

ASPEK HUKUM DALAM PENGENDALIAN DAN PEMANFAATAN RUANG DI KOTA KENDARI

Oleh:

Fatmawati

Email: fatmawatila01@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Kendari

Ahmad Rustan

Email: ahmad.rustan@umkendari.ac.id

Universitas Muhammadiyah Kendari

Dirawati

Email: dirawati@umkendari.ac.id

Universitas Muhammadiyah Kendari

Fatwa Al Yusak

Email: fatwa.22294001@umkendari.ac.id

Universitas Muhammadiyah Kendari

Abstrak

Kota Kendari sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Tenggara, mengalami pertumbuhan pesat yang memerlukan pengelolaan tata ruang yang efektif dan efisien. Namun, tantangan seperti pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali, konflik kepentingan, dan ketidakpatuhan terhadap regulasi menjadi hambatan dalam penegakan hukum tata ruang di Kota Kendari. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi permasalahan utama dalam penegakan hukum terhadap tata ruang wilayah di Kota Kendari serta menganalisis upaya yang telah dilakukan untuk mengatasinya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa aspek hukum dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah pesisir terdiri dari beberapa aspek yakni pertama, peraturan zonasi, system perizinan yang terintegrasi, hak kepemilikan tanah bagi masyarakat, aspek perlindungan terhadap, aspek penegakan hukum, keterlibatan masyarakat sangat penting dalam proses pengambilan kebijakan.

Keywords: Aspek Hukum, Pengendalian, Pemanfaatan, Ruang

Abstract

Kendari City as the capital of Southeast Sulawesi Province, is experiencing rapid growth which requires effective and efficient spatial management. However, challenges such as uncontrolled growth, conflicts of interest, and non-compliance with regulations are obstacles in enforcing spatial planning laws in Kendari City. This research aims to identify the main problems in law enforcement regarding regional spatial planning in Kendari City and analyze the efforts that have been made to overcome them. This research is normative legal research using a statutory approach and a conceptual approach. The results of the research show that the legal aspects and control of space utilization in coastal areas consist of several aspects, namely first, zoning regulations, an integrated licensing system, land ownership rights for the community, protection aspects, law enforcement aspects, community involvement is very important in the policy making process.

Keywords: Legal Aspects, Control, Utilization, Space

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia yang terdiri dari 17.508 pulau dengan garis pantai sepanjang 81.000 km² dan luas laut sekitar 3,1 km² (0,3 juta km² perairan territorial dan 2,8 juta km² perairan nusantara). Berdasarkan UNCLOS 1982 (*United Nations Convention On The Law Of The Sea 1982*), Indonesia diberi hak berdaulat (*sovereign right*) memanfaatkan Zona Ekonomi Eksklusif seluas 2,7 juta km² yang menyangkut eksplorasi, eksploitasi dan pengelolaan sumber daya hayati dan non hayati, penelitian dan yurisdiksi mendirikan instalasi atau pulau buatan. Selain itu Indonesia merupakan negara kepulauan dimana terdiri dari beberapa pulau yang memiliki adat istiadat suku, agama dan kebiasaan yang berbeda-beda dalam penguasaan tanah¹.

Secara geografis, Indonesia diapit oleh dua samudera yakni samudera Hindia dan samudera Pasifik dan dua benua yakni benua Australia dan Asia. Posisi tersebut menempatkan Indonesia sebagai jalur perdagangan yang strategis serta negara yang memiliki potensi sumber daya alam yang melimpah sehingga menjadi tujuan

investasi bagi negara-negara asing sekaligus sebagai peluang bagi masyarakat untuk mengembangkan usaha dan perekonomiannya. Yang dibutuhkan saat ini adalah tata kelola pemanfaatan ruang dengan memperhatikan struktur ruang dan pola ruang berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan baik nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota. Sedangkan penataan ruang secara komplementer merupakan penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota yang disusun saling melengkapi satu sama lain dan saling bersinergi sehingga tidak terjadi tumpang tindih pengaturan rencana tata ruang.

Namun demikian Penataan ruang bukan hanya mengatur struktur ruang yang ada di wilayah daratan saja, melainkan menyangkut seluruh wilayah kabupaten/kota, termasuk wilayah pesisir yang dimilikinya. Wilayah pesisir memiliki arti strategis karena merupakan wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut. Kekayaan sumber daya pesisir dikuasai oleh negara untuk dikelola sedemikian rupa untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, memberikan manfaat bagi generasi sekarang tanpa mengorbankan kebutuhan dan kepentingan generasi yang akan datang.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang

¹ Arisaputra, M. I. "Penguasaan tanah pantai dan wilayah pesisir di Indonesia" 2015. *Perspektif Hukum*, 28.

Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil bahwa, pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil antar sektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kemudian Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut².

Sesuai dengan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor Kep.10/Men/2003 tentang Pedoman Perencanaan Pengelolaan Pesisir Terpadu dijelaskan bahwa wilayah pesisir didefinisikan sebagai wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang saling berinteraksi, dimana ke arah laut 12 mil dari garis pantai dan sepertiga dari wilayah laut untuk Kabupaten/Kota dan ke arah darat hingga batas administrasi Kabupaten/Kota³.

² Ilham, Arisaputra, Muhammad. "Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Pesisir di Indonesia". *Perspektif Hukum*, Jurnal 15, No. 1 2015, 31.
³ *Ibid.*

Pemanfaatan ruang laut mencakup berbagai kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat dan pihak-pihak terkait untuk memanfaatkan potensi yang ada di wilayah perairan saat ini semakin meningkat. Fakta di lapangan banyaknya bangunan berupa hotel dan resort pariwisata yang terletak di pinggir pantai, kemudian dibangun sampai menjorok ke laut serta memanfaatkan tanah yang berada di pinggir atau sempadan pantai⁴ yang merupakan hasil investasi swasta atau perseorangan. Selain itu, terdapat beberapa bangunan yang juga dibangun oleh pemerintah yang memiliki fungsi wisata dan fasilitas publik di wilayah pesisir teluk Kendari di antaranya tracking mangrove Bungkutoko, tracking mangrove Lahundape, Anjungan teluk Kendari, Masjid Al-Alam yang berada ditengah-tengah teluk Kendari yang saat ini menjadi salah satu *icon* Kota Kendari.

Pemanfaatan ruang laut tersebut, seringkali terjadi masalah hukum yang ada di dalamnya dimulai dari aspek legalitas perizinan, terganggunya aktifitas publik lainnya yang berbeda kepentingan, potensi terjadinya kerusakan ekosistem laut, dan pencemaran lingkungan. Para ahli di bidang pengelolaan wilayah pantai berpendapat pengelolaan wilayah pantai secara terpadu (*Integrated Coastal Zone Management*)

⁴ Surya, S. M., & Apriyandi, H. "Pemanfaatan Ruang Untuk Bangunan Resort Pariwisata Yang Berada Di Atas Laut Di Kepulauan Derawan". *Notary Journal*, 1, 5-6.

merupakan kunci bagi pemecahan problem dan konflik di wilayah pantai yang sangat pelik dan kompleks⁵. Keterpaduan dalam manajemen publik dapat didefinisikan sebagai penentuan tujuan secara simultan, melakukan secara bersama-sama pengumpulan informasi, perencanaan dan analisis secara kolektif, penggunaan secara bersama-sama perangkat/ instrument pengelolaan⁶. Dalam ruang terdapa tiga komponen-komponen lingkungan yang dapat berupa biotik dan abiotik serta kultural. Ketiga komponen tersebut selalu saling interaksi, integrasi dan interdependensi dalam suatu ruang. Kalrenanya untuk tidak menurunkan fungsi ketiga komponen tersebut, maka diperlukan pengelolalannya⁷.

Olehnya itu, perlu adanya pengendalian pemanfaatan ruang melalui penegakan hukum khususnya wilayah pesisir agar ancaman degradasi lingkungan dapat dicegah. Fokus kajian pada penelitian ini lebih pada aspek penegakan hukum

dalam pemanfatan ruang tanpa izin di wilayah pesisir untuk kegiatan wisata kuliner di wilayah Kota Kendari.

1.2. Rumusan Masalah

Pemanfaatan ruang laut tersebut, seringkali terjadi masalah hukum yang ada di dalamnya dimulai dari aspek legalitas perizinan, terganggunya aktifitas publik lainnya yang berbeda kepentingan, potensi terjadinya kerusakan ekosistem laut, dan pencemaran lingkungan. Olehnya itu, perlu adanya pengendalian pemanfaatan ruang melalui penegakan hukum khususnya wilayah pesisir agar ancaman degradasi lingkungan dapat dicegah. Fokus kajian pada penelitian ini lebih pada Bagaimana aspek penegakan hukum dalam pemanfatan ruang tanpa izin di wilayah pesisir untuk kegiatan wisata kuliner di wilayah Kota Kendari?.

METODE PENELITIAN

Mencermati isu hukum yang dikaji dalam penelitian ini, maka dapat dipastikan bahwa penelitian ini masuk dalam penelitian hukum normatif⁸ dengan menggunakan 2 (dua) metode pendekatan untuk menjawab permasalahan sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya yaitu:⁹ Pendekatan

⁵ Katiandagho, Febrianto Gabriello Owen. "Aspek Hukum Pengelolaan Pembangunan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Terluar Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil." *Lex Et Societatis* 8.1 (2020).

⁶ Trinanda, Tommy Cahya, Pengelolaan Wilayah Pesisir Indonesia Dalam Rangka Pembangunan Berbasis Pelestarian Lingkungan, Matra Pembaruan, Jakarta Pusat, 2017, Hlm. 80.

⁷ Djuna, Kartika, J. Tjiptabudy, and S. Halmes Lekipiouw. "Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Terhadap Masalah Tata Ruang Kota Ambon." *Jurnal Saniri* 2.2 (2022): 13-21.

⁸ Alfar, Muhammad, et al. "Maladministrasi Dalam Pemenuhan Hak Anak Yang Berhadapan Dengan Hukum." 2023, *JURNAL RECHTENS* 12.2 257-272.

⁹ HUDAH, Komsih; RUSTAN, Ahmad; IRWANSYAH, Irwansyah. *Enigma of the Idea*

perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)¹⁰ berkaitan tentang pengendalian pemanfaatan ruang tanpa izin di wilayah pesisir sebagai wisata kuliner.

PEMBAHASAN

Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang adalah suatu pendekatan yang diterapkan untuk mengatur penggunaan lahan dengan tujuan menciptakan lingkungan yang berkelanjutan, efisien, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Tanpa pengendalian pemanfaatan ruang, pertumbuhan kota dapat menjadi tidak terkendali dan tidak teratur. Hal ini dapat menyebabkan masalah seperti kepadatan penduduk yang berlebihan, kemacetan lalu lintas, dan kekurangan fasilitas umum. Dengan mengendalikan pemanfaatan ruang, pemerintah dapat merencanakan pertumbuhan kota secara teratur dan berkelanjutan.

Penataan ruang merupakan sebuah pendekatan dalam pengembangan wilayah yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas kesejahteraan masyarakat dan lingkungan hidup. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilakukan upaya pengelolaan

kawasan melalui pengembangan kegiatan ekonomi masyarakat pada kawasan-kawasan budidaya dan pelestarian kawasan-kawasan lindung. Menurut Sadli bahwa pengertian ruang dalam kaitannya dengan rencana tata ruang wilayah adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya¹¹.

Pentingnya penataan ruang tercermin dalam berbagai teori dan konsep yang telah berkembang dari waktu ke waktu. Beberapa teori tersebut meliputi: Teori Penggunaan Ruang (*Space-Use Theory*): Teori ini mempelajari bagaimana manusia menggunakan ruang secara berbeda dan bagaimana penggunaan ruang ini mempengaruhi perilaku dan aktivitas. Penataan ruang yang baik mempertimbangkan kebutuhan pengguna ruang dan menciptakan lingkungan yang memfasilitasi berbagai kegiatan secara efisien. Teori Keadilan Ruang (*Spatial Justice Theory*): Teori ini menekankan pentingnya keadilan dalam penataan ruang. Hal ini berkaitan dengan pendistribusian sumber daya dan keuntungan secara merata di dalam suatu wilayah, mengurangi ketimpangan sosial-ekonomi antar wilayah,

from Extending the Village Head Period: Orientation and Implications in a Constitutional Perspective. *SASI*, 2023, 29.4: 740-754.

¹⁰ Elsha Ersanda, Ahmad Rustan, and Wahyudi Umar, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Review Hasil Pemilihan Penyedia Dalam Pengadaan Barang Atau Jasa Oleh Pejabat Pembuat Komitmen" 2023, 5, no. 2 1859–70.

¹¹ SIMAMORA, Janpatar; SARJONO, Andrie Gusti Ari. Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia. *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 2022, 59-73.

dan memastikan bahwa kebijakan penataan ruang mempertimbangkan kebutuhan semua lapisan masyarakat¹².

Dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang memiliki empat komponen penting yakni Pengaturan, Pembinaan, Pelaksanaan, dan Pengawasan Penataan Ruang. Saat ini, Pelaksanaan Penataan Ruang sudah mengarah pada aspek Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang. Hal ini bukan berarti perencanaan tata ruang sudah ditinggalkan, namun perencanaan sudah menjadi aktivitas yang mapan dan melembaga sehingga produk-produk perencanaan tata ruang seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi/Kabupaten/ Kota sudah menjadi kebutuhan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Pertumbuhan penduduk semakin pesat di sebagian besar wilayah perkotaan di Indonesia akan berdampak pada eksploitasi sumberdaya alam dan lingkungan serta menimbulkan berbagai persoalan sebagai dampak dari pemenuhan kebutuhan penduduk yang membutuhkan ruang. sehingga kerap berpeluang melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan. Implikasi dari meningkatnya kebutuhan akan ruang adalah meningkatnya permintaan lahan dan pembangunan di

wilayah tersebut yang sering kali tidak memperhatikan aspek lingkungan dan daya dukung lahan khususnya di wilayah pesisir.

Kebijakan Tata Ruang di Kota Kendari

Pengaturan tata ruang perkotaan memiliki arti yang sangat penting. Tanpa pengaturan tata ruang yang tepat, pertumbuhan perkotaan dapat menjadi tidak terkendali. Hal ini dapat mengakibatkan masalah seperti kepadatan penduduk yang berlebihan, kemacetan lalu lintas, dan kekurangan infrastruktur. Dengan adanya pengaturan tata ruang, pertumbuhan perkotaan dapat dikendalikan melalui penetapan zona-zona pengembangan, pembatasan pembangunan di daerah-daerah tertentu, serta promosi pengembangan di pusat-pusat pertumbuhan yang sudah ditetapkan.

Dengan pengaturan tata ruang yang baik, kualitas hidup penduduk perkotaan dapat ditingkatkan. Pembangunan ruang terbuka hijau, trotoar yang luas, dan lingkungan yang ramah pejalan kaki dapat menciptakan lingkungan yang nyaman dan sehat bagi penduduk. Selain itu, pengaturan tata ruang juga dapat menciptakan lingkungan yang aman dan terlindungi dari bencana alam seperti banjir dan tanah longsor. pemerintah dapat merencanakan pengembangan ekonomi yang berkelanjutan di perkotaan. Ini bisa mencakup zona-zona industri, kawasan perdagangan, serta kawasan hunian yang terintegrasi

¹² Fainstein, Susan. "Spatial justice and planning." *Justice Spatiale/Spatial Justice* 1.1, 2009, 1-13.

dengan fasilitas-fasilitas pendukung seperti transportasi dan jaringan komunikasi. Dengan merencanakan penggunaan lahan secara efisien, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan bagi masyarakat.

Dalam rangka upaya pengembangan daerah, Gubernur Sulawesi Tenggara menetapkan Teluk Kendari sebagai sentral perekonomian Kota Kendari. Upaya pengembangan wilayah pesisir dalam sektor wisata telah diatur dalam RTRW Kota Kendari Tahun 2012. Aktifitas atau kegiatan wisata di wilayah pesisir Teluk Kendari berupa kegiatan rekreasi pantai yang dilakukan oleh pengunjung local masyarakat Kota Kendari. Aktivitas-aktivitas tersebut bersifat leisure memanfaatkan kesempatan bersantai di pinggir pantai baik sendiri maupun bersama keluarga setelah seharian melakukan pekerjaan. Rekreasi pantai yang dilakukan berupa menikmati pemandangan alam teluk, berjalan-jalan, menikmati kuliner di pantai, memancing ikan dari tepian pantai maupun berolahraga sepanjang pesisir Teluk Kendari. Secara umum, terdapat 4 (empat) aktifitas wisata di sekitar Teluk Kendari yakni panorama keindahan alam Teluk Kendari (landscape), jalan-jalan (walking), menikmati kuliner, dan olahraga

di pesisir pantai berupa jogging¹³. Berdasarkan data dari BPS/Dispenda jumlah perputaran ekonomi pada wilayah pesisir yang dimanfaatkan sebagai wisata kuliner khususnya di Kota Kendari mencapai 314 unit usaha¹⁴.

Pengalihan fungsi ruang semakin sulit dikendalikan tanpa adanya penegakan hukum. Pengalihan fungsi ruang perkotaan seringkali berdampak pada perubahan lanskap dan lingkungan. Misalnya, pengalihan lahan pertanian menjadi kawasan industri atau hunian dapat mengakibatkan hilangnya habitat alami, kerusakan lingkungan, atau perubahan iklim mikro di area tersebut. Banyak kota memiliki bangunan bersejarah atau situs budaya yang mungkin terancam oleh pengembangan baru. Jika lahan tersebut dialihfungsikan, dapat menyebabkan hilangnya warisan budaya yang berharga bagi masyarakat setempat. Sesuai hasil pemetaan Satelit Mapbiomas merekam luas hutan mangrove di Teluk Kendari berkurang sekitar 27 ha pada rentang waktu tahun 2012-2019. Data tersebut, menurut peneliti Pusat Kajian dan Advokasi Hak Asasi Manusia (Puspaham) Sulawesi Tenggara, Kisran Makati, menunjukkan

¹³ WAHYUDI, Adi Imam; ADRIANTO, Luky; AGUS, Syamsul Bahri. User Fee System Sebagai Bentuk Implementasi Kebijakan Tata Ruang Wilayah Pesisir Teluk Kendari. *JSIPi (JURNAL SAINS DAN INOVASI PERIKANAN)(JOURNAL OF FISHERY SCIENCE AND INNOVATION)*, 2023, 7.2: 190-198.

¹⁴ Kendari Dalam Angka 2021.

bahwa Pemkot Kendari saat ini masih membuka ruang untuk melegalkan kesalahan pemerintah di masa lalu dengan melakukan pembiaran terhadap pembangunan di kawasan RTH¹⁵.

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kendari 2010-2030 (Perda RTRW) mengatur bahwa Kawasan-kawasan yang berfungsi sebagai pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a perlu ditindaklanjuti dengan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota, meliputi a. kawasan Pusat Kota di Kecamatan Mandonga dan Kecamatan Kadia; b. kawasan Teluk, meliputi Kecamatan Poasia, Kecamatan Kambu, Kecamatan Kadia, Kecamatan Mandonga dan Kecamatan Kendari Barat; c. kawasan Kota Lama di Kecamatan Kendari; d. kawasan industri dan pelabuhan di Kecamatan Abeli; dan e. kawasan terminal di Kecamatan Baruga. Selanjutnya pada Pasal 42 RTRW menempatkan Teluk Kendari direncanakan sebagai Kawasan strategis Kota Kendari dari sudut kepentingan ekonomi dan lingkungan meliputi: kawasan Teluk Kendari dan Pusat Kota sebagai pusat bisnis, pusat konservasi, pusat kegiatan pariwisata, pusat pemerintahan, pusat kegiatan komersial dan

jasa di Kecamatan Mandonga, Kecamatan Kadia, Kecamatan Kambu dan Kecamatan Poasia¹⁶.

Dengan demikian, seharusnya pemerintah Kota Kendari perlu menetapkan kebijakan yang tepat untuk menata kawasan Teluk Kendari sebagai pusat bisnis dan pariwisata dengan cara: Pertama, Penyediaan Infrastruktur yang memadai seperti jalan raya, transportasi umum, fasilitas komunikasi yang baik akan membantu menarik lebih banyak pengunjung dan pelaku bisnis ke daerah tersebut. Kedua, Promosi Pariwisata yang kuat untuk menarik pengunjung baik lokal maupun internasional. Ini dapat mencakup pemasaran digital, kampanye media sosial, partisipasi dalam pameran pariwisata, dan kerjasama dengan agen perjalanan. Ketiga, pengembangan Atraksi Wisata seperti tempat bersejarah, taman hiburan, objek wisata alam, dan destinasi budaya. Hal ini dapat mencakup renovasi, perluasan, atau pembangunan atraksi baru. Keempat, Pelatihan dan Pengembangan SDM yang terampil dan berpengetahuan di industri pariwisata dan bisnis lokal. Kelima, Kolaborasi dengan Pihak Swasta dalam pengembangan dan promosi pusat bisnis dan pariwisata. Kerjasama dengan hotel, restoran, dan perusahaan lain dapat

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Fitri Hakim, "Konsep Pengembangan Kawasan Wisata Teluk Kendari. Tesis Program Magister Manajemen Pembangunan Kota Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya" 2017,114.

membantu meningkatkan kualitas layanan dan daya tarik daerah tersebut. Keenam, Pemberdayaan Komunitas Lokal dalam pengembangan dan manajemen pariwisata serta mempertimbangkan aspek keberlanjutan lingkungan.

Oleh karenanya, penyusunan RDTR sangat penting yang berfungsi untuk menentukan kesesuaian dokumen perencanaan dengan implementasi pembangunan di lapangan. RDTR merupakan dasar acuan dari diterbitkannya dokumen perizinan terkait bangunan. Tanpa adanya dokumen RDTR maka dokumen tersebut tidak dapat dikeluarkan. Akan tetapi sejak diterbitkannya Perda RTRW Kota Kendari sejak 12 tahun yang lalu, RDTR baru ditetapkan pada tahun 2021. Kondisi inilah yang menyebabkan terjadinya pembangunan dan penguasaan wilayah pesisir tanpa dilengkapi dengan izin karena instrument hukum dalam penerbitan izin tidak tersedia. sementara aktifitas pembangunan dan pemanfaatan ruang di wilayah pesisir teluk Kendari terus terjadi. Berdasarkan data dari Kementerian ATR/BPN pada Januari 2022 telah menetapkan terjadi 17 pelanggaran di Teluk Kendari¹⁷. Sejauh ini, baru dua bangunan yang dilakukan pembongkaran paksa karena melakukan pelanggaran, sementara beberapa bangunan lainnya yang juga melakukan pelanggaran masih terus

dibiarkan sehingga hal ini dianggap sebagai diskriminasi dalam penegakan hukum.

Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang (Ditjen PPTR) Kementerian ATR/BPN, Dwi Hariyawan memaparkan, berdasar hasil *overlay* yang dilakukan Ditjen PPTR pada tahun 2019 dengan menggunakan peta dengan citra satelit resolusi tinggi ditemukan bangunan ilegal tersebut menempati lahan negara seluas 0,04 hektare (440m²), serta terbukti melanggar (Perda) Kota Kendari Nomor 1 Tahun 2012 tentang RTRW Kota Kendari. Pemilik bangunan ilegal tersebut diketahui melakukan kegiatan usaha tanpa memiliki izin pemanfaatan ruang yang disetujui. Pelaku pelanggaran telah diberikan sanksi administrasi berupa peringatan tertulis dan pemasangan segel penghentian kegiatan hingga penutupan lokasi dan terakhir dilakukan sanksi pembongkaran¹⁸.

Berdasarkan Undang-Undang No. 6 tahun 2023 Klaster Pasal 17 tentang Penataan Ruang Pasal 69 ayat (1) “Setiap orang yang dalam melakukan usaha dan/atau kegiatannya memanfaatkan ruang yang telah ditetapkan tanpa memiliki persetujuan kesesuaian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan

¹⁷ Riza Salman, “Tebang Pilih Bisnis di Ruang Terbuka Hijau Teluk Kendari” 2023.

¹⁸<https://www.metrotvnews.com/read/BD2C1A3D-ditjen-pptr> diakses pada 2 Maret 2024 22:10 WITA.

fungsi ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)” jo. Pasal 69 ayat (1) UU No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang “Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Apabila melihat ketentuan Pada Pasal 68 Perda RTRW huruf (a) Perda RTRW mengatur kegiatan yang dibolehkan meliputi ruang yang disediakan di dalam kota untuk dijadikan taman, huruf (b) kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan dengan intensitas tinggi, huruf (c) bagi kegiatan yang sudah terlanjur ada diupayakan melalui kegiatan penataan, pengendalian dan relokasi. Inilah yang menjadi akar permasalahan dalam pengendalian pemanfaatan ruang khususnya di Kawasan Teluk Kendari yakni pemukiman dan usaha kuliner lebih dulu ada dibandingkan dengan Perda RT/RW. Pada sisi yang lain, penetapan RT/RW tidak mempertimbangkan status kepemilikan lahan yang dimiliki oleh masyarakat yang memiliki legalitas berupa Sertipikat Hak Milik (SHM).

Dengan demikian, penegakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah daerah harus mempertimbangkan nilai-nilai keadilan bagi masyarakat sebagaimana ketentuan pada Pasal 68 huruf c Perda RTRW dengan cara penataan, pengendalian, dan relokasi. Apabila mengacu pada RTRW Kota Kendari, Teluk Kendari ditetapkan sebagai pusat bisnis dan pariwisata¹⁹, sehingga seharusnya masyarakat yang sedang melakukan kegiatan bisnis wisata kuliner telah sesuai dengan tata ruang wilayah, akan tetapi tidak dilengkapi dengan dokumen perizinan yang sesuai. Sehingga pemerintah daerah perlu memberikan ruang dan memfasilitasi masyarakat untuk mengakses perizinan yang dibutuhkan. Sebaliknya, apabila pemerintah daerah memandang wilayah tersebut benar-benar difungsikan sebagai Kawasan hijau, maka kebijakan yang perlu dilakukan adalah relokasi dengan ketentuan memberikan ganti kerugian atas tanah dan bangunan masyarakat yang berstatus sebagai tanah hak milik. Negara tidak boleh menghilangkan hak pengelolaan dan hak akses terhadap harta bendanya melalui regulasi tanpa melakukan ganti kerugian.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, frasa “bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara” tidak berarti bahwa negaralah yang

¹⁹ *Ibid.*

memiliki seluruh tanah di republik ini. Negara haruslah dipandang sebagai organisasi kekuasaan yang memiliki otoritas untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharannya, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu²⁰.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 54/PERMEN-KP/2020 Tahun 2020 tentang Izin Lokasi, Izin Pengelolaan, dan Izin Lokasi laut mengatur bahwa bahwa pelaku usaha yang melakukan pemanfaatan ruang dan/atau pemanfaatan sumber daya di wilayah perairan dan wilayah yurisdiksi secara menetap dan terus menerus paling singkat 30 hari wajib memiliki Izin Lokasi, Izin Pengelolaan, atau Izin Lokasi di Laut.

Salah satu problem mendasar dalam tata Kelola perizinan di Indonesia adalah birokrasi terlalu Panjang dan tidak terkoneksi lintas sektor. Izin lokasi merupakan kewenangan Kementerian Kelautan, sementara izin bangunan merupakan kewenangan pemerintah daerah. Keadaan ini akan membuat iklim investasi menjadi tidak sehat karena berbelit-belitnya birokrasi perizinan.

²⁰ <https://fh.unpatti.ac.id/hukum-agraria-dalam-penataan-dan-pengembangan-wilayah/> diakses pada tanggal 2 Maret 2024, 23:00.

Olehnya itu, pemerintah perlu mengkaji kembali urgensi otonomi daerah sebagai upaya peningkatan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan serta upaya melancarkan pelaksanaan pembangunan. Penulis menilai konsep otonomi daerah dengan prinsip kemandirian daerah serta mendekatkan pelayanan kepada masyarakat, maka pembagian kewenangan selain yang menjadi kewenangan absolut pemerintah pusat perlu dikaji ulang dengan memberikan kewenangan sepenuhnya kepada pemerintah daerah kabupaten/kota yang berkaitan urusan yang secara faktual administrasi kewilayahan ada di daerah. Sementara urusan yang melintasi wilayah antar kabupaten/kota menjadi urusan pemerintah provinsi, serta yang melintasi antar wilayah provinsi menjadi urusan pemerintah pusat. Dengan konsep ini juga akan memudahkan bagi pemerintah untuk melakukan pengawasan khususnya penguasaan ruang secara illegal.

Problem Penegakan Hukum Tata Ruang

Penataan ruang adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam revitalisasi peta rencana tata ruang²¹. Masalah terbesarnya adalah terletak pada pelanggaran terhadap tata ruang yang

²¹ 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* 8.2 (2020): 27-40.

cenderung dibiarkan sehingga pelanggaran yang terjadi yang awalnya hanya pada pelanggaran tata ruang akan melebar menjadi masalah sosial, lingkungan dan sebagainya.

Kerangka hukum yang mengatur kepemilikan tanah dan bangunan di ruang laut seringkali kompleks, terdiri dari peraturan internasional, regional, dan nasional yang berlapis. Pemahaman yang mendalam kerangka hukum ini penting untuk memastikan kejelasan dan kepastian hak penguasaan, sehingga Implementasi kerangka hukum yang ada sering kali memerlukan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Hal ini penting untuk menangani perselisihan yang mungkin timbul terkait dengan kepemilikan tanah dan bangunan di ruang laut. namun ego sektoral juga kerap kali menjadi salah satu penyebab pasang surutnya pengendalian pemanfaatan ruang dalam upaya penegakan hukum tata ruang di Indonesia, Perbedaan kepentingan terhadap sumberdaya menjadi salah satu faktor penyebab konflik sektoral. Terjadinya kontestasi sektoral tidak bisa dilepaskan dengan peran para pemangku kepentingan. Sebagai contoh UUPR yang kerap kali bersinggungan dengan Undang-undang Nomor 27 Tahun 2007 jo. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (UU PWP3K) atau antara

UUPR dengan Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan.

Terdapat pula tantangan seperti ketidakjelasan batas-batas kepemilikan, penegakkan hukum yang kurang efektif, dan resiko konflik kepentingan menjadi hambatan dalam memastikan kepastian hak atas property di ruang laut. Hal-hal seperti inilah yang seringkali menimbulkan konflik yurisdiksi sehingga menghambat penegakan hukum tata ruang di Indonesia.

Konflik lintas sektor yang terjadi tersebut seharusnya bisa diminimalisir dengan pemahaman mendalam tentang definisi ruang dan tata ruang itu sendiri. Pada Pasal 1 angka 1 UUPR mendefinisikan ruang sebagai wadah yang meliputi ruang laut, ruang darat, dan ruang udara, termasuk di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Sedangkan tata ruang menurut Pasal 1 angka 2 UUPR adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Dari definisi tersebut seharusnya dapat dipahami bahwa apa yang diatur dalam undang-undang sektoral haruslah beriringan dengan UUPR. Dengan begitu apabila terjadi pelanggaran tata ruang maka sanksi dalam UUPR dapat dikenakan karena penataan ruang merupakan ujung tombak dalam pembangunan.

Persoalan utama dilanggarnya tata ruang di Indonesia adalah karena penegakan hukumnya yang lemah. Lemahnya penegakan hukum terhadap pelanggaran penataan ruang berimplikasi terhadap meningkatnya pelanggaran terhadap lingkungan hidup²².

Berdasarkan Undang-Undang Penataan Ruang mengatur tiga sanksi yaitu sanksi administrasi (diatur dalam Pasal 62 sampai dengan 64), sanksi perdata (Pasal 66, 67 dan 75) dan sanksi pidana (Pasal 69 sampai dengan 74). Sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 69 sampai dengan 71 ditujukan pada perilaku yang melanggar kewajiban yang daitur dalam Pasal 61 yaitu: (a) Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan; (b) Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang; (c) Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam izin pemanfaatan ruang dan (d) Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan milik umum. Namun demikian, Pasal 62 dan 63 memberikan sanksi administratif terhadap perilaku serupa, sehingga dalam penerapannya akan menimbulkan kerancuan terkait sanksi yang akan diberikan²³.

²² Jazuli, Ahmad. "Penegakan hukum penataan ruang dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 6.2 (2017): 263-282.

²³ Junef, Muhar. "Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan

Disamping itu, ancaman hukuman yang dijatuhkan masih tergolong ringan sebagaimana dimaksud diatur dalam Pasal 63 yakni peringatan tertulis; penghentian sementara kegiatan; penghentian sementara pelayanan umum; penutupan lokasi; pencabutan izin; pembatalan izin; pembongkaran bangunan; pemulihan fungsi ruang; dan/atau denda administratif.

Keseluruhan aspek hukum tersebut, perlu dibarengi dengan Langkah-langkah penegakan hukum secara konsisten, tidak tebang pilih sehingga diharapkan terjadi peningkatan kepatuhan hukum dan ketertiban dalam pemanfaatan ruang serta memberikan kepastian hukum sehingga dapat mendorong tingkat partisipasi masyarakat secara bertanggung jawab dan terwujudnya perlindungan hukum atas hak-hak masyarakat.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian menunjukkan bahwa aspek hukum dalam tata ruang sangat penting untuk memastikan bahwa penggunaan tanah dan pengembangan wilayah dilakukan secara tertib, efisien, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta regulasi pemerintah. Beberapa aspek hukum yang perlu menjadi perhatian pemerintah adalah *pertama*, peraturan zonasi perlu ditetapkan untuk

Pembangunan Berkelanjutan." *Jurnal Penelitian Hukum P-ISSN 1410* (2021): 5632.

mengatur penggunaan lahan berdasarkan jenis penggunaan yang dizinkan. *Kedua*, perlu membangun system perizinan yang terintegrasi dan satu pintu sehingga iklim investasi menjadi sehat. *Ketiga*, Hak Kepemilikan Tanah bagi masyarakat membutuhkan kepastian hukum dan perlindungan bagi negara termasuk memberikan ganti kerugian apabila menimbulkan dampak. *Keempat*, aspek perlindungan terhadap lingkungan dalam pemanfaatan ruang sangat dibutuhkan dalam rangka untuk memitigasi bencana. *Kelima*, aspek penegakan hukum merupakan salah satu aspek yang paling penting untuk memainkan peran dalam mengakkan aturan-aturan tata ruang. *Keenam*, keterlibatan masyarakat sangat penting dalam proses pengambilan kebijakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arisaputra, M. I. "Penguasaan tanah pantai dan wilayah pesisir di Indonesia". *Perspektif Hukum*. 2015
- Alfar, Muhammad, et al. "Maladministrasi Dalam Pemenuhan Hak Anak Yang Berhadapan Dengan Hukum." *JURNAL RECHTENS* 12.2 (2023): 257-272.
- Djunarsjah, Eka. "Tinjauan Aspek Hukum Tentang Bangunan Dan Instalasi Laut Di Indonesia Dalam Kaitannya Dengan Sdgs". 2020.
- Djuna, Kartika, J. Tjiptabudy, and S. Halmes Lekipiouw. "Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Terhadap Masalah Tata Ruang Kota Ambon." *Jurnal Saniri* 2.2 (2022): 13-21.
- Elsha Ersanda, Ahmad Rustan, and Wahyudi Umar, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Review Hasil Pemilihan Penyedia Dalam Pengadaan Barang Atau Jasa Oleh Pejabat Pembuat Komitmen" 5, no. 2 (2023): 1859–70, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3653>
- Fitri Hakim, "Konsep Pengembangan Kawasan Wisata Teluk Kendari. Tesis Program Magister Manajemen Pembangunan Kota Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya", (2017).
- Fainstein, Susan. "Spatial justice and planning." *Justice Spatiale/Spatial Justice* 1.1 (2009): 1-13.
- Hudah, Komsih, Ahmad Rustan, and Irwansyah Irwansyah. "Enigma of the Idea from Extending the Village Head Period: Orientation and Implications in a Constitutional Perspective." *SASI* 29.4 (2023): 740-754.
- Ilham, Arisaputra, Muhammad. "Penguasaan Tanah Pantai dan Wilayah Pesisir di Indonesia". *Perspektif Hukum*, Jurnal 15, No. 1 (2015).
- Jazuli, Ahmad. "Penegakan hukum penataan ruang dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan." *Jurnal Rechts*

- Vinding: *Media Pembinaan Hukum Nasional* 6.2 (2017): 263-282.
- Junef, Muhar. "Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan." *Jurnal Penelitian Hukum P-ISSN 1410* (2021): 5632.
- Katiandagho, Febrianto Gabriello Owen. "Aspek Hukum Pengelolaan Pembangunan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Terluar Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil." *Lex Et Societatis* 8.1 (2020)
- Riza Salman, Tebang Pilih Bisnis di Ruang Terbuka Hijau Teluk Kendari, 31 Maret 2023. <https://www.ekuatorial.com/2022/05/tebang-pilih-bisnis-di-ruang-terbuka-hijau-teluk-kendari>
- Simamora, Janpatar, and Andrie Gusti Ari Sarjono. "Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia." *Nommensen Journal of Legal Opinion* (2022): 59-73.
- Sunyowati, Dina. "Penataan Ruang Laut Berdasarkan Integrated Coastal Management". *Penataan ruang*, Jurnal 20, No. 3, (2008): 436.
- Sherlock Halmes Lekipiouw, 2012. *Hukum Agraria Dalam Penataan dan Pengembangan Wilayah*. <https://fh.unpatti.ac.id/hukum-agraria-dalam-penataan-dan-pengembangan-wilayah/>
- Trinanda, Tommy Cahya, *Pengelolaan Wilayah Pesisir Indonesia Dalam Rangka Pembangunan Berbasis Pelestarian Lingkungan*, Matra Pembaruan, Jakarta Pusat, 2017, Hlm. 80
- Surya, S. M., & Apriyandi, H. "Pemanfaatan Ruang Untuk Bangunan Resort Pariwisata Yang Berada Di Atas Laut Di Kepulauan Derawan". *Notary Journal*, 1.
- Ubaidillah, Amri. "Penguasaan Tanah Reklamasi tanpa Alas Hak atas Tanah". *Lentera Hukum*, Jurnal 5, No 1 (2018): 161-162.
- Wahyudi, Adi Imam, Luky Adrianto, and Syamsul Bahri Agus. "User Fee System Sebagai Bentuk Implementasi Kebijakan Tata Ruang Wilayah Pesisir Teluk Kendari." *JSIP (JURNAL SAINS DAN INOVASI PERIKANAN) (JOURNAL OF FISHERY SCIENCE AND INNOVATION)* 7.2 (2023)
- 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* 8.2 (2020): 27-40.

BIODATA SINGKAT PENULIS

Fatmawati, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari.

Ahmad Rustan, meraih gelar Sarjana Hukum dari Univ. 45 Makassar, Magister

Hukum dari Universitas Muhammadiyah Jakarta dan gelar Doktor dari Universitas Airlangga Surabaya, ia saat ini adalah Dosen tetap Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari.

Dirawati, meraih gelar Sarjana Hukum dari Universitas Muhammadiyah Kendari dan gelar Magister dari Universitas Muhammadiyah Jakarta, ia saat ini adalah Dosen tetap Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari.

Fatwa Al Yusak, meraih gelar Sarjana Hukum dari Universitas Muhammadiyah Kendari dan sedang menempuh Pendidikan Magister Hukum pada Universitas Muhammadiyah Kendari, ia saat ini adalah Advokat di Kendari.