

**SANKSI HUKUM DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAERAH  
PERMUKIMAN MELALUI PERIZINAN SESUAI DENGAN RENCANA TATA  
RUANG WILAYAH PERKOTAAN****Evi Dwi Hastri<sup>(1)</sup>****AA Muhammad Insany Rachman<sup>(2)</sup>****Rury Shafarinda<sup>(3)</sup>****(1, 2, 3) Fakultas Hukum Universitas Wiraraja**evidwihastri@wiraraja.ac.id <sup>(1)</sup>insanyrachman@wiraraja.ac.id <sup>(2)</sup>ruryshafarinda4567@gmail.com <sup>(3)</sup>**ABSTRAK**

*Berdasarkan Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, kawasan perkotaan merupakan wilayah 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. Semakin bertambahnya tahun, kawasan perkotaan semakin padat penduduk dikarenakan banyaknya masyarakat yang bermigrasi dari kawasan pedesaan menuju ke kawasan perkotaan guna memperbaiki perekonomian. Pemerintah melalui penataan ruang dan rencana tata ruang diharap dapat mengatasi hal tersebut. Penelitian ini dilakukan menggunakan jenis penelitian Normatif dengan pendekatan perundang-undangan melalui kajian secara deskriptif analitis terhadap sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam pembangunan nasional sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang dilakukan secara terencana, komprehensif, bertahap, terarah dan berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang, untuk mengembangkan tata ruang melalui pembangunan nasional diperlukan rencana tata ruang yang sesuai pula. Sebagai bagian bentuk pembangunan nasional, pembangunan perkotaan harus sesuai dengan keseimbangan antar berbagai kepentingan. Pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan permukiman sangat penting. Selain itu diperlukan adanya perizinan dalam kegiatan pembangunan untuk membangun sesuatu baik itu berbentuk gedung perkantoran maupun pembangunan permukiman. Dalam penggunaan perizinan pemanfaatan ruang juga disertai dengan adanya pengendalian dari segi pemberian sanksi sebagai upaya hukum agar pelaksanaan pemanfaatan ruang tersebut dapat berjalan sesuai rencana tata ruang.*

**Kata Kunci :** Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Perizinan, Daerah Permukiman

## **A. PENDAHULUAN**

Seperti yang kita ketahui kawasan perkotaan merupakan kawasan yang memiliki berbagai macam kesibukan pada manusianya. Kawasan perkotaan merupakan kawasan dengan segudang akifitas yang tidak jarang menjadi tempat mengadu nasib para individu untuk menstabilkan perekonomiannya. Hal tersebut dikarena kawasan perkotaan merupakan kawasan yang kegiatan utamanya bukan pertanian. Seperti halnya dijelaskan dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Kawasan perkotaan adalah wilayah 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. Dapat dilihat dari penjelasan Undang – undang tersebut dengan realita di kehidupan, kawasan perkotaan dapat menjadi kawasan yang padat penduduk apabila banyak individu – individu yang bermigrasi dari kawasan pedesaan menuju kawasan perkotaan. Hal ini dilakukan, selain untuk mengadu nasib memperbaiki perekonomian tiap individu, mereka juga kerap ingin mencari dan memulai hal baru yang tidak mereka dapatkan di kawasan pedesaan. Dengan demikian, sangat penting bagi pemerintah untuk melakukan penataan ruang untuk

wilayahnya. Hal ini sangat diperlukan melihat semakin bertambahnya jumlah penduduk akan berpotensi semakin banyaknya dan semakin padatnya permukiman juga bangunan bangunan di kawasan perkotaan.

Kawasan perkotaan dengan bagian wilayah kabupaten / kota yang mana wilayah kabupaten / kota dapat menyusun perencanaan dan pemanfaatan tata ruang wilayahnya sendiri sebagai acuan dalam pembangunan. Sebagai bagian dari kawasan perkotaan, wilayah kabupaten / kota dapat menggunakan rencana dan pemanfaatan tata ruang wilayahnya sebagai bentuk arahan untuk dapat mengubah kondisi wilayahnya yang saat ini hingga kondisi wilayahnya di masa yang akan datang.

Pemerintah melalui pembangunan nasional sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya yang mana pembangunan nasional tersebut dilakukan secara terencana, komprehensif, terarah bertahap dan berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang. Untuk mengembangkan tata ruang melalui pembangunan nasional tentunya diperlukan rencana tata ruang yang sesuai pula. Sebagai bagian bentuk pembangunan nasional, pembangunan perkotaan harus sesuai dengan keseimbangan antar berbagai kepentingan. Pembangunan

perkotaan yang pesat menuntut pengelolaan kota yang efektif, peningkatan perekonomian perkotaan, membangun kota menuju modern metropolis, berkelanjutan dan berwawasan lingkungan<sup>1</sup>. Kawasan perkotaan yang mayoritas kegiatan utamanya bukan pertanian namun merupakan pusat perekonomian, memiliki peran besar dalam pelaksanaan pembangunan, karena kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan hidup masyarakatnya harus sesuai dan juga harus seimbang dengan kelarasan dan kepentingan diwilayahnya. Selain itu, kawasan perkotaan yang menjadi tempat permukiman dan sekaligus pusat perekonomian tentunya dapat menimbulkan sejumlah permasalahan. Pusat perekonomian di kawasan perkotaan tidak hanya meliputi gedung kantor saja, namu juga terdapat pusat perbelanjaan, kawasan industry akan semakin menimbulkan banyak hal negative. Ditambah lagi jumlah penduduk dikawasan perkotaan yang terus menerus bertambah dapat berakibat pada padatnya penduduk dikawasan tersebut, hal ini dapat pula menimbulkan hal hal negative lainnya.

Daerah permukiman merupakan salah satu daerah yang sangat perlu

diperhatikan. Aktifitas utama dan juga menyumbangkan dampak negative terhadap tata ruang dan pemanfaatan ruang adalah di daerah permukiman. Apabila daerah permukiman memiliki penduduk yang padat tentunya tidak hanya berdampak pada daerah permukimannya saja, namu dampaknya bisa menyeluruh dan berjangka waktu panjang. Kekacauan, tidak tertatanya bangunan, kekumuhan, serta dampak lainnya ketika dimusim – musim tertentu. Dampak tersebut akan berakibat pada sulitnya penataan jaringan utilitas, penyediaan fasilitas publik, kesenjangan ekonomi yang nampak pada lapisan masyarakat, dan juga diperlukannya biaya yang sangat besar untuk menanganinya. Sangat penting dan diperlukannya rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan khususnya daerah permukiman.

“Sejak ribuan tahun yang lalu, fenomena perkembangan kota di berbagai tempat, suku bangsa akan selalu dipengaruhi oleh dinamika perkembangan masyarakatnya yaitu perkembangan kehidupan sosial, ekonomi, budaya, politik dan pendidikan yang tercermin dalam perkembangan kotanya. Dinamikan dan perkembangan masyarakat tumbuh dan berkembang secara alamiah karena masyarakat yang hidup selalu ingin memenuhi kebutuhan hidupnya dan mengekspresikannya didalam setiap

---

<sup>1</sup> Komarudin, 1999, *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*, Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, hlm.3

perkembangannya. Oleh karena itu perubahan dalam setiap aspek kehidupan kota, baik itu perubahan sosial, ekonomi, budaya, politik dan pendidikan sebaiknya dipandang sebagai suatu dinamika kehidupan yang selalu akan berkesinambungan. Karena itu dapat dikatakan bahwa kota adalah sesuatu yang berproses yang selalu disertai oleh dimensi waktu dan faktor kehidupan manusia di dalamnya.”<sup>2</sup>

Pemanfaatan ruang sesuai dengan Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program biaya. Melalui pemanfaatan ruang dan rencana tata ruang pengaturan terhadap ruang dapat dimanfaatkan secara efektif dan terencana selain itu, dapat mencegah terjadinya tabrakan antar fungsi dalam proses pemanfaatan ruang. Tidak hanya itu saja, selain dengan dilakukannya perencanaan dan pemanfaatan ruang khususnya diwilayah perkotaan, diperlukan pula adanya pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang menurut Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang adalah upaya untuk

mewujudkan tata tertib ruang. Upaya tersebut dilakukan agar pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Adanya rencana tata ruang di wilayah perkotaan merupakan upaya yang sangat bagus untuk pembangunan, namun perlu diimbangi dengan bentuk pemanfaatan ruang yang baik dan juga pengendalian pemanfaatan ruang yang nyata, agar pembangunan kawasan perkotaan khususnya daerah permukiman lebih tertata.

Selain itu yang perlu di perhatikan juga adalah bentuk perizinan di kawasan perkotaan, baik itu perizinan di bangunnya suatu gedung gedung atau pun perizinan dibentuknya suatu permukiman baru atau yang biasanya saat ini di sebut perumahan. Sebelum melakukan pembangunan suatu bangunan, suatu perizinan harus dilakukan terlebih dahulu. Perizinan untuk mendirikan suatu bangunan harus menyesuaikan dengan pembagian zonasi wilayah ayang sudah terencana di suatu wilayah, apakah lokasi tersebut yang akan dibangun suatu bangunan telah sesuai atau tidak dengan pembagian zonasi yang ada. Dalam hal ini perizinannya berupa perizinan dalam pemanfaatan ruang sebagai pembuatan atau pembentukan suatu daerah permukiman atau perumahan. Dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang juga dijelaskan mengenai izin pemanfaatan

---

<sup>2</sup> M. Zuhri, *Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan Di Indonesia*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol.14, Nomor 3, Desember 2012, hlm. 488

ruang yang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Karena ketika seorang individu atau badan hukum meminta izin untuk dibentuknya suatu perumahan / daerah permukiman tentunya harus sesuai dengan ketentuan dan juga perlulah diperhatikan lokasi serta rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang daerah permukimannya seperti apa. Karena ketika membentuk suatu perumahan atau daerah permukiman akan membutuhkan lokasi yang besar serta tata letak lokasinya tidak bertabrakan atau tidak mengganggu rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang yang telah ada. Perizinan pemanfaatan ruang untuk dibentuknya suatu permukiman atau perumahan perlu dibarengi dengan adanya pengendalian dan juga pengawasan terhadap pembangunannya. Karena apabila terdapat suatu hal yang tidak sesuai dengan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang dapat segera ditangani dan dapat segera dihentikan pembangunannya. Pengendalian dan pengawasan pemanfaatan ruang juga sangat penting dalam pembentukan tata ruang dan juga dalam perizinan pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan. Hal tersebut dapat mencegah dan mengurangi dampak negative yang timbul akibat tidak terlaksananya perizinan pemanfaatan

ruang yang sesuai dengan ketentuan yang sudah berlaku.

Pelaksanaan Pembangunan nasional yang dilakukan secara terencana, komprehensif, terarah bertahap dan berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang, dimana hal yang paling harus diperhatikan adalah pengembangan tata ruang, baik itu dalam perencanaan tata ruang itu sendiri maupun nanti dalam pelaksanaannya. Suatu pembangunan akan berjalan dengan baik bila diimbangi oleh pemanfaatan tata ruang yang baik, perizinan, juga pengendalian terhadap kedua hal tersebut. Namun tidak jarang terjadi terdapat oknum – oknum yang tidak menggunakan perizinan sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku. Atau ada pihak – pihak yang tidak menyelesaikan secara lengkap dan tuntas proses perizinan untuk pemanfaatan ruang. Ada pula yang bahkan telah membangun usaha terlebih dahulu lalu baru akan mengurus perizinannya. Maka dari itu agar pelaksanaan perizinan untuk pemanfaatan ruang yang digunakan sebagai bentuk usaha seperti halnya usaha pembangunan daerah permukiman atau perumahan haruslah melibatkan bidang pengendalian. Pengendalian tersebut dikhususkan dalam bidang perizinan untuk pemanfaatan tata ruang. Pengendalian dalam perizinan pemanfaatan ruang ini bertujuan sebagai pengendali dan

mengawasi dalam proses perizinan untuk pemanfaatan tata ruang. Namun akan terasa kurang apabila pengendalian pemanfaatan tata ruang hanya di bidang perizinannya saja. Untuk mewujudkan suatu pemanfaatan tata ruang dengan pembangunan yang terencana, pengendalian pun dirasa perlu untuk dilanjutkan dalam proses pembangunannya. Jadi tidak hanya pengendalian ditahap awal saja. Tetapi juga menyeluruh hingga tercapainya pembangunan yang sesuai dengan rencana.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka kemudian apakah perizinan dalam pemanfaatan ruang daerah pemukiman telah sesuai dengan rencana tata ruang di wilayah perkotaan, sehingga terdapat fungsi pengendalian dalam perizinan pemanfaatan ruang di daerah permukiman di wilayah perkotaan, lalu bagaimana apabila izin pemanfaatan ruang tidak digunakan sesuai dengan ketentuannya dan apakah terdapat sanksi dalam hal tersebut.

Melalui tipe penelitian yuridis normatif, yakni “Penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu

menurut hukum”<sup>3</sup> dengan menggunakan pendekatan perundang - undangan (*Statute Approach*) “dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.<sup>4</sup> Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier kemudian bahan hukum tersebut diolah melalui metode pengolahan bahan hukum *Library Research* (Studi Pustaka). Selanjutnya, pada analisis bahan hukum menggunakan deskriptif analitis. Sehingga judul yang diambil sebagai penelitian ini adalah **“Sanksi Hukum Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah Permukiman Melalui Perizinan Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan”**

## **B. PEMBAHASAN**

### **1) Izin Pemanfaatan Ruang Daerah Pemukiman Dengan Rencana Tata Ruang**

Kawasan perkotaan, dengan bagian wilayah kabupaten / kota dapat menyusun sendiri perencanaan dan pemanfaatan tata ruang wilayahnya sebagai suatu bentuk dari pembangunan nasional. “Pemahaman tentang tata ruang dalam arti luas mencakup keterkaitan dan keserasian tata

---

<sup>3</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm.36

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 133

guna lahan, tata guna air, tata guna udara serta alokasi sumber daya melalui koordinasi dan upaya penyelesaian konflik antar kepentingan yang berbeda.”<sup>5</sup>

Hal tersebut diberlakukan agar setiap wilayah dapat mengubah kondisi wilayahnya dari yang saat ini menjadi wilayah dengan pemanfaatan ruang yang baik dimasa yang akan mendatang. Sebagaimana pendapat Soeriaatmadja, “bahwa materi, energi, ruang, waktu dan keanekaragaman, semuanya termasuk kategori sumber alam. Jika ruang terlalu sempit bagi suatu populasi yang tinggi kepadatannya, misal ada kemungkinan terjadinya gangguan terhadap proses pembiakan.”<sup>6</sup> Di wilayah Kabupaten Sumenep pun memiliki peraturannya sendiri untuk mengubah kondisi wilayahnya. Dengan melakukan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang serta pengendalian dan pengawasan terhadap pembangunan di wilayahnya. Peraturan tersebut termuat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 12 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumenep Tahun 2013-2033 yang isinya juga mencakup tentang rencana tata ruang serta perizinan untuk pemanfaatan ruang dwilayahnya. Wilayah

kabupaten / kota dapat berpedoman terhadap Peraturan Daerah Tentang Rencana Tata ruang ini apabila terdapat sesuatu hal yang bersangkutan dengan pemanfaatan atau perizinan pemanfaatan ruang.

Izin merupakan suatu persetujuan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lainnya. Suatu perizinan biasanya diberikan oleh pihak yang memiliki kekuasaan terhadap sesuatu hal kepada mereka yang membutuhkan izin tersebut guna tercapainya suatu hal tersebut. Sebagai contoh izin yang diberikan oleh pemerintah sebagai suatu persetujuan yang diberikan sesuai dengan peraturan perundang – undangan atau ketentuan yang berlaku yang diberikan kepada suatu pihak (subjek hukum yang dapat berupa perorangan atau badan hukum) yang memerlukan dan menyetujui serta memenuhi syarat serta ketentuan yang telah ditentukan . Dengan adanya izin ini menandakan bahwa pihak tersebut dapat menghilangkan suatu larangan yang dilarang menjadi diperbolehkan karena pihak tersebut memiliki izin dari pihak yang berwenang. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan perundang – undangan. Menurut Kepala Seksi Pendaftaran dan Penelitian

---

<sup>5</sup> Eko Budihardjo, 1997, *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*, Yogyakarta, Penerbit Andi, hlm. 68.

<sup>6</sup> R.E. Soeriatatmadja, 1989, *Ilmu Lingkungan*, Bandung, ITB, hlm 24

Izin Bapak Ahmad Slamet, SP. MM, perizinan untuk pemanfaatan ruang harus memenuhi tata ruang yang artinya harus sesuai antara perizinan pemanfaatan ruang tersebut dengan rencana tata ruang, seperti contoh perizinan pemanfaatan ruang untuk daerah permukiman atau pembangunan perumahan harus sesuai dengan rencana tata ruang yang ada. Selain itu juga lahan yang akan digunakan dalam pembentukan atau pembangunan suatu permukiman / perumahan harus sesuai dengan peruntukannya. “Dalam hal penyelenggaraan penataan ruang, tugas negara meliputi dua hal, yaitu; (a) *policymaking*, ialah penentuan haluan negara; (b) *task executing*, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh negara.”<sup>7</sup>

Apabila lahan yang nantinya akan didaftarkan perizinannya merupakan lahan pertanian maka lahan tersebut harus dialih fungsikan. Lalu selanjutnya pihak yang ingin mendapatkan izin harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sumenep yang berbentuk Surat Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK) yang dikeluarkan oleh Dinas Cipta Karya melalui Dinas Perizinan. Surat Keterangan Rencana

Kabupaten (SKRK) dibuat untuk menyesuaikan antara rencana usaha suatu pihak dengan rencana kabupaten. agar segala bentuk perizinan baik itu perizinan mendirikan usaha apabila dalam bentuk usaha membangun permukiman / perumahan atau usaha lainnya sesuai dengan rencana Kabupaten. Untuk pembangunan daerah permukiman atau perumahan syarat yang harus dipenuhi untuk persyaratan Surat Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK) adalah Kartu Tanda Penduduk, akta tanah, serta pengajuan permohonan. Apabila syarat Surat Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK) telah sesuai dengan usaha pembangunan yang direncanakan maka perizinan dapat dilanjutkan.

Apabila melihat dari penjelasan diatas, apakah perizinan dalam pemanfaatan ruang dalam bentuk pembangunan permukiman atau perumahan telah sesuai dengan rencana tata kota, Jawabannya adalah sesuai, melihat dari penjelasan yang telah dijelaskan oleh Kepala Seksi Pendaftaran dan Penelitian Izin Bapak Ahmad Slamet, SP. MM selaku pihak dari dinas perizinan, suatu usaha tidak akan disetujui apabila tidak sesuai dengan rencana Kabupaten. Melalui persyaratan Surat Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK) untuk usaha dalam membangun daerah permukiman atau perumahan apabila persyaratan dalam Surat

---

<sup>7</sup> Ahmad Jazuli, *Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*, Jurnal Rechts Vinding, Volume 6, Nomor 2, Agustus 2017, hlm. 264



Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK) tidak di setujui maka usaha pembangunan permukiman atau perumahan tersebut tidak dapat dilanjutkan. Karena tentunya apabila telah tidak di setujui maka usaha pembangunan tersebut tidak sesuai atau menyalahi rencana tata ruang di wilayah tersebut. Apabila usaha pembangunan daerah permukiman atau perumahan disetujui maka usaha pembangunan tersebut telah sesuai dengan rencana Kabupaten, termasuk sesuai dalam hal lokasi, arus lalu lintas, dan lain lainnya.

## **2) Fungsi Pengendalian Dalam Perizinan Pemanfaatan Ruang Di Daerah Permukiman Di Wilayah Perkotaan**

Berdasarkan pada asas Penataan ruang yakni Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan. Serta asas keberlanjutan, yakni Keberlanjutan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi

mendatang. Sehingga apabila dalam pelaksanaan pemberian izin menjadi instrumen pengendalian penataan ruang khususnya di daerah Kabupaten Sumenep, maka haruslah berpedoman pada asas tersebut.

Pengendalian pemanfaatan ruang telah dijelaskan dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dan juga dalam Perda Kabupaten Sumenep Nomor 12 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumenep Tahun 2012-2033 yang menyebutkan pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tata tertib ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang ini bertujuan agar terwujudnya fungsi ruang yang seimbang selaras dengan rencana tata ruang dan sebagai langkah awal untuk pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang. Dalam kegiatan pemanfaatan ruang untuk dijadikan apa saja tentunya perlu adanya pengendalian. Agar dalam pemanfaatan ruang tersebut apabila terdapat sesuatu yang menyimpang dapat segera diketahui dan dapat segera dilakukan perbaikan.

Tentunya dalam perizinan terdapat juga bidang pengendalian. Seperti yang dijelaskan oleh Kepala Seksi Pendaftaran dan Penelitian Izin Bapak Ahmad Slamet, SP. MM. Didalam struktur perizinan ada

bidang tersendiri mengenai pengendalian, yang berfungsi dan berperan sebagai badan pengendalian dalam bentuk pengawasan terhadap bidang perizinan. Ada beberapa hal yang dapat dilakukan agar pemanfaatan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Hal tersebut berupa upaya dalam rangka pengendalian terhadap perizinan dan pemanfaatan tata ruang yang juga telah diatur dalam ketentuan perundang – undangan yakni Undang – undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan ruang diantaranya :

a. Adanya Penetapan Peraturan Tentang Zonasi.

Diundang undang No 26 Tahun 2007 pengaturan tentang zonasi berada di pasal 36 yang isinya sebagai berikut :

- (1) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang.
- (3) Peraturan zonasi ditetapkan dengan: a. peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional; b. peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi;

dan c. peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.

Pengaturan tentang zonasi ini dibentuk sebagai pedoman terhadap pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun berdasarkan rencana tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Pengaturan zonasi ini penting agar mengetahui lokasi mana yang termasuk dalam rencana tata ruang agar tidak digunakan sebagai pembangunan pemanfaatan ruang. “Dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang (pasal 1 angka 15 UU Penataan Ruang) yang di lakukan melalui penetapan Zonasi (Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur- unsur pengendalian yang di susun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang).”<sup>8</sup>

b. Pemberian Insentif Dan Disinsentif

Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang terkait pemberian insentif dan disinsentif dijelaskan pada pasal 39 yang isinya :

---

<sup>8</sup> Hasni. 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 194

- (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, yang 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.
- (2) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, yang 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.

Insentif merupakan upaya pemberian imbalan oleh pihak yang berwenang. Untuk pemberian insentif diberikan oleh pemerintah kepada sesama pemerintah daerah ataupun kepada masyarakat sebagai tanda bahwa pelaksanaan rencana tata ruang sesuai dengan apa yang telah direncanakan. Sedangkan untuk disinsentif merupakan upaya pemberian penalty yang diberikan oleh pihak yang berwenang. Untuk pemberian disinsentif diberikan apabila rencana tata ruang tidak sesuai dengan apa yang telah direncanakan.

c. Pemberian Sanksi

Didalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang pada bagian pemberian sanksi diatur dalam Pasal 40. Pemberian sanksi ini dilakukan apabila pemanfaatan tata ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Didalam undang undang tersebut juga diberitahukan terdapat 3 bentuk pengaturan sanksi diantaranya : sanksi pidana, sanksi perdata dan sanksi administratif.

**3) Izin Pemanfaatan Ruang Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Beserta Sanksinya**

Banyak bentuk dari pemanfaatan ruang sebagai salah satu pembangunan

nasional. Salah satunya yakni pemanfaatan ruang di bidang permukiman. Membangun daerah permukiman atau perumahan tentunya memerlukan lokasi yang strategis. Tidak hanya dalam lokasi pertanahannya saja namun perlu diperhatikan pula hal hal lainnya seperti arus lalu lintasnya dan lain lain. Untuk pembangunan permukiman atau perumahan tentunya harus memiliki izin dari pihak yang berwenang. Izin tersebut berupa izin pemanfaatan bangunan sebagai kawasan permukiman / pembangunan perumahan. Pengertian izin pemanfaatan ruang sendiri telah dituangkan dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang khususnya Pasal 1 poin nomor 32 yang berbunyi : “ izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Untuk mendapatkan izin pemanfaatan ruang para pihak tentunya harus memenuhi persyaratan yang telah dipersyaratkan yang sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku. Di wilayah Kabupaten sumenep untuk mendapatkan izin pemanfaatan ruang harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Langkah awal sebelum diberikannya perizinan adalah harus terpenuhinya persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah Kabupaten Sumenep yaitu

Surat Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK).

Apabila persyaratan dalam Surat Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK) tersebut telah terpenuhi atau telah disetujui langkah selanjutnya adalah penentuan lewat rapat oleh badan – badan khusus yang memang telah berwenang. Perizinan tersebut dilakukan sebagai bukti bahwa usaha dibidang pembangunan permukiman atau perumahan yang dijalankan tidak melanggar hukum dan telah sesuai ketentuan yang diatur oleh pemerintah. Dengan adanya surat izin para instansi baik yang terkait dalam usaha tersebut maupun yang tidak serta para perusahaan akan mengakui usaha yang dijalankan dan juga akan menumbuhkan rasa percaya kepada mereka semua bahwa usaha pembangunan permukiman atau perumahan yang dijalankan itu telah legal.

Diberikana izin tersebut untuk suatu pembangunan bangunan bukanlah tanpa sebab. Selain karena lokasi pembangunan suatu bangunan sesuai dengan ketentuan dan rencana tata ruang yang telah ada, pemberian izin juga memberikan kontribusi yang positif bagi perekonomian Negara. Karena melalui perizinan, sebagai salah satu upaya dalam meningkatkan pendapatan Asli Daerah yang memang sudah ada ketentuan tersendiri yang mengaturnya. Terdapat 2 peraturan yang

mengatur mengenai Pendapatan Asli Daerah diantaranya :

- a. Undang – undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah khususnya pasal 157 yang menyebutkan bahwa “salah satu sumber pendapatan asli Daerah (PAD) adalah pajak daerah dan retribusi.”
- b. Undang – undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah khususnya Pasal 108 yang menyebutkan bahwa “objek dari retribusi daerah adalah retribusi jasa umum, retribusi jasa usaha dan retribusi perizinan tertentu.”

Dalam praktek perizinan yang diberikan keuntungan tidak hanya pihak yang meminta perizinannya saja. Namun banyak pihak yang akan mendapatkan keuntungan dari perizinan itu sendiri. Maka dari itu pentingnya untuk melakukan perizinan terlebih dahulu dalam melakukan kegiatan pembangunan baik itu pembangunan daerah permukiman atau perumahan atau pembangunan lainnya.

Namun dalam pelaksanaan perizinan tidak jarang terjadi terdapat oknum – oknum yang tidak menggunakan perizinan sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku. Atau ada pihak – pihak yang tidak

menyelesaikan secara lengkap dan tuntas proses perizinan untuk pemanfaatan ruang. Ada pula yang bahkan telah membangun usaha terlebih dahulu lalu baru akan mengurus perizinannya. Lalu bagaimana izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku disuatu wilayah akibat adanya perubahan baik itu dari rencana tata ruang wilayah maupun dari pihak yang meminta izinnya maka perizinan tersebut batal demi hukum. Pemerintah dan pemerintah daerah yang memiliki kewenangan dalam membatalkan perizinan tersebut. Hal tersebut telah dijelaskan dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Pasal 37 yang menyebutkan :

- a. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
- c. Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti

tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.

- d. Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.
- e. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.
- f. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 37 Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang tersebut telah dijelaskan dengan terperinci izin yang dapat dibatalkan baik itu dari pihak pengajuan izin karena tidak sesuai dengan ketentuan juga dari pihak pemerintah apabila terdapat perubahan rencana tata ruang, namun akan ada ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah apabila izin yang batal dari pihak

pemerintah. Terdapat pula sanksi bagi pihak pengajuan izin apabila izin pemanfaatan ruang yang diberikan namun tidak dijalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan. Dijelaskan pula dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang diantaranya:

- a. Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- b. Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- c. Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa a. pencabutan izin usaha; dan/atau b. pencabutan status badan hukum

Beberapa sanksi yang dapat diberikan bagi mereka yang tidak menggunakan izin pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan. Namun apabila kesalahan si satu pihak tersebut tidak berat maka dapat di cabut izin dan pembatalan izin tersebut merupakan salah satu sanksi administrative yang dapat diberikan dalam penataan ruang.

Sebelum diberikannya izin, hal yang perlu diperhatikan adalah letak lokasi pemanfaatan ruang tersebut dimana dan dimanfaatkan untuk hal apa saja. Dengan diketahuinya lokasi pemanfaatan ruang yang akan digunakan maka dapat disesuaikan apakah lokasi tersebut termasuk dalam rencana tata ruang atau tidak. Jadi harus disesuaikan terlebih dahulu antara pengaturan lokasi dan jenis pemanfaatan ruang yang seperti apa.

Terdapat hal lain pula sebagai bentuk pengendalian terhadap pemanfaatan ruang dan perizinan yaitu upaya pengawasan terhadap pemanfaatan ruang itu sendiri juga terhadap proses perizinan. Serta upaya pemerintah khususnya pemerintah daerah dalam pengawasan terhadap proses pelaksanaan pemanfaatan ruang tersebut.

Apabila pelanggaran suatu pihak terhadap perizinan maupun pemanfaatan ruang masih dalam batas wajar, maka pemberian sanksi dapat berupa teguran.

“Lemahnya penegakan hukum secara langsung berpengaruh terhadap kinerja penyelenggaraan penataan ruang. Persepsi yang telah berkembang dimasyarakat telah menjadi membenaran bahwa pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan penataan ruangpun bukan merupakan sesuatu yang harus dihindari, apalagi ditakuti.”<sup>9</sup> Namun tetap perlu dilakukan pengawasan. Dan apabila teguran masi belum cukup maka dapa diberikan sanksi administratif. Sanksi diberikan harus sesuai dengan kategori pelanggaran.

### C. KESIMPULAN

Adapun kesimpulan dari pembahasan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Izin merupakan suatu persetujuan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lainnya. Dengan adanya izin ini, menandakan bahwa pihak tersebut dapat menghilangkan suatu larangan yang dilarang menjadi diperbolehkan karena pihak tersebut memiliki izin dari pihak yang berwenang. Perizinan pemanfaatan ruang terhadap usaha membangun daerah permukiman / perumahan diberikan apabila suatu

---

<sup>9</sup> Muhar Junef, *Penegakan Hukum dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Vol.17 No.4 Desember 2017, hlm.378

pihal telah memenuhi persyaratan Surat Keterangan Rencana Kabupaten (SKRK) yang dikeluarkan oleh Dinas Cipta Karya melalui dinas Perizinan. Apabila suatu pihak telah memenuhi persyaratan tersebut maka pemberian izin akan dilanjutkan berdasarkan ketentuan yang telah berlaku.

- b. Terdapat beberapa hal yang dapat dilakukan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Beberapa hal tersebut merupakan upaya dalam rangka pengendalian terhadap pemanfaatan ruang maupun terhadap perizinan yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang antara lain : penetapan pengaturan zonasi, pemberian insentif dan disinsentif, serta pemberian sanksi.
- c. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku disuatu wilayah akibat adanya perubahan baik itu dari rencana tata ruang maupun dari pihak yang meminta perizinan akan batal demi hukum. Didalam Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang diatur mengenai pemberian izin yang terdapat tiga macam

bentuk sanksi yakni saknsi pidana, sanksi perdata, dan sanksi administratif.

### DAFTAR BACAAN

#### Buku

Eko Budihardjo, 1997, *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*, Yogyakarta, Penerbit Andi

Hasni. 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada

Komarudin, 1999, *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*, Jakarta, Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta, Pustaka Pelajar

Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group

R.E. Soeriatatmadja, 1989, *Ilmu Lingkungan*, Bandung, ITB

#### Peraturan dan Putusan Hukum

Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang – undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

Undang – undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor 12 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumenep Tahun 2013-2033



**Jurnal**

Ahmad Jazuli, *Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*, Jurnal Rechts Vinding, Volume 6, Nomor 2, Agustus 2017

M. Zuhri, *Aspek Hukum Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan Di Indonesia*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol.14, Nomor 3, Desember 2012

Muhar Junef, *Penegakan Hukum dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Vol.17 No.4 Desember 2017