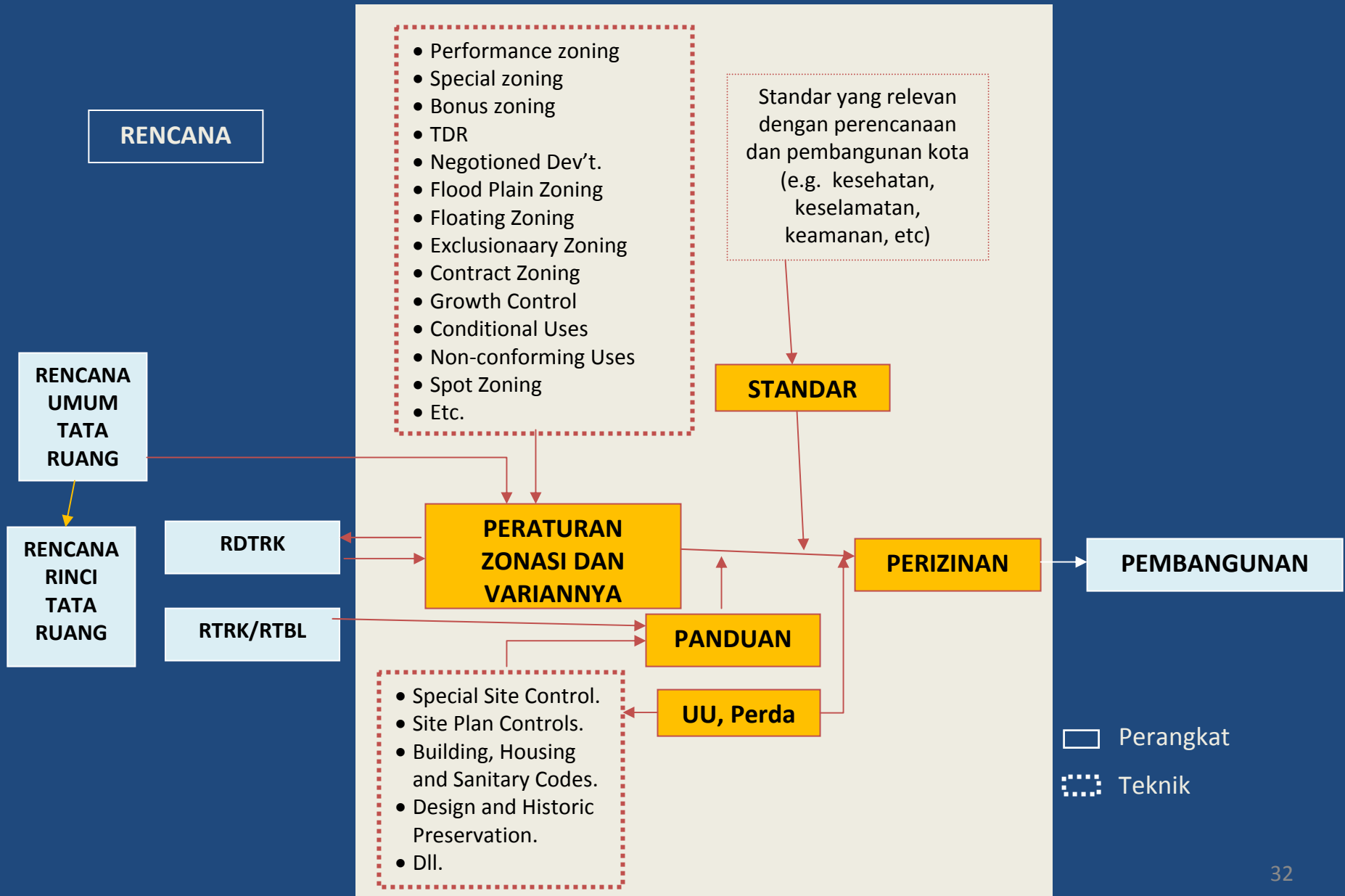
Pemerintah Daerah:
Menerbitkan Izin

**Dilarang membangun
tanpa izin Pemerintah**

Contoh:

- Manfaat individual vs. kewajiban mentaati tata ruang

KERANGKA UMUM PERANGKAT PENGENDALIAN PEMBANGUNAN



PERATURAN ZONASI

- Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang **persyaratan pemanfaatan ruang** dan ketentuan **pengendaliannya** dan disusun untuk **setiap blok/zona peruntukan** yang penetapan zonanya dalam **rencana rinci tata ruang**

PERIZINAN

- Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Prinsip perizinan:
 - Kegiatan yang berpeluang menimbulkan gangguan pada dasarnya dilarang kecuali dengan izin
 - Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon izin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaiannya dengan rencana, serta standar/ ketentuan/prosedur administratif dan legal
 - Dilarang memanfaatkan ruang sebelum izin diberikan, memanfaatkan ruang sesuai dengan izin, dan memenuhi ketentuan dalam persyaratan izin

INSENTIF dan DISINSENTIF

- **Insentif** merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.
- **Disinsentif** merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

SANKSI

- **Sanksi administratif** dikenakan pada pelanggaran pemanfaatan ruang
- **Sanksi pidana kurungan dan/atau denda** dikenakan pada:
 - tindakan yang tidak menaati pemanfaatan ruang, dan/atau memanfaatkan ruang tidak sesuai izin, dan/atau tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam izin pemanfaatan ruang yang menyebabkan perubahan fungsi ruang, kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, dan kematian orang
 - orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan sebagai milik umum
 - pejabat yang memberikan izin tidak sesuai dengan RTR

SIFAT dan PERANGKAT PENGENDALIAN PEMBANGUNAN

	Preventif	Kuratif
Mengarahkan Pembangunan <i>(Direct Development)</i>	<i>Zoning.</i> <i>Development control.</i> <i>Development Permit.</i> <i>Site Plan Control.</i> Perizinan, Pengawasan, Disinsentif, dll	<i>Enforcement:</i> -penertiban -sanksi
Mendorong Pembangunan <i>(Promote Development)</i>		RTRWK RDTRK Insentif