

**ANALISIS PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
DI KECAMATAN KUANTAN TENGAH
KABUPATEN KUANTAN SINGINGI**
**Studi Kasus: Perizinan Lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering
(Porsing) Kelurahan Sungai Jering Kecamatan Kuantan Tengah
Kabupaten Kuantan Singingi**

Mitha Febrianda¹, Riki Ruspianda², Rikki Afrizal³

¹ Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Kuantan Singingi (UNIKS)
Jl. Gatot Subroto KM.7 Jake, Teluk Kuantan

E-Mail : febriandamitha26@gmail.com

² Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Kuantan Singingi (UNIKS)

Jl. Gatot Subroto KM.7 Jake, Teluk Kuantan

E-Mail : r.ruspianda@gmail.com

³ Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Kuantan Singingi (UNIKS)

Jl. Gatot Subroto KM.7 Jake, Teluk Kuantan

E-Mail : Rikki.afrizal@mail.ugm.ac.id

ABSTRAK

Kecamatan Kuantan Tengah merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Kuantan Singingi yang menjadi pusat permukiman dan kegiatan penduduk. Semakin meningkatnya jumlah penduduk di Kuantan Tengah membuat para developer berlomba-lomba untuk membangun kawasan perumahan. Yang menjadi permasalahan adalah pembangunan kawasan perumahan tersebut tidak sesuai dengan detail rencana tata ruang Teluk Kuantan. Salah satu pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang adalah pembangunan kawasan perumahan yang dilakukan oleh developer yang terletak di lahan bekas lapangan bola yaitu lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering (Porsing). Untuk mencapai penataan ruang yang sesuai dengan peraturan yang berlaku maka dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang. Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mendeskripsikan bagaimana pengendalian pemanfaatan ruang di lahan lapangan Porsing dan bagaimana implementasi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Kuantan Singingi. Untuk memperoleh data dalam penelitian ini, dilakukan dengan penelitian kepustakaan dan lapangan. Penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder dilakukan dengan cara membaca peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, buku-buku dan artikel. Penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer melalui wawancara dengan informan terkait.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pengendalian pemanfaatan ruang di lahan lapangan Porsing baru sampai pada tahap pemantauan karena belum adanya kegiatan pembangunan di lokasi tersebut dan pengawasan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Teluk Kuantan telah dilakukan sesuai dengan teori dan undang-undang yang berlaku. Sedangkan implementasi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Teluk Kuantan, dari 4 instrumen yang berlaku hanya 3 instrumen saja yang baru di implementasikan yaitu perizinan, peraturan zonasi dan pemberian sanksi. Sedangkan pemberian insentif dan disinsentif belum diimplementasikan karena belum tercantum dalam Rencana Tata Ruang (RTRW) yang berlaku.

Kata Kunci: Penataan Ruang, Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Kuantan Tengah.

1. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007 penataan ruang dilandaskan atas wawasan terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan buatan, terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia. Penataan ruang terbagi menjadi pola ruang dan struktur ruang. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Penataan ruang diperlukan agar pemanfaatan ruang tidak melebihi daya dukung lingkungan. Pemanfaatan ruang dilakukan melalui peraturan zonasi dengan maksud agar pedoman pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Dalam penyusunan peraturan zonasi, definisi dan klasifikasi penggunaan lahan yang jelas secara hukum sangat diperlukan untuk menjadi landasan utama dan sebagai acuan untuk menentukan apakah suatu permohonan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang atau tidak. Klasifikasi penggunaan lahan yang jelas akan mempermudah menentukan apakah izin dapat diberikan atau ditolak.

Pelaksanaan penataan ruang di Teluk Kuantan diwujudkan dengan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang yang ditetapkan melalui Peraturan Bupati Kuantan Singingi No. 47 Tahun 2009 tentang Rencana Pemanfaatan Guna Lahan Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi yang di revisi pada tahun 2013 menjadi Peraturan Bupati Kuantan Singingi No. 7 Tahun 2013. Adapun tujuan penataan ruang sebagaimana dijelaskan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Teluk Kuantan adalah untuk mengidentifikasi permasalahan pengembangan ruang Kota Teluk Kuantan. Untuk mewujudkan tujuan perencanaan tata ruang maka ditetapkan strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang. Salah satu strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud yaitu; pengelolaan kawasan lindung dan budidaya. Banyak permasalahan pemanfaatan ruang wilayah disetiap daerah yang terjadi.

Kecamatan Kuantan Tengah merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Kuantan Singingi yang menjadi pusat permukiman dan kegiatan penduduk. Semakin meningkatnya jumlah penduduk di Kuantan Tengah membuat para developer berlomba-lomba untuk membangun perumahan. Yang menjadi permasalahan adalah pembangunan perumahan tersebut tidak sesuai dengan rencana tata ruang Kabupaten Kuantan Singingi. Salah satu pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang adalah pembangunan perumahan elit yang dilakukan oleh developer yang terletak di lahan bekas lapangan bola yaitu lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering (Porsing) Kelurahan Sungai Jering. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari masyarakat, lahan tersebut akan dijadikan penghijauan oleh pemerintah sehingga pembangunan perumahannya terhenti. Permasalahannya adalah terjadinya tumpang tindih pemberian legalitas lahan. Bahwa yang saat ini terjadi adalah pemerintah yang menginginkan lahan tersebut untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH), namun pihak developer juga ingin membangun perumahan di lahan tersebut.

Kondisi ini menggambarkan bahwa untuk mewujudkan terciptanya pembangunan yang tertib ruang diperlukan tindakan pengendalian pemanfaatan ruang. Kecenderungan penyimpangan tersebut dapat terjadi karena produk rencana tata ruang kurang memperhatikan aspek pelaksanaan atau sebaliknya bahwa pemanfaatan ruang kurang memperhatikan rencana tata ruang. Pengendalian pemanfaatan tata ruang dilakukan agar pemanfaatan tata ruang dapat berjalan sesuai dengan rencana tata ruang. (Sumber: Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007).

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengetahui (1) Bagaimana pengendalian pemanfaatan ruang di lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering (Porsing) di Kelurahan Sungai Jering? (2) Apa saja instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang telah diimplementasikan oleh pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi?

2. METODE PENELITIAN

2.1 Metode Penelitian

Di metode penelitian ini peneliti akan menjelaskan fenomena-fenomena yang terjadi pada pertanyaan di rumusan masalah yaitu, bagaimana pengendalian pemanfaatan ruang di lapangan porsing dan apa saja instrumen pengendalian ruang yang sudah diimplementasikan di Kabupaten Kuantan Singingi. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh melalui hasil wawancara dengan informan. Sedangkan data sekunder terdiri dari berbagai sumber seperti dokumentasi dan literatur.

Data primer diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Dalam memperoleh data primer dilakukan dengan cara mencari data dari kantor Dinas PUPR Kabupaten Kuantan Singingi, Dinas Bappeda Kabupaten Kuantan Singingi, dinas-dinas terkait lainnya dan juga dari pihak developer dan masyarakat untuk mendapatkan data yang diperlukan dan dilakukan dengan wawancara dengan informan. Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada. Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan. Seperti literatur yang mengacu pada Undang-Undang Penataan Ruang (UUPR) No 26 Tahun 2007, PP No 25 Tahun 2010 dan Rencana Detail Tata Ruang Kota Teluk Kuantan tahun 2013 dan juga dari sumber internet. Adapun pengumpulan data dilakukan melalui obeservasi lapangan, wawancara dengan informan kunci, dan studi kepustakaan.

2.2 Variabel yang di Amati

Tabel 1. Variabel Penelitian

Variabel	Indikator
Pengawasan	- Pelaporan - Pemantauan - Evaluasi
Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang - Peraturan zonasi - Perizinan - Pemberian insentif dan disinsentif - Pengenaan sanksi	- Ada atau tidaknya peraturan zonasi - Bagaimana proses perizinan - Ada tidaknya insentif dan disinsentif - Proses pemberian sanksi

2.3 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan langkah-langkah seperti yang dikemukakan oleh Bungin (2003:70), yaitu Pengumpulan Data (*Data Collection*), Reduksi Data (*Data Reduction*), Penyajian Data, Verifikasi dan Penegasan Kesimpulan. Penarikan kesimpulan berupa kegiatan interpretasi, yaitu menemukan makna data yang telah disajikan. Selanjutnya data yang telah dianalisis, dijelaskan dan dimaknai dalam bentuk kata-kata untuk mendeskripsikan fakta yang ada di lapangan, pemaknaan atau untuk menjawab pertanyaan penelitian yang kemudian diambil intisarinnya saja.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. HASIL PENELITIAN

3.1.1 Administrasi Wilayah

Kecamatan Kuantan Tengah merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Kuantan Singingi yang mempunyai jumlah penduduk pada Tahun 2019 sebanyak 48.849 jiwa dengan luas wilayah 291.74 Km² dan terdiri dari 23 desa/kelurahan.

3.1.2 Kondisi Geografis

Kecamatan Kuantan Tengah merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Kuantan Singingi dengan luas wilayah **270.74 Km²** dan terdiri dari 23 desa/kelurahan.

Batas-batas wilayah Kecamatan Kuantan Tengah:

- a. Sebelah **Barat** berbatasan dengan **Kecamatan Singingi & Gunung Toar**
- b. Sebelah **Timur** berbatasan dengan **Kecamatan Kuantan Hilir & Sentajo Raya,**
- c. Sebelah **Selatan** berbatasan dengan **Kecamatan Kuantan Mudik & Hulu Kuantan**

- d. Sebelah *Utara* berbatasan dengan *Kecamatan Singingi & Sentajo Raya*

Topografi Kecamatan Kuantan Tengah merupakan tanah datar dan berbukit-bukit dengan ketinggian sekitar 300 meter di atas permukaan laut. Jenis tanah yang ada di Kecamatan Kuantan Tengah pada lapisan atas berjenis Hitam Gembur (tanah andosol) dan pada lapisan bawahnya berwarna Kuning.

3.1.3 Topografi

Topografi Kecamatan Kuantan Tengah merupakan tanah datar dan berbukit-bukit dengan ketinggian sekitar 300 meter dari permukaan laut. Jenis tanah yang ada di Kecamatan Kuantan Tengah pada lapisan atas berjenis hitam gembur dan pada lapisan bawahnya berwarna kuning.

3.1.4 Geologi

Secara struktur geologi wilayah Kabupaten Kuantan Singingi terdiri dari patahan naik, patahan mendatar dan lipatan, tersusun dari kelompok batuan sediman, metamorfosis (malihan), batuan vulkanik dan intrusi serta endapan permukaan. Jenis tanah yang ada di wilayah Kabupaten Kuantan Singingi pada umumnya didominasi oleh jenis tanah Alluvial dan Podsolik. Tanah alluvial ini merupakan jenis tanah yang terbentuk dari lumpur sungai yang mengendap di dataran rendah yang memiliki sifat tanah yang subur. Untuk Kecamatan Kuantan Tengah Struktur Geologinya meliputi Formasi kasal, Aluvium, Formasi Palembang, Formasi Leko dan Endapan Piroklastik Toba.

3.1.5 Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan di Kecamatan Kuantan sebagian besar fungsi lahan untuk permukiman, selebihnya fungsi lahan untuk perdagangan, perkantoran, pendidikan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), peribadatan dan kesehatan.

3.1.6 Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering (Porsing) Kelurahan Sungai Jering

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Lapangan Persatuan Olahraga Sungai jering dilaksanakan pengawasan berupa pelaporan, pemantauan, dan evaluasi untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang diterapkan di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam Peraturan Bupati no 7 tahun 2013 tentang Rencana Pemanfaatan Guna Lahan Kota Teluk Kuantan. Pengawasan pembangunan ini meliputi tiga kegiatan yang saling terkait, yaitu:

a. Pelaporan

Pelaporan itu ada dalam bentuk lisan dan juga tulisan. Secara kelembagaan pelaporan ini wajib dilakukan atau dikoordinasikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kuantan Singingi secara rutin dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam hal pemanfaatan ruang tetap ada pelaporan yang diterima. Hal tersebut peneliti dapatkan dari hasil wawancara dengan informan dari dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yaitu Pak Hamdan yang merupakan salah satu staf di bidang tata ruang dinas PUPR, informan mengatakan bahwa pelaporan pasti selalu ada masuk karena setiap tahun pasti ada pembangunan di Teluk Kuantan dan dari beberapa pembangunan tersebut pasti ada beberapa diantaranya yang tidak sesuai dengan peraturan tata ruang yang berlaku di Teluk Kuantan.

Pak Suyono yang merupakan kepala bidang tata ruang di dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) juga mengatakan bahwa dalam pemanfaatan ruang di Teluk Kuantan pada studi kasus Lapangan Porsing Kelurahan Sungai Jering yang akan digunakan sebagai perumahan elit oleh developer ada pelaporan yang dilakukan oleh masyarakat, masyarakat tersebut merupakan salah seorang calon pembeli perumahan yang akan dibangun oleh developer. Pelaporan tersebut dilakukan dalam bentuk lisan ke dinas terkait. Hal yang sama juga disampaikan oleh Pak Hamdan bahwa ada masyarakat yang melapor terkait lahan yang akan dibangun perumahan oleh developer, masyarakat tersebut bertanya bagaimana status lahan tersebut. Kemudian oleh dinas terkait menyampaikan bahwa lahan tersebut merupakan lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan dilahan tersebut tidak bisa dilakukan pembangunan bangunan apapun. Untuk laporan hasil dari kegiatan pengawasan dilakukan setiap tahun dengan frekuensi sekali setahun.

b. Pemantauan

Pemantauan yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi tidak dilakukan secara rutin atau terjadwal. Hal tersebut peneliti dapatkan dari hasil wawancara dengan informan dari dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yaitu Pak Hamdan, Pak Hamdan mengatakan bahwa pemantauan pasti ada dilakukan namun tidak rutin atau terjadwal. Pemantauan hanya akan dilakukan jika ada masuknya pelaporan dalam pemanfaatan ruang. Jika di lokasi tersebut ada yang membuka lahan maupun pembentangan lahan maka akan dilakukan pemantauan.

Dari hasil wawancara dengan informan tersebut bahwa pemantauan dalam pemanfaatan ruang di Kota Teluk Kuantan tidak dilakukan secara rutin. Namun dalam masalah lapangan Porsing walaupun sudah ada yang melapor kepada dinas terkait, belum ada pemantauan yang dilakukan karena belum adanya pembangunan yang telah dilakukan di lahan tersebut. Untuk pemantauan yang dilakukan secara keseluruhan oleh dinas terkait itu dilakukan setiap tahun dan frekuensinya satu kali setahun, seperti yang disebutkan oleh Pak Hamdan bahwa pemantauan dilakukan setiap tahun dengan frekuensi sekali setahun

seperti yang dilakukan pada pemantauan fungsi lahan, pemantauan tower, pemantauan ruang terbuka hijau dan pemantauan sepadan sungai maupun danau.

c. Evaluasi

Evaluasi dilakukan apabila dalam pemantauan ada yang melakukan pembangunan. Hal tersebut peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan informan yaitu Pak Hamdan bahwa evaluasi akan dilakukan apabila terdapat lahan yang berubah seperti adanya kegiatan pembangunan. Jika terdapat pembangunan di lahan tersebut maka akan dilakukan pemantauan. Dari hasil wawancara tersebut bahwa evaluasi yang dilakukan hanya ketika ada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai.

Evaluasi yang dilakukan dalam pengendalian pemanfaatan ruang oleh dinas terkait yang dilakukan sekali setahun setelah dibuatnya pelaporan dalam bentuk laporan dan dokumentasi. Hasil evaluasi akan dimasukkan kedalam Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai aturan yang berlaku selama jangka panjang atau jangka pendek. Hal tersebut penulis dapatkan dari hasil wawancara dengan Kepala Bidang Tata Ruang dinas PUPR yaitu Pak Suyono dan Staf Tata Ruang yaitu Pak Hamdan.

3.1.7 Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Teluk Kuantan

a. Peraturan Zonasi

Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara dengan dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Kuantan Singingi melalui Kepala Bidang Tata Ruang bahwa di Kabupaten Kuantan Singingi peraturan zonasi terdapat di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Teluk Kuantan. Hal tersebut peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan informan dari dinas PUPR yaitu Pak Suyono bahwa di Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku tidak ada tercantum peraturan zonasi dikarenakan ketika pembuatan RTRW tersebut pada tahun 2004 belum ada arahan untuk peraturan zonasi. Namun peraturan zonasi tersebut tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Teluk Kuantan yang dibuat pada tahun 2009 dan direvisi pada tahun 2013.

Dari hasil wawancara tersebut bahwa di peraturan zonasi Kota Teluk Kuantan sudah tercantum di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam Peraturan Bupati no 7 tahun 2013 tentang Rencana Pemanfaatan Guna Lahan Kota Teluk Kuantan. Lahan Lapangan Porsing di Kelurahan Sungai Jering yang akan dijadikan Ruang Terbuka Hijau (RTH) oleh pemerintah itu masuk dalam peraturan zonasi di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Teluk Kuantan pada tahun 2009 yang di revisi pada tahun 2013.

Dari hasil wawancara bahwa lahan Lapangan Porsing Kelurahan Sungai Jering sudah lama direncanakan akan dijadikan Ruang Terbuka Hijau (RTH) oleh pemerintah. Namun pihak pengembang tetap ingin menjadikan lahan tersebut menjadi kawasan bisnis.

Hal tersebut peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan pihak developer yaitu Pak Ahmad Rizal yang merupakan Manajer Personal PT. Cempaka Mandiri, Pak Ahmad Rizal mengatakan bahwa pihak developer tetap akan menjadikan lahan di lapangan Porsing tersebut sebagai pusat bisnis Teluk Kuantan. Meskipun pihak pemerintah mengatakan bahwa lahan tersebut sudah termasuk dalam ruang terbuka hijau. Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak pengembang tetap ingin menjadikan lahan tersebut sebagai pusat bisnis. Untuk alasan lebih lanjutnya pihak developer tidak ingin memberikan alasan lebih lanjut dikarenakan masalah ini merupakan masalah pribadi dan termasuk rahasia.

b. Perizinan

Tentang perizinan pembangunan di Kabupaten Kuantan Singingi tercantum dalam Peraturan Bupati No. 67 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Izin Bangunan. Perizinan yang terkait langsung dengan pemanfaatan ruang adalah Izin Lokasi, Izin Perencanaan, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pertimbangan kelayakan lingkungan adalah Izin Amdal. Perizinan sektoral yang terkait dengan legalitas usaha atau investasi, yaitu Izin Prinsip, Izin Tetap, dan Izin Usaha.

Perizinan dalam pemanfaatan ruang memiliki prosedur, hal tersebut peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan informan yaitu Pak Suyono yang merupakan Kepala Bidang Tata Ruang dinas PUPR, bahwa perizinan dilakukan melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) kemudian DPMPTSP akan berkoordinasi dengan dinas terkait. Perizinan dalam penggunaan lahan akan dikoordinasikan ke bidang tata ruang di dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Boleh atau tidaknya penggunaan lahan akan diputuskan oleh dinas terkait.

Dalam kasus lahan di Lapangan Porsing Kelurahan Sungai Jering pihak pengembang belum ada izin kepada dinas terkait. Hal tersebut peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan Pak Suyono, Pak Suyono mengatakan bahwa lahan lapangan Porsing yang akan dijadikan sentral bisnis belum ada melakukan izin kepada dinas terkait. Oleh karena itu hingga saat ini dinas terkait belum ada koordinasi dengan pengembang dikarenakan belum ada proses perizinan untuk melakukan pembangunan. Pihak pengembang juga belum memiliki sertifikat lahan tersebut, hal tersebut kami peroleh dari hasil wawancara dengan Pak Ahmad Rizal selaku Manajer Personal PT. Cempaka Mandiri, Pak Rizal mengatakan bahwa mereka belum memiliki sertifikat, dan saat ini sertifikat maupun proses perizinan sedang dalam tahap pembuatan.

c. Pemberian Insentif dan Disinsentif

Untuk pemberian insentif dan disinsentif di Kabupaten Kuantan Singingi tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Teluk Kuantan. Hal tersebut peneliti peroleh dari hasil wawancara dengan informan yaitu Pak Suyono bahwa insentif dan

disinsentif telah tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang Teluk Kuantan. Namun hingga saat ini peraturan tersebut belum ada diimplementasikan kepada pemanfaat ruang.

Informan lain yaitu Pak Hamdan juga mengatakan bahwa insentif dan disinsentif di Teluk Kuantan sepertinya belum berjalan, dikarenakan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang berlaku belum ada tercantum insentif dan disinsentif.

d. Pengenaan Sanksi

Dalam pengenaan sanksi administratif dalam pemanfaatan ruang di Kota Teluk Kuantan tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Teluk Kuantan tahun 2009. Setiap pemilik atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif atau sanksi pidana. Selain pengenaan sanksi administratif, dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun. Sedangkan jika mengakibatkan kerugian bagi orang lain sampai menyebabkan kematian maka dapat dihukumi 10% sampai 20% dari nilai bangunan.

Sedangkan ketentuan sanksi pidana atas pelanggaran ketentuan rencana tata ruang dapat dituntut dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atau juga jika sampai dengan mengakibatkan perubahan fungsi ruang pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Ketentuan tentang sanksi tersebut dapat dipedomani dari Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Hal tersebut peneliti peroleh dari wawancara dengan informan dinas terkait yaitu Pak Hamdan bahwa sanksi administratif telah tercantum dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Teluk Kuantan. Jika ada pemanfaat ruang yang melanggar maka akan diberikan surat teguran, jika tidak juga jera maka akan dieksekusi oleh Satpol PP kemudian dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

3.2 PEMBAHASAN

3.2.1 Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering (Porsing) Kelurahan Sungai Jering

a. Pelaporan

Secara teori dalam buku Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Oeh Dr. Hasni tahun 2016, pelaporan ada 2 metode yaitu pelaporan secara teknik dan secara khusus. Kedua metode ini telah dilakukan oleh dinas terkait di Teluk Kuantan sesuai dengan RDTR yang berlaku. Pelaporan teknik dilakukan setiap tahun dengan frekuensi sekali setahun yang dilakukan oleh dinas terkait dalam pemanfaatan ruang. Sedangkan pelaporan secara khusus dilakukan ketika adanya laporan yang masuk yang dilakukan oleh pelapor ketika adanya pelanggaran dalam pemanfaatan ruang. Laporan yang dilakukan oleh pelapor dalam bentuk lisan maupun tulisan. Untuk kasus lahan di Lapangan Porsing Kelurahan Sungai Jering telah ada yang melapor dari masyarakat dengan laporan secara lisan kepada dinas

terkait.

b. Pemantauan

Secara teori dalam buku Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Oeh Dr. Hasni tahun 2016, pemantauan juga ada 2 metode yaitu teknik dan khusus. Pemantauan yang dilakukan oleh dinas terkait di Teluk Kuantan telah dilakukan secara teknik dan khusus sesuai dengan RDTR yang berlaku. Pemantauan teknik dilakukan setiap tahun dengan frekuensi setahun sekali yang dilakukan oleh dinas terkait dalam pemanfaatan ruang. sedangkan pemantauan khusus dilakukan ketika adanya pelaporan yang dilakukan oleh pelapor tentang pelanggaran pemanfaatan ruang. Pemantauan khusus ini dilakukan bila ada laporan pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi jika tidak ada laporan maka tidak akan dilakukan pemantauan.

Dalam kasus lahan di Lapangan Porsing Kelurahan Sungai Jering yang akan dijadikan Ruang Terbuka Hijau (RTH) oleh pemerintah telah dilakukan pemantauan karena telah masuknya laporan yang dilakukan oleh masyarakat secara lisan. Namun belum ada tindakan lebih lanjut dikarenakan belum ada nya kegiatan pembangunan bangunan perumahan maupun gedung di lokasi tersebut.

c. Evaluasi

Evaluasi secara teori dalam buku Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Oeh Dr. Hasni tahun 2016, terdapat dua metode yaitu secara teknik dan secara khusus. Di Teluk Kuantan realisasi evaluasi telah sesuai dengan teori dan juga RDTR yang berlaku. Evaluasi secara teknik dilakukan setiap tahun dengan frekuensi sekali setahun yang dilakukan oleh dinas terkait dalam pemanfaatan ruang. Evaluasi yang dilakukan akan dimasukkan ke Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai acuan Pemerintah Daerah dan juga sebagai aturan yang berlaku selama jangka panjang maupun jangka pendek.

Sedangkan evaluasi khusus dilakukan jika adanya pelaporan yang masuk tentang pelanggaran pemanfaatan ruang oleh pengguna ruang. setelah dilakukan laporan dan pemantauan kemudian terdapat pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di lahan tersebut maka akan dilakukan evaluasi. Namun jika tidak ada kegiatan pembangunan yang melanggar rencana tata ruang maka tidak akan dilakukan evaluasi. Seperti kasus lahan di Lapangan Porsing Kelurahan Sungai Jering, karena belum adanya kegiatan pembangunan bangunan perumahan disana maka belum ada dilakukan evaluasi oleh dinas terkait.

3.2.2 Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Teluk Kuantan

a. Peraturan Zonasi

Peraturan zonasi di Teluk Kuantan klasifikasi fungsinya merujuk pada peraturan perundangan yang berlaku. Fungsi utama peruntukan kawasan berdasarkan Peraturan

Pemerintah No. 47 tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang sekarang menjadi Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah sebagai kawasan lindung dan kawasan budidaya. Dalam realisasinya peraturan zonasi di Teluk Kuantan sesuai dengan teori dan RDTR yang berlaku

Lahan Lapangan Porsing termasuk kawasan lindung yang diatur dalam Peraturan Bupati Kuantan Singingi No. 7 tahun 2013. Peraturan zonasi menjadi bagian ketentuan perizinan pemanfaatan ruang yang harus dipatuhi oleh pemanfaat ruang. Jika ruang tersebut merupakan kawasan lindung maka disana tidak boleh dilakukan kegiatan pembangunan bangunan. Seperti masalah di lahan Lapangan Porsing. Lahan tersebut termasuk kawasan lindung yang mana akan dijadikan RTH oleh pemerintah daerah sehingga tidak diperbolehkan dilakukannya pembangunan bangunan perumahan maupun gedung disana. Namun, pemilik lahan tetap ingin menjadikan lahan tersebut sebagai sentral bisnis. Keputusan akhir yang akan dilakukan terhadap lahan tersebut belum diketahui dikarenakan pemilik lahan saat ini sedang proses perizinan untuk pembangunan bangunan perumahan. Namun pihak pemerintah daerah tetap ingin menjadikan lahan tersebut sebagai RTH sesuai dengan Perbup No 7 Tahun 2013.

b. Perizinan

Perizinan di Teluk Kuantan diatur di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam Perbup No. 7 Tahun 2013 yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007. Setiap pemilik atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif. Proses perizinan yang dikeluarkan instansi pemerintah daerah kabupaten seperti izin mendirikan bangunan, izin prinsip, penerbitan sertifikat hak atas lahan, izin usaha dan sebagainya. Jika ada pemanfaat ruang izin untuk melakukan pembangunan, maka dinas terkait akan melakukan peninjauan ke lapangan. Jika tidak ada pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang maka izin akan dikeluarkan oleh dinas terkait. Jika pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku maka izin tidak akan dikeluarkan.

Lahan Lapangan Porsing belum ada mengajukan izin oleh pengembang untuk membangun bangunan perumahan di lahan tersebut. Pengembang mengatakan bahwa izin untuk membangun bangunan sedang dalam proses perizinan. Pihak pengembang ingin menjadikan lahan tersebut sebagai sentral bisnis. Namun pemerintah daerah mengatakan tidak akan memberikan izin dikarenakan lahan tersebut sudah termasuk kawasan lindung. Jika sudah termasuk kawasan lindung maka izin untuk membangun bangunan perumahan maupun gedung tidak akan keluar. Jika pemilik lahan tetap melakukan pembangunan maka akan mendapatkan teguran dan sanksi dari pemerintah.

c. Insentif dan Disinsentif

Secara teori dalam buku Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Oeh Dr.

Hasni tahun 2016, insentif dan disinsentif merupakan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang. pemberian insentif dan disinsentif dilakukan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dan pemerintah daerah kepada masyarakat. Insentif dan disinsentif di Teluk Kuantan diatur di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam Perbup No. 7 Tahun 2013 yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007. Meskipun peraturan insentif dan disinsentif tertera di RDTR Teluk Kuantan namun hingga saat ini insentif dan disinsentif tersebut belum diimplementasikan dengan alasan di RTRW Kabupaten insentif dan disinsentif belum ada karena masih menggunakan RTRW lama. Insentif dan disinsentif mulai akan diimplementasikan setelah RTRW Kabupaten 2020 telah di sahkan. Jika insentif dan disinsentif belum diimplementasikan maka instrument pengendalian pemanfaatan ruang di Teluk Kuantan tidak sepenuhnya sesuai dengan teori dan undang-undang yang berlaku.

d. Pengenaan Sanksi

Pengenaan sanksi di Teluk Kuantan diatur di Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam Perbup No. 7 Tahun 2013 yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007. Setiap pemilik atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif. Jika ada pelanggaran dalam pemanfaatan ruang maka akan ditegur oleh dinas terkait. Namun jika tetap membangun padahal tidak mendapatkan izin maka akan dikenakan sanksi dan denda.

Sanksi di Teluk Kuantan diberikan jika ada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RDTR yang berlaku, pelanggaran terhadap arahan peraturan zonasi, dan membangun tanpa adanya izin dari dinas terkait. Secara teori pengenaan sanksi yang dilakukan di Teluk Kuantan telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Sanksi yang baru terealisasikan oleh dinas terkait yaitu sanksi administratif. Untuk kasus lahan di Lapangan Porsing belum ada pengenaan sanksi maupun surat teguran dikarenakan belum adanya kegiatan pembangunan bangunan perumahan di lahan tersebut.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pengendalian pemanfaatan ruang di lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering (Porsing) di Kelurahan Sungai Jering baru sampai pada tahap pemantauan. Karena belum adanya kegiatan pembangunan bangunan di lahan tersebut maka belum ada pemberian teguran ataupun sanksi yang diberikan kepada pengembang. Pengawasan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Teluk Kuantan dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai teori dengan menggunakan 2 metode yaitu teknik dan khusus. Metode teknik dilakukan setiap tahun dengan frekuensi sekali setahun.

Sedangkan metode khusus dilakukan jika ada laporan yang masuk dalam pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh pemanfaat ruang.

2. Dari 4 instrument pengendalian pemanfaatan ruang, hanya 3 instrument saja yang baru terlaksana di Kabupaten Kuantan Singingi. Yaitu perizinan, peraturan zonasi, dan pemberian sanksi. Sedangkan pemberian insentif dan disinsentif belum berjalan dikarenakan di RTRW yang berlaku belum diberlakukannya insentif dan disinsentif. Dalam kasus lahan Lapangan Persatuan Olahraga Sungai Jering (Porsing) belum ada dikenakan teguran maupun sanksi dikarenakan belum adanya dilakukan pembangunan bangunan perumahan di lahan tersebut.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih diucapkan kepada seluruh pihak yang sudah membantu dalam pelaksanaan penelitian ini khususnya kepada Dosen Pembimbing dan Penguji Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Kuantan Singingi.

DAFTAR PUSTAKA

- Akib, Muhammad, Charles Jackson dkk.
2013. *Hukum Penataan Ruang*.
Bandarlampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan
Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Andrizal. 2007. Efektivitas Pengendalian
Tata Ruang Kasus Pengendalian Kota
Singkawang Provinsi Kalimantan [skripsi]. Kalimantan Barat
- Azwar, Shelly Malinda. 2017. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kabupaten Lampung
Selatan [skripsi]. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Bungin, M Burhan. 2011. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana.
- Hasan, Iqbal. 2004. *Analisis Data Penelitian Dengan Statistik*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Hasni. 2016. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Edisi Ketiga*. Jakarta: PT
Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, Syahrul. 1998. Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Wilayah Kabupaten Dati II.
9(2): 26-38
- Hadari Nawawi dan Mini Martini. 1996. *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gajah Mada
University Press
- Lexy. J. Moleong, 2000. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja
Posdayakarya
- Mukhtar. 2013. *Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif*. Jakarta: GP Press Group
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta

Wahid, Yunus. 2014. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama

Peraturan Perundang-Undangan

1. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang penataan Ruang;
2. Peraturan Daerah Provinsi Riau No. 10 Tahun 2018 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
3. Peraturan Daerah Kabupaten Kuantan Singingi No. 01 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten;
4. Peraturan Bupati Kabupaten Kuantan Singingi No. 7 Tahun 2013 Tentang Rencana Pemanfaatan Guna Lahan Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi.
5. Peraturan Bupati No. 67 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Izin Bangunan
6. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Teluk Kuantan tahun 2013