

PENATAAN RUANG KOTA



Oleh:
Nandi, S.Pd., M.T.,M.Sc.
Geografi Desa Kota (GG 408)

Jurusan Pendidikan Geografi-2009

DEFINISI

(UU No. 24 Tahun 1992)

- **Penataan ruang** adalah proses perencanaan tata ruang ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- **Kawasan Perkotaan** adalah kawasan yang memiliki kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.



LATAR BELAKANG

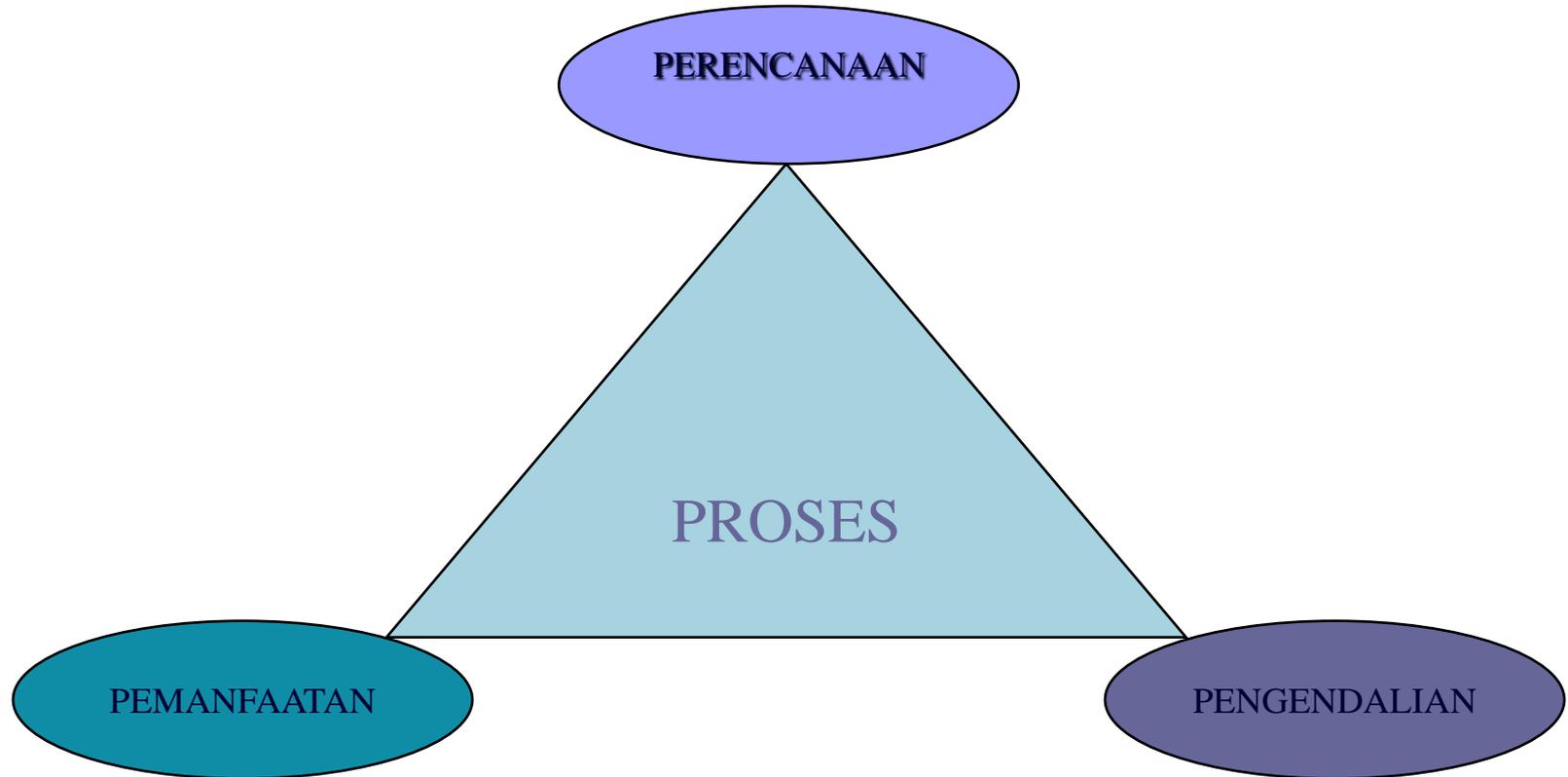
- Penataan ruang didasarkan pada pemahaman potensi dan keterbatasan sumber daya baik manusia, alam, maupun modal. Serta tuntutan kebutuhan hidup saat ini dan keberlangsungan hidup generasi yang akan datang.

TUJUAN

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budi daya
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk:
 - 1) Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera
 - 2) Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia
 - 3) Meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia
 - 4) Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan
 - 5) Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

LINGKUP

Perencanaan: prosedur penyusunan dan penetapan



Pemanfaatan: program dan pembiayaan

Pengendalian: pengawasan dan penertiban

PERENCANAAN

- Perencanaan (Faludi,1973):
suatu pemikiran untuk mencapai suatu cita-cita dan tujuan di masa datang yang lebih baik, dengan mempertimbangkan usaha-usaha pemanfaatan segala sumber daya yang dimiliki secara efektif, efisien dan berkelanjutan dengan memperhatikan kendala maupun keterbatasan yang ada.

PERENCANAAN RUANG KOTA

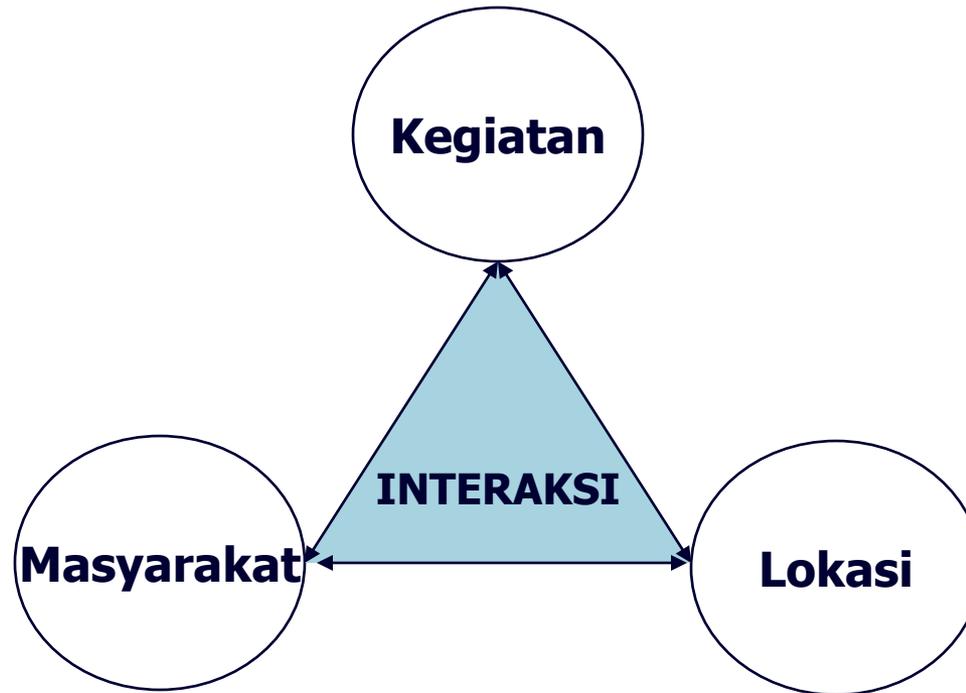
Meliputi:

- Perencanaan Struktur Makro Kota
memfasilitasi keterkaitan kota-kota, kota-desa, dsb.
berupa infrastruktur makro
- Perencanaan Struktur Mikro Kota
meliputi infrastruktur pelayanan lokal
- **Perencanaan Penggunaan Lahan**
- Pengamanan Kawasan-kawasan berfungsi lindung

PERENCANAAN GUNA LAHAN

- Perencanaan guna lahan (Hok, 1989):
Suatu proses melindungi dan meningkatkan kehidupan, produksi dan mencipta ulang lingkungan dalam suatu kota melalui penggunaan dan pengembangan lahan yang sesuai
- Lingkungan yang terencana akan meningkatkan kualitas hidup dan kemampuan beradaptasi

UNSUR-UNSUR PERENCANAAN GUNA LAHAN



Unsur-unsur kepentingan publik dalam perencanaan

- *Health & safety*
- *Convenience*
- *Efficiency*
- *Equity*
- *The Environment & Energy*
- *Visual amenity*

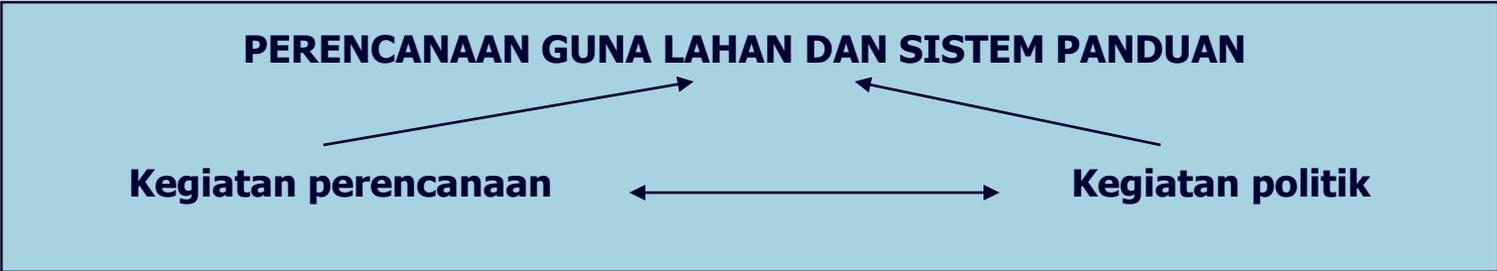
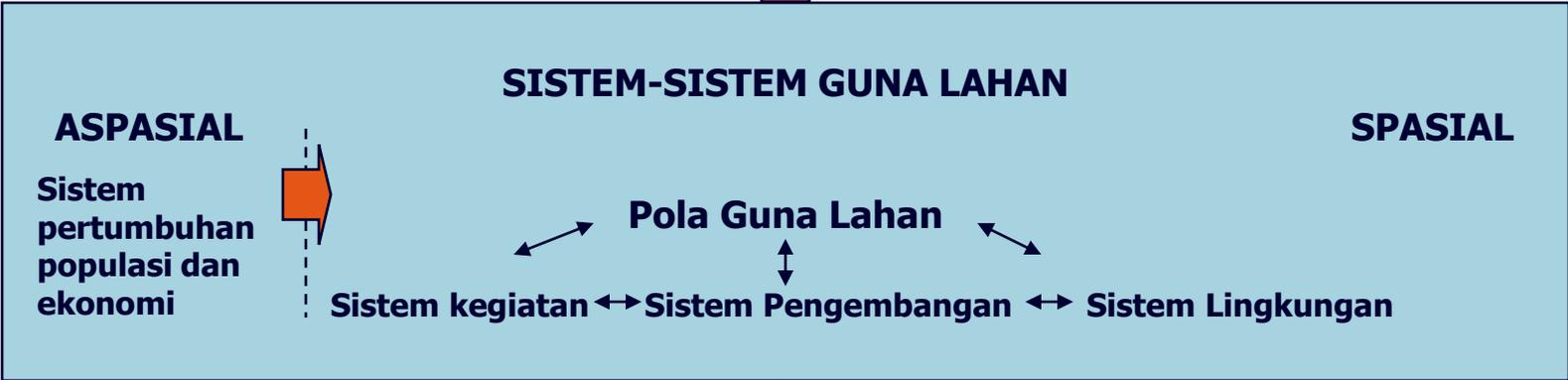
Unsur-unsur kepentingan publik lainnya:

- Perlindungan atas moral publik
- Pencegahan kebangkrutan
- Potensi sumber dana
- Dampak guna lahan terhadap restrukturisasi ekonomi
- Konservasi warisan/pusaka
- Transportasi
- Infrastruktur fisik
- Perumahan yang layak dan terjangkau



Stakeholders

- Pemerintah sebagai inisiator karena kekuasaan legal dan sumber daya yang tersedia sangat besar
- Publik: masyarakat, swasta
- Perencana





PEMANFAATAN RUANG KOTA

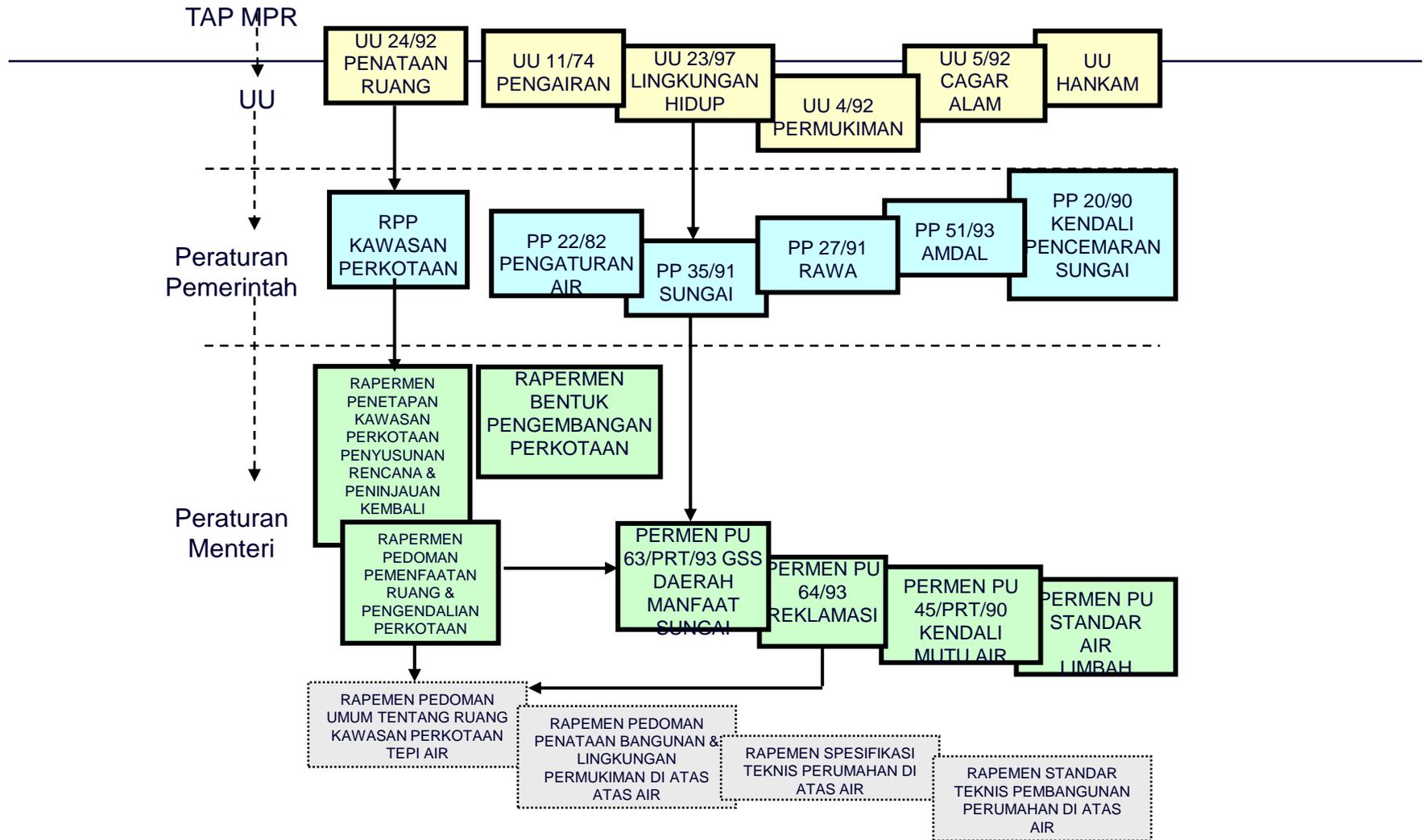
- Untuk menampung kegiatan warga kota dalam rangka: pemenuhan kebutuhan & mendukung fungsi kota
- Untuk pengamanan kawasan-kawasan lindung dalam kota & kelestarian lingkungan

KARAKTERISTIK DAN PERMASALAHAN KAWASAN KOTA TEPI LAUT

-
- Pengembangan kota tepi air di Indonesia merupakan pokok masalah yang potensial ditangani secara lebih seksama, karena Indonesia memiliki garis pantai terpanjang di dunia
 - Berdasarkan PP 47/97 (Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional) terdapat 516 kota andalan di Indonesia dengan 216 kota diantaranya merupakan kota tepi air yang berada di tepi laut (pantai), sungai atau danau.
 - Dibandingkan dengan kawasan kota tepi sungai atau danau, kawasan kota pantai/tepi laut mempunyai lebih banyak **potensi** untuk dikembangkan, terutama berkaitan dengan aspek fungsi dan aksesibilitas.

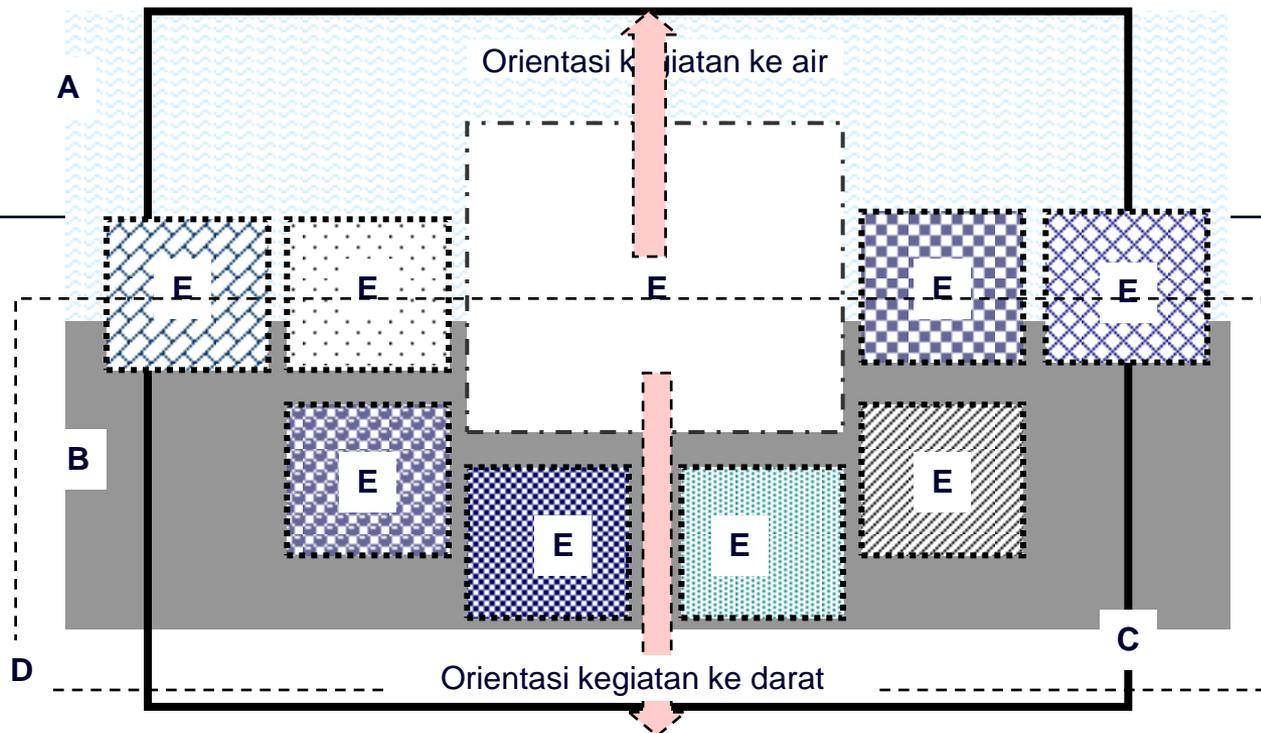
Stuktur Peraturan Perundang-undangan (*Family Tree*)

Tentang Penataan Kawasan Kota Tepi Air



Kedudukan Kawasan Kota Pantai

- Batasan kawasan kota pantai **tidak hanya mencakup bagian kota di darat dan ber-hadapan dengan laut saja, tetapi juga mencakup bagian yang berada di atas air.** Bahkan perkembangan beberapa kota diawali oleh keberadaan permukiman di atas air ini.
- Orientasi kegiatan kota pantai berbasis darat dan laut, seperti perdagangan, pelabuhan dan transportasi, perikanan, serta permukiman.
- Kedudukan kawasan kota pantai merupakan bagian tak terpisahkan (integral) dari beberapa kawasan lain di kota induknya, seperti kawasan komersial (perdagangan); kawasan budaya, pendidikan dan lingkungan hidup; kawasan peninggalan bersejarah; kawasan wisata (rekreasi); kawasan pelabuhan dan transportasi serta kawasan pertahanan keamanan



Sumber: Iwan Suprijanto

Keterangan :

A. Laut

B. Daratan

C. Kawasan Kota Pantai

D. Kota Induk

E. Kawasan-kawasan lain di Kota Pantai (Perdagangan, Pendidikan, dll)

Zona yang Diharapkan dalam Penataan Ruang Terpadu Daratan dan Lautan

PENJELASAN ZONA	
ZONA LAUT	ZONA DARATAN
<ol style="list-style-type: none">1. Taman Laut Nasional2. Cagar Alam Laut/Suaka alam Laut3. Taman Wisata Laut4. Perikanan (Rumpon/Mutiara)5. Pertambangan6. Pariwisata7. Industri8. Transportasi dan Komunikasi9. Zona Tata Guna Khusus Laut (Militer/Ekonomi)10. Zona Tata Guna Umum Laut11. Zona Konservasi Laut (usulan)	<ol style="list-style-type: none">1. Konservasi (daratan)2. Perlindungan (daratan)3. Kehutanan4. Pertanian5. Pemukiman6. Industri (daratan)7. Pariwisata

Fungsi Ruang Kawasan Kota Pantai

- a. Kawasan komersial (perdagangan);
- b. Kawasan budaya, pendidikan dan lingkungan hidup;
- c. Kawasan peninggalan bersejarah;
- d. Kawasan permukiman;
- d. Kawasan wisata (rekreasi);
- e. Kawasan pelabuhan dan transportasi;
- f. Kawasan pertahanan keamanan

Gambaran Spesifik Kawasan Kota Pantai

1. Karakteristik Fisik Lingkungan

2. Karakteristik Flora dan Fauna

a. Terdapat berbagai tanaman/vegetasi yang spesifik seperti bakau, kelapa/palma, dsb.

b. Terdapat binatang yang spesifik seperti bangau, ikan jenis tertentu, dsb.

3. Karakteristik Ekonomi, Sosial dan Budaya

4. Karakteristik Perumahan dan Permukiman

5. Karakteristik Sarana dan Prasarana Lingkungan

6. Karakteristik Pengelolaan Kawasan

a. Secara otorisasi pengelolaan, kawasan merupakan 'public domain' yang dapat dimanfaatkan oleh segala lapisan masyarakat.

b. Secara otorisasi kegiatan, dapat berfungsi sebagai kawasan khusus dengan alasan keamanan, seperti kawasan Hankam, Pelabuhan, Kawasan Berikat, dsb.

7. Karakteristik Status Hukum (Legalitas)

Status legalitas beberapa kawasan di kota pantai umumnya tidak jelas, terutama area yang direklamasi secara swadaya oleh masyarakat. Pengakuan legal umumnya tidak ada, tetapi pelarangan atau pengaturan juga tidak ada. Contoh kasus Pantai Cilincing, Jakarta Utara.



- Secara topografi, merupakan pertemuan antara darat dan air, dataran landai, serta sering terjadi erosi, abrasi dan sedimentasi yang bisa menyebabkan pendangkalan badan perairan. Topografi tanah dapat dibedakan atas 3 (tiga) kategori, yaitu :
-

- daerah perbukitan dengan kemiringan dataran 20 - 60 % (di darat);
- daerah relatif datar/kemiringan 0 - 20 % (di darat, termasuk daerah pasang surut);
- daerah rawa atau di atas air.
- Secara hidrologi merupakan daerah pasang surut, mempunyai air tanah tinggi, terdapat tekanan air laut terhadap air tanah, serta merupakan daerah retensi sehingga *run-off* air rendah.
- Secara geologi, sebagian besar mempunyai struktur batuan lepas, tanah lunak, serta rawan bencana tsunami.
- Secara penggunaan lahan memiliki hubungan intensif antara air dan elemen kota.
- Secara klimatologi memiliki dinamika iklim, cuaca, angin, suhu & kelembaban tinggi.
- Pergeseran fungsi badan perairan laut sebagai akibat kegiatan di sekitarnya menimbulkan beberapa permasalahan lingkungan, seperti pencemaran.



-
- a. Memiliki keunggulan lokasi yang dapat menjadi pusat pertumbuhan ekonomi;
 - b. Penduduk mempunyai kegiatan sosial-ekonomi yang berorientasi ke air dan darat;
 - c. Rata-rata penduduk golongan ekonomi lemah, dengan latar belakang pendidikan relatif terbatas
 - d. Pengetahuan akan lingkungan sehat cenderung masih kurang, terjadi kebiasaan *'tidak sadar lingkungan'* serta cenderung kurang memperhatikan bahaya dan resiko.
 - e. Terdapat peninggalan sejarah/budaya seperti museum bahari, dsb.
 - f. Terdapat masyarakat yang secara tradisi terbiasa hidup (bahkan tidak dapat dipisahkan) di atas air, seperti masyarakat Bajo. Terdapat pula budaya/tradisi pemanfaatan perairan sebagai sarana transportasi utama.
 - g. Merupakan kawasan terbuka (akses langsung), sehingga rawan terhadap keamanan, seperti penyelundupan, penyusupan (masalah pertahanan dan keamanan) dsb.



- a. Sejarah awal keberadaan lingkungan perumahan/permukiman di kota pantai dimulai oleh kedatangan sekelompok etnis tertentu di suatu lokasi di pantai, yang kemudian menetap dan berkembang secara turun-temurun membentuk suatu klan/komunitas tertentu serta cenderung bersifat sangat homogen, tertutup dan mengembangkan tradisi dan nilai-nilai tertentu, yang pada akhirnya merupakan karakter dan ciri khas permukiman tersebut.
-
- b. Kawasan permukiman di atas air cenderung rapat (kepadatan bangunan tinggi dan jarak antar bangunan rapat) dan kumuh (tidak teratur, kotor, dll). Dominasi kawasan perumahan/permukiman nelayan, yang umumnya kumuh dan belum tertata.
- c. Pola perumahan dipengaruhi oleh keadaan topografi, dibedakan atas 3 (tiga), yaitu :
- daerah perbukitan cenderung mengikuti kontur tanah;
 - daerah relatif datar cenderung memiliki pola relatif teratur, yaitu pola Grid atau Linear dengan tata letak bangunan berada di kiri-kanan jalan atau linear sejajar dengan (mengikuti) garis tepi pantai;
 - daerah atas air pada umumnya cenderung memiliki pola cluster, yang tidak teratur dan organik. Pada daerah-daerah yang telah ditata umumnya menggunakan pola grid atau linear sejajar garis badan perairan.
- d. Orientasi bangunan semula umumnya menghadap perairan sesuai orientasi kegiatan berbasis perairan. Perkembangan selanjutnya orientasi kegiatan ke darat semakin meningkat (bahkan lebih dominan), maka orientasi bangunan cenderung menghadap ke arah darat dan lebih mempertimbangkan aspek fungsional dan aksesibilitas.
- e. Secara arsitektural, bangunan pada permukiman di kota pantai dibedakan atas :
- Bangunan di atas tanah;
 - Bangunan panggung di darat;
 - Bangunan panggung di atas air;
 - Bangunan rakit di atas air (pernah ada dan saat ini sudah jarang dijumpai);
- Arsitektural bangunan dibuat dengan kaidah tradisional maupun modern, sesuai dengan latar belakang budaya dan suku/etnis masing-masing.
- f. Tipologi bangunan menggunakan struktur dan konstruksi sederhana, tradisional dan konvensional, yang kurang memperhitungkan pengaruh angin, tsunami, gempa, dll.
- g. Sering terjadinya kebakaran karena kelalaian, penggunaan bahan/peralatan berbahaya dan mudah terbakar, serta belum tersedianya sarana dan pedoman penanggulangan kebakaran, khususnya untuk perumahan di atas air.



- Mempunyai aksesibilitas yang sangat tinggi sebab dapat dicapai dari darat dan dari air, sehingga peran dermaga/pelabuhan menjadi titik pertumbuhan.

-
- Sistem drainase memerlukan penanganan relatif lebih rumit, karena merupakan daerah retensi yang sering tergenang air/banjir dan menjadi muara daerah hulunya;
 - Kebutuhan air bersih biasanya belum tercukupi karena pada umumnya belum terjangkau jaringan air bersih/minum kota (PAM/PDAM) dan kondisi air tanah yang dijadikan sumber air bersih kebanyakan payau, sehingga perlu penjernihan air.
 - Umumnya sampah dibuang/ditimbun di pinggir laut atau dibuang langsung ke laut sehingga sering menimbulkan bau serta menjadi sarang lalat dan nyamuk.
 - Sistem penanggulangan bahaya kebakaran (sarana, prasarana, tata cara dan pedoman), khususnya di atas air memerlukan penanganan serius.



Permasalahan Utama Kawasan Kota Pantai

1. Permasalahan Fisik Lingkungan

2. Permasalahan Flora dan Fauna

terancamnya keberadaan flora dan fauna spesifik akibat meningkatnya aktivitas perkotaan yang tidak berwawasan lingkungan

3. Permasalahan Ekonomi, Sosial dan Budaya

4. Permasalahan Perumahan dan Permukiman

5. Permasalahan Prasarana dan Sarana Lingkungan

6. Permasalahan Pengelolaan Kawasan

- Otorisasi pengelolaan kawasan menyebabkan terjadinya eksklusivisme yang mengakibatkan adanya konflik antara kegiatan komersial dan sosial.
- Otorisasi kegiatan khusus mempunyai potensi terjadinya konflik pemanfaatan ruang dengan kawasan sekitarnya.

7. Permasalahan Status Hukum (Legalitas) Kawasan

- Adanya abrasi dan akresi menyebabkan pengikisan dan sedimentasi sehingga garis pantai sering berubah, yang mengganggu aktivitas yang sedang maupun akan berlangsung. Sedimentasi mengakibatkan pendangkalan sehingga transportasi air terganggu.

- Muka air tanah tinggi dan merupakan fungsi retensi menyebabkan sering terjadi genangan banjir, *run-off* rendah, lingkungan korosif, serta tingginya intrusi air laut ke air tanah. Arus pasang surut menimbulkan masalah pendaratan kapal.
- Secara geologis, kawasan tersebut rawan bencana tsunami serta muka tanah turun.
- Tata guna lahan dan pembangunan fisik yang tidak sesuai karakteristik area pantai akibat adanya kompetisi lokasi yang berhadapan dengan air. Hal ini mengakibatkan konflik kepentingan antara kawasan konservasi dan komersial.
- Dilihat dari kondisi klimatologinya, kawasan tersebut mempunyai dinamika iklim, cuaca, angin, dan suhu, serta mempunyai kelembaban tinggi.
- Pergeseran fungsi tepi laut/pantai



- Pengembangan kawasan sering mengabaikan keberadaan penduduk setempat sehingga sering muncul konflik kepentingan antara kepentingan sosial dan komersial.
-
- Untuk kawasan yang mempunyai nilai budaya dan peninggalan sejarah, sering terjadi konflik/friksi kepentingan antara kepentingan konservasi dan pengembangan kawasan.
 - Mayoritas penduduk golongan ekonomi lemah dengan latar belakang pendidikan relatif terbatas dan pengetahuan akan lingkungan sehat, serasi, teratur dan berkelanjutan cenderung masih kurang dan terjadi kebiasaan '*tidak sadar lingkungan*' dan cenderung kurang memperhatikan bahaya dan resiko.



- ❑ Sebagian besar perumahan nelayan dan perumahan di atas air belum memenuhi standar persyaratan kesehatan, kenyamanan, keamanan, ketertiban, keindahan dan berwawasan lingkungan.
- ❑ Kondisi lingkungan perairan kurang mendukung, sehingga perlu penyelesaian sistem struktur tepat guna pada kondisi perairan, khususnya di daerah pasang surut;
- ❑ Kecenderungan pengembangan kawasan pemukiman, terutama di atas air akan bersaing dengan lajunya pengembangan wilayah pelabuhan.
- ❑ Belum adanya pengaturan perencanaan, pelaksanaan, juga pengawasan dan pemeliharaan kawasan perumahan di pantai, terutama perumahan di atas air.
- ❑ Belum maksimalnya teknologi yang dapat dimanfaatkan untuk kawasan ini, baik dari aspek fisik bangunan, maupun teknologi sistem pendukungnya. Alternatif-alternatif teknologi yang dapat diterapkan umumnya relatif modern dan cenderung memakan biaya tidak murah, sehingga menjadi tidak efektif, mengingat daya jangkau relatif terbatas. Perlu beberapa teknologi murah dan tepat guna;
- ❑ Tidak didukung penyediaan material berkualitas yang cukup (jumlah semakin terbatas dan relatif semakin mahal);



- Drainase kawasan sulit menggunakan sistem gravitasi, karena merupakan kawasan datar. Penanganan drainase tersebut dipengaruhi oleh kondisi hinterland kawasan, curah hujan, tingkat *run-off*, dan pasang-surut air laut. Upaya yang diperlukan antara lain memperlancar aliran air melalui pompanisasi, sistem polder, pengurugan dsb.
- Pembuangan air limbah kawasan kota pantai bermuara di laut, mengakibatkan badan air terkontaminasi. Pengaturan perlu mempertimbangkan pengendalian pencemaran air (PP No. 20/1990 tentang Pengendalian Pencemaran Air, Permen 45/PRT/1990 tentang Pengendalian Mutu Air Pada Sumber-Sumber Air).
- Penyediaan air bersih dengan memanfaatkan sumber air setempat biasanya payau dan mempunyai salinitas tinggi, tidak layak dikonsumsi. Perlu upaya penyediaan air bersih yang tidak mengganggu keseimbangan sumber air baik kualitas maupun kuantitasnya (PP No. 22/1982 tentang Tata Pengaturan Air, Permen PU No 49/PRT/1990 tentang Tata Cara dan Persyaratan Ijin Penggunaan Air dan atau Sumber Air).
- Pada kawasan di atas air yang telah terlayani jaringan air bersih/minum kota pada umumnya mempunyai permasalahan pada sering terjadinya kerusakan jaringan perpipaan sebagai akibat perilaku hempasan ombak dan korosi.
- Terbatasnya ruang bagi lokasi TPA dalam penanganan sampah akan berakibat terbatasnya ruang pembuangan alamiah, yang akan menyebabkan polusi air tanah.
- Transportasi air di kawasan ini relatif lebih padat dari kawasan lain.
- Prasarana jalan lingkungan, terutama di atas air perlu mendapat perhatian serius.
 - Pola dan jaringan jalan yang tidak teratur (organik);
 - Persyaratan konstruksi jalan yang relatif tidak memenuhi syarat;
 - Penerangan jalan, terutama di malam hari nyaris tidak ada sama sekali;
- Prasarana (peralatan dan mekanisme) penanggulangan bahaya, baik kebakaran maupun bencana alam tidak ada sama sekali.
- Keberadaan perumahan kebanyakan menghalangi 'publik dominan', lalu lintas air, serta rawan terhadap tsunami.
- Keberadaan pasar terapung yang muncul pada badan air menimbulkan permasalahan terganggunya lalu lintas air dan pencemaran lingkungan.



- 
- a. Meskipun eksistensi fisik diakui, namun pengakuan dan dukungan secara hukum masih **terkesan ragu-ragu**, yang mungkin disebabkan oleh beberapa faktor:
- Pengertian sempadan pantai masuk dalam kelompok kawasan lindung, sebagaimana tercantum dalam UU No.24/1992 (penjelasan pasal 7 ayat 1).
 - Pengertian permukiman : bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perdesaan maupun perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Sumber : UU No.4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman).
 - Pengertian persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau hunian untuk membangun, hanya dapat terwujud di atas sebidang tanah yang disebut kavling tanah matang (interpretasi UU No.4/1992 Bab I - pasal 1).
- b. Karena kawasan di atas air tumbuh tanpa aturan yang jelas dengan sendirinya status hukumnya menjadi tidak jelas.
- c. Belum memungkinkan menjadikan bangunan/sarana dan prasarana sebagai jaminan/ agunan kredit, khususnya pada lembaga-lembaga keuangan/perbankan yang ada;

Potensi Pengembangan

1. Potensi Fisik Lingkungan

2. **Potensi Flora dan Fauna**

- Jenis vegetasi spesifik seperti tanaman bakau dapat berfungsi untuk mencegah abrasi, serta menjadi pemandangan alami.
- Cocok bagi pengembangan perikanan darat (tambak) dan perikanan laut.

3. Potensi Ekonomi, Sosial, dan Budaya

4. **Potensi Perumahan dan Permukiman**

- Merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah penyediaan perumahan sebagai akibat kekurangan/kesulitan lahan baru (semakin mahal, dan terbatas).
- Adanya perumahan di pinggir air dan/atau di atas air merupakan potensi wisata yang perlu dikembangkan, seperti permukiman yang terdapat di Brunei Darussalam.

5. **Potensi Prasarana dan Sarana Lingkungan**

- Sebagai tempat bertemunya darat dengan air, kawasan perkotaan pantai dapat diakses dari daratan maupun dari perairan, dan oleh karenanya sangat potensial, bila dipandang dari sudut transportasi dengan adanya pelabuhan atau dermaga.
- Keberadaan pasar terapung sebagai penunjang ekonomi kota dan potensi wisata.

6. **Potensi Pengelolaan Kawasan**

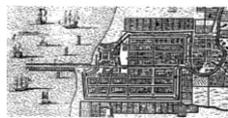
Otorisasi khusus seperti Kawasan Berikat dapat membuka peluang industri

7. **Potensi Keberadaan Status Hukum (Legalitas) Kawasan**

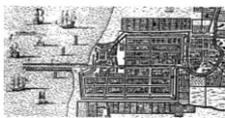
- Pengakuan terhadap lokasi tersebut akan mempermudah usaha penataan dan perbaikan lingkungan serta menjadikannya bagian integral rencana pengembangan tata ruang kota.
- Memungkinkan sarana hunian (rumah) dijadikan jaminan kredit bank.



- Merupakan dataran subur dan sebagian besar memiliki sumber daya mineral.
 - Muka air tanah tinggi sehingga memiliki cukup banyak ketersediaan air.
-
- Keunggulan lokasi kawasan yang mempunyai akses langsung ke air mengakibatkan percepatan pengembangan kawasan. Hal ini menjadikan kota pantai sering menjadi pusat pertumbuhan bagi wilayah yang lebih luas (*hinterland*).
 - Tiga hal pokok yang harus diperhatikan dalam meninjau pemanfaatan badan perairan terhadap perkembangan kota, yaitu :
 - Sifat fisik kawasan perairan menentukan adanya kesempatan untuk pengembangan kegiatan fungsional tertentu yang mempengaruhi jenis kegiatan kota.
 - Beberapa kegiatan kota muncul sebagai akibat potensi perairan yang dapat dimanfaatkan dan di pihak lain beberapa fungsi kota dapat menimbulkan jenis pemanfaatan kawasan perairan dan pantai.
 - Perkembangan kota sebagai implikasi berlangsungnya fungsi kota dan fungsi perairan, mempunyai beberapa permasalahan. Permasalahan tersebut dapat menimbulkan jenis pemanfaatan kawasan perairan.



- Secara ekonomi, mempunyai potensi perkembangan kegiatan-kegiatan perkotaan seperti pusat industri perikanan, pusat kegiatan yang berkaitan dengan pelabuhan, pergudangan, pusat distribusi, komersial, perumahan, dsb; sehingga pada umumnya mempunyai pertumbuhan ekonomi lebih tinggi dari kota/kawasan lainnya.
- Memiliki potensi budaya seperti budaya masyarakat nelayan yang unik atau campuran dari berbagai jenis budaya-lokal dan asing yang memberi watak/karakter, sehingga dapat dikembangkan sebagai potensi wisata.
- Peninggalan sejarah seperti Museum Bahari, dapat dijadikan obyek wisata potensial, dengan mempertimbangkan pelestarian cagar budaya (UU No. 5/1992 tentang Benda Cagar Budaya).



Konsep Pengembangan Kawasan (1)

(bertitik tolak dari pendekatan dan strategi pengembangan kawasan)

a. Pendekatan

Beberapa pendekatan perencanaan dalam pengembangan kawasan kota pantai, antara lain:

- 1) *Pendekatan Komprehensif*, merupakan pendekatan perencanaan yang didasarkan pada rencana makro suatu kota pantai, sehingga rencana pengembangan permukimannya harus merupakan turunan dari rencana makro kota induknya.
- 2) *Pendekatan Front-Edge*, merupakan pendekatan perencanaan yang memanfaatkan keberadaan air sebagai bagian depan dari bangunan, orientasi kegiatan penduduk, pintu gerbang kota, dsb.
- 3) *Pendekatan Partisipatorik*, merupakan pendekatan perencanaan yang melibatkan/ mengikutsertakan semua pelaku pembangunan (pemerintah, swasta dan masyarakat setempat) dalam proses perencanaan kawasan permukiman di kota pantai.
- 4) *Pendekatan Tekno-Ekonomis*, merupakan pendekatan perencanaan yang didasarkan pada pertimbangan inovasi teknologi, tetapi masih dalam kelayakan ekonomi.
- 5) *Pendekatan Kultural dan Kearifan Masyarakat*, merupakan pendekatan perencanaan yang mempertimbangkan sosial-budaya komunitas masyarakat di kawasan tersebut serta dengan mengembangkan potensi kearifan masyarakat setempat dalam mengelola lingkungan alam dan lingkungan buatan.

Konsep Pengembangan Kawasan (2)

b. Strategi Pengembangan

Beberapa strategi pengembangan yang dapat diterapkan antara lain :

- 1) *Pengembangan secara mengelompok (clustered)*, yaitu pengembangan kawasan pantai yang diarahkan ke pedalaman. Melalui strategi ini diharapkan permasalahan yang mungkin dapat timbul karena penggunaan tanah/lahan sekitar pantai secara ekstensif sepanjang pantai atau gangguan terhadap kelestarian lingkungan hidup dapat dibatasi dan dilokalisasi ke arah pedalaman.
- 2) *Pengembangan secara reklamasi*, yaitu pengembangan kawasan pantai yang ditujukan untuk mendapatkan lahan pengembangan baru melalui pengurukan atau pengeringan. Strategi ini dipilih antara lain karena semakin langkanya ketersediaan lahan perkotaan untuk mengakomodir pemenuhan kebutuhan fungsi perkotaan seperti transportasi, drainase, permukiman, fasilitas umum dan lain-lain.
- 3) *Pengembangan secara revitalisasi*, yaitu pengembangan kawasan pantai melalui cara pemugaran, konservasi (pelestarian) lingkungan maupun penataan lingkungan. Pemilihan strategi ini didasarkan pada kondisi kawasan dimana terdapat area yang kumuh (*slum area*) atau pada kawasan yang berpotensi untuk pengembangan ekonomi, sosial atau budaya.

Struktur Pengembangan

Struktur peruntukkan kawasan kota pantai dapat diarahkan pada 7 (tujuh) pengembangan, yaitu :

- A. Kawasan Komersial (*Commercial Waterfront*) :**
- B. Kawasan Budaya, Pendidikan dan Lingkungan Hidup (*Cultural, Education, dan Environmental Waterfront*) :**
- C. Kawasan Peninggalan Bersejarah (*Historical/Herritage Waterfront*) :**
- D. Kawasan Wisata/Rekreasi (*Recreational Waterfront*) :**
- E. Kawasan Permukiman (*Residential Waterfront*) :**
- F. Kawasan Pelabuhan dan Transportasi (*Working and Transportation Waterfront*) :**
- G. Kawasan Pertahanan dan Keamanan (*Defence Waterfront*) :**

A. Kawasan Komersial (*Commercial Waterfront*) :

- a. Harus mampu menarik pengunjung yang akan memanfaatkan potensi kawasan pantai sebagai tempat bekerja, belanja maupun rekreasi (wisata);
- b. Kegiatan diciptakan tetap menarik dan nyaman untuk dikunjungi (dinamis);
- c. Bangunan harus mencirikan keunikan budaya setempat dan merupakan sarana bersosialisasi dan berusaha (komersial);
- d. Mempertahankan keberadaan golongan ekonomi lemah melalui pemberian subsidi.
- e. Keindahan bentuk fisik (profil tepi pantai) kawasan pantai diangkat sebagai faktor penarik bagi kegiatan ekonomi, sosial-budaya, dll.

B. Kawasan Budaya, Pendidikan dan Lingkungan Hidup *(Cultural, Education, dan Environmental Waterfront) :*

- a. Memanfaatkan potensi alam pantai untuk kegiatan penelitian, budaya dan konservasi;
- b. Menekankan pada kebersihan badan air dan suplai air bersih yang tidak hanya untuk kepentingan kesehatan saja tetapi juga untuk menarik investor;
- c. Diarahkan untuk menyadarkan dan mendidik masyarakat tentang kekayaan alam tepi pantai yang perlu dilestarikan dan diteliti.
- d. Keberadaan budaya masyarakat harus dilestarikan dan dipadukan dengan pengelolaan lingkungan didukung kesadaran melindungi/mempertahankan keutuhan fisik badan air untuk dinikmati dan dijadikan sebagai wahana pendidikan (keberadaan keragaman biota laut, profil pantai, dasar laut, mangrove, dll).
- e. Perlu ditunjang oleh program-program pemanfaatan ruang kawasan, seperti penyediaan sarana untuk upacara ritual keagamaan, sarana pusat-pusat penelitian yang berhubungan dengan spesifikasi kawasan tersebut, dll.
- f. Perlu upaya pengaturan/pengendalian fungsi dan kemanfaatan air/badan air.

C. Kawasan Peninggalan Bersejarah (*Historical/Heritage Waterfront*) :

- Pelestarian peninggalan-peninggalan bersejarah (landscape, situs, bangunan dll) dan/atau merehabilitasinya untuk penggunaan berbeda (modern);
- b. Pengendalian pengembangan baru yang kontradiktif dengan pembangunan yang sudah ada guna mempertahankan karakter (ciri) kota;
- c. Program-program pemanfaatan ruang kawasan ini dapat berupa pengamanan pantai dengan pemecah gelombang untuk mencegah terjadinya abrasi (melindungi bangunan bersejarah di tepi pantai), pembangunan tanggul, polder dan pompanisasi untuk menghindari terjadinya genangan pada bangunan bersejarah, dll.



D. Kawasan Wisata/Rekreasi (*Recreational Waterfront*) :

- a. Memanfaatkan kondisi fisik pantai untuk kegiatan rekreasi (*indoor* atau *outdoor*);
- b. Pembangunan diarahkan di sepanjang badan air dengan tetap mempertahankan keber-adaan ruang terbuka;
- c. Perbedaan budaya dan geografi diarahkan untuk menunjang kegiatan pariwisata, terutama pariwisata perairan;
- d. Kekhasan arsitektur lokal dapat dimanfaatkan secara komersial guna menarik pengunjung.
- e. Pemanfaatan kondisi fisik pantai untuk kegiatan rekreasi/wisata pantai.

E. Kawasan Permukiman (*Residential Waterfront*) :

- a. Perlu keselarasan pembangunan untuk kepentingan pribadi (privat) dan umum;
- b. Perlu memperhatikan tata air, budaya lokal serta kepentingan umum.
- c. Pengembangan kawasan permukiman dapat dibedakan atas kawasan permukiman penduduk asli dan kawasan permukiman baru.
- d. Pada permukiman/perumahan nelayan harus dilakukan upaya penataan dan perbaikan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kawasan. Penempatan perumahan nelayan baru hendaknya disesuaikan dengan potensi sumber daya sekitar dan “market” hasil budidaya perikanan.
- e. Program pemanfaatan kawasan yang dapat diterapkan untuk kawasan permukiman penduduk asli (lama) antara lain: revitalisasi/penataan bangunan, penyediaan utilitas, penanganan sarana air bersih, air limbah dan persampahan, penyediaan dermaga perahu, serta pemeliharaan drainase.
- f. Program pemanfaatan kawasan yang dapat diterapkan untuk kawasan permukiman baru antara lain : penataan bangunan dengan memberi ruang untuk *public access* ke badan air, pengaturan pengambilan air tanah, reklamasi, pengaturan batas sempadan dari badan air, program penghijauan sempadan, dll.

F. Kawasan Pelabuhan dan Transportasi (*Working and Transportation Waterfront*) :

- a. Pemanfaatan potensi pantai untuk kegiatan transportasi, pergudangan dan industri;
- b. Pengembangan kawasan diutamakan untuk menunjang program ekonomi kota (negara) dengan memanfaatkan kemudahan transportasi air dan darat;
- c. Pembangunan kegiatan industri harus tetap mempertahankan kelestarian lingkungan hidup;
- d. Program pemanfaatan ruang yang dapat diterapkan : pembangunan dermaga, sarana penunjang pelabuhan (pergudangan), pengadaan fasilitas transportasi, dll.



G. Kawasan Pertahanan dan Keamanan (*Defence Waterfront*) :

- a. Dipersiapkan khusus untuk kepentingan pertahanan dan keamanan bangsa-negara;
- b. Perlu dikendalikan untuk alasan hankam dengan dasar peraturan khusus;
- c. Pengaturan tata guna lahan (*land-use*) untuk kebutuhan dan misi hankam negara.

PENGENDALIAN TATA RUANG KOTA

NUMSUAN MAD SUN

25404047

I. Pengendalian

Berdasarkan Undang-Undang nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan *pengawasan* dan *penertiban* terhadap pemanfaatan ruang (pasal 17). *Pengawasan* adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang meliputi (pasal 18 ayat 1):

- ❑ *Pelaporan* yaitu kegiatan memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- ❑ *Pemantauan* yaitu usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi dan memantau dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang
- ❑ *Evaluasi* yaitu usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang

Sedangkan *Penertiban* (pasal 18 ayat 2) yaitu usaha untuk mengambil tindakan terhadap pemanfaatan yang tidak sesuai dengan rencana melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud, yang meliputi sanksi administrasi, sanksi pidana (kurungan atau denda) dan sanksi perdata terhadap pelanggaran/kejahatan yang diatur dalam perundangan yang berlaku.

II. Perangkat pengendalian :

- 1. Melalui pengaturan/regulasi/kebijaksanaan sebagai salah satu upaya untuk menerapkan *police power*;
- 2. Melalui ekonomi/keuangan sebagai penerapan pengenaan pajak dan retribusi
- 3. Melalui Kepemilikan/pengadaan langsung oleh pemerintah yang menerapkan *eminent domain*.

III. Perangkat yang berkaitan langsung dengan *pengaturan elemen guna lahan*, misalnya meliputi:

- pengaturan melalui hukum kepemilikan lahan oleh swasta
- pengaturan sertipikasi tanah
- Analisa Mengenai Dampak Lingkungan
- Transfer of Development Right (TDR)
- Pengaturan perizinan, meliputi:
 - Ijin prinsip; izin usaha/tetap
 - Izin lokasi
 - Planning permit
 - Izin gangguan (Hinder Ordonantie)
 - IMB
 - Izin Penghunian Bangunan (IPB)



IV. Perangkat yang berkaitan langsung dengan *elemen guna lahan*, meliputi:

- Pajak lahan/PBB
- Pajak Pengembangan Lahan
- Pajak Balik nama/jual beli lahan
- Retribusi perubahan lahan
- Development Impact Fees

V.

- Jenis perangkat insentif dan disinsentif pemilikan/pengadaan lahan langsung oleh pemerintah yakni perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan; penguasaan lahan oleh pemerintah (bank lahan)

Contoh

Pengendalian Lahan: 1

- **Izin Penunjukan dan Penggunaan lahan:** Bagi masyarakat dan instansi yang akan memanfaatkan lahan, misalnya untuk kawasan perumahan, industri perdagangan dan pariwisata dan lain-lain terlebih dahulu harus memperoleh izin penunjukan dan penggunaan lahan. Istilah yang dipergunakan untuk perizinan ini berbeda-besa antar daerah yang satu dengan daerah lainnya, misalnya di DKI Jakarta disebut Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT). Kewajiban untuk memperoleh izin ini dimaksudkan agar pemerintah daerah dapat mengendalikan rencana penggunaan lahan oleh masyarakat sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang. Untuk memperoleh izin penunjukkan penggunaan lahan tersebut masyarakat perlu membayar sejumlah uang retribusi. Dalam hal ini insentif dapat diberikan dalam bentuk pemberian kemudahan pengurusannya dan/atau pembebasan biaya pengurusan.

Perizinan Lokasi: 2

Merupakan salah satu alat pengendalian pemanfaatan lahan agar sesuai dengan rencana tata guna lahan dan/atau tata ruang. Perizinan dilayani oleh Kantor Badan Pertanahan atau Dinas Pertanahan di Daerah. Diharapkan dengan penerapan perizinan lokasi ini arah penataan dan pengembangan kota dapat diarahkan sesuai dengan rencana tata ruang yang ada. Bentuk pengendalian dapat diberikan dalam bentuk pemberian kemudahan pengurusannya dan atau pembebasan biaya pengurusan.

Izin Mendirikan Bangunan 3

Merupakan salah satu persyaratan yang perlu dipenuhi untuk pendirian suatu bangunan. IMB baru dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah bila bangunan yang akan didirikan memenuhi persyaratan teknis administrative. Persyaratan teknis bangunan tersebut antara lain bahwa bangunan tersebut:

- Tidak mengganggu ketertiban umum dan memenuhi persyaratan teknis planologis;
- ~~Tidak mengganggu kelestarian lingkungan dan sesuai persyaratan arsitektur yang berlaku;~~
- Aman bagi jiwa manusia, dilengkapi dengan peralatan keamanan, konstruksinya kuat/sesuai persyaratan dan sebagainya;
- Fungsional, dilengkapi dengan peralatan bangunan yang memungkinkan bangunan tersebut dapat berfungsi dengan baik, misalnya dapat dilihat dari bentuk dan jumlah ruang, instalasi listrik, air dan lain-lain;
- Tidak melanggar Garis Sempadan Jalan (GSJ), Garis Sempadan Bangunan (GSB), koefisien dasar bangunan (KDB) dan Koefisiens Lantai Bangunan (KLB)

Insentif yang dapat diberikan dalam kaitan dengan IMB adalah pemberian kemudahan dan/atau pembebasan biaya, sedangkan dalam konteks substansinya, misalnya dalam hal kelonggaran pemenuhan persyaratan KDB dan KLB itu sendiri.

Sertipikasi Tanah: 4

Sasaran yang diharapkan dari kegiatan pensertipikatan tanah adalah terwujudnya kepastian hak kepemilikan/penguasaan atas tanah sebagai bagian dari kepastian hukum, mengingat tanah merupakan komoditas yang sangat peka dari aspek sosial, budaya, ekonomi, dan politik. Prosedur untuk memperoleh sertipikat tanah antara lain berupa: akta jual beli, surat pengantar rekomendasi dari Lurah dan camat, serta pengecekan/pengukuran lahan oleh BPN. Insentif yang dapat diberikan misalnya pembebasan biaya pengurusan dan mempersingkat waktu pengurusan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB):5

Pemberian keringanan PBB dan/atau pembebasan PBB merupakan salah satu alternatif insentif yang bisa diberikan, sebaliknya pembebanan yang sangat tinggi merupakan disinsentif yang diharapkan dapat mengendalikan pertumbuhan penyimpangan guna lahan dan fungsi ruang di lokasi-lokasi tertentu yang ingin dibatasi pertumbuhannya. Namun demikian wewenang pengaturan dan pengelolaan PBB masih berada di Pemerintah Pusat.

Pajak Biaya Kemacetan (congestion fees): 6

Pajak biaya kemacetan merupakan salah satu pungutan yang dimaksudkan untuk mempengaruhi pengguna jalan agar menghindari kawasan yang dikenakan pajak biaya kemacetan tersebut. Pertimbangan untuk pengenaan pajak antara lain agar wilayah/kawasan tersebut terbebas dari kemacetan dan agar wilayah kota lain dapat berkembang.

Pajak Khusus (Betterment Tax/ Valorization Charge): 7

Merupakan pungutan yang dikenakan terhadap pemilik tanah yang mendapatkan keuntungan secara langsung karena adanya prasarana umum yang dibangun di sekitar lokasi tersebut. Ada beberapa mekanisme lain yang mirip dengan pungutan ini, misalnya sumbangan lahan (*land donation*) dan pengadaan lahan lebih untuk dijual. Sumbangan lahan dapat diberikan oleh pemilik lahan untuk dijadikan lokasi pembangunan prasarana perkotaan seperti lahan, saluran drainase, pasar, dan lain-lain. Sementara itu, pengadaan lahan yang berlebihan dari yang diperlukan untuk pembangunan prasarana dapat dilakukan oleh pemerintah dan kelebihan tanah dijual dengan mendapat keuntungan untuk membiayai sebagian biaya yang diperlukan untuk pembangunan prasarana dimaksud.

Biaya Dampak Pembangunan (Development Impact Fees) dan Development Charge: 8

- Secara teori biaya dampak pembangunan dan/atau *development charge* (tidak selalu sama dengan *development impact fee*) dapat didefinisikan sebagai pungutan yang dibebankan oleh pemerintah kepada developer/ pengelola kawasan sebagai prasyarat untuk memperoleh izin atau menambah sumber penerimaan bagi pembiayaan penyediaan prasarana umum. Kawasan tersebut antara lain berupa kawasan perumahan, kawasan industri, kawasan perdagangan, dan kawasan pariwisata. Oungutan ini biasa dikenakan pada saat developer mengajukan permohonan izin untuk kegiatan pembangunan atau sebelum kegiatan pembanguann dilakukan secara fisik sehingga lebih merupakan pungutan yang bersifat di muka.

Biaya Dampak Pembangunan (Development Impact Fees) dan Development Charge: 8

- Dilihat dari aspek hukum pungutan ini lebih tepat dinamakan *user fees* (retribusi) daripada *taxes* (pajak). Hal ini disebabkan biaya yang dikeluarkan oleh developer digunakan untuk penyediaan fasilitas dan pelayanan publik, sehingga dengan demikian developer akan menerima pelayanan, misalnya izin membangun dari pemerintah.

Biaya Dampak Pembangunan (Development Impact Fees) dan Development Charge: 8

- Secara teoritis biaya dampak pembangunan dan/atau *development charge* memiliki 3 fungsi utama yaitu:
 - sebagai alat untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas lingkungan fisik, yaitu prasarana dan sarana umum;
 - sebagai alat untuk mengendalikan pembangunan (termasuk pengendalian penataan ruang)
 - sebagai alat untuk mengatasi konflik politik

Jenis-Jenis Pengendalian Lahan

No	Perangkat Pengendalian	Guna Lahan
1.	Pengaturan/Regulasi/Kebijakan	-Pengaturan Hukum Kepemilikan Lahan oleh privat -Pengaturan Sertipikasi tanah -Amdal -Transfer of Development Right (TDR) -Pengaturan Perizinan: Izin prinsip: izin usaha/tetap; izin lokasi; izin perencanaan; Izin Gangguan (HO); IMB; zin Penghunian Bangunan (IPB)
2.	Ekonomi/Keuangan	-Pajak lahan/PBB -Pajak Pengembangan Lahan -Pajak balik nama/ jual beli lahan -Development Impact Fees -Kompensasi -Taxation
3.	Pemilikan/Pengadaan Langsung Oelh Pemerintah	Penguasaan lahan oleh Pemerintah