



.....
**KAJIAN YURIDIS PEMANFAATAN AREAL BEBAS GARIS SEMPADAN BANGUNAN
UNTUK PEMBANGUNAN RUKO DI KOTA MATARAM**

Oleh

Arif Hidayat¹⁾, Hirsanuddin²⁾ & Sahnun³⁾

^{1,2,3}Universitas Mataram

Email: ¹Mbozo_ikz@yahoo.co.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengkaji secara yuridis pemanfaatan areal bebas garis sempadan bangunan untuk pembangunan ruko di Kota Mataram. Terkait dengan bagaimana pengaturan tentang pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan dan bagaimana pelaksanaan dalam pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan terhadap pembangunan ruko di Kota Mataram, serta apa kendala dalam upaya untuk mengatasi pelanggaran pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan. Landasan teori mengacu kepada teori negara hukum, teori kewenangan, teori kemanfaatan. Jenis penelitian: penelitian hukum normatif empiris. Berdasarkan pendekatan perundang-undangan yang mempelajari kaidah hukum positif yang berasal dari undang-undang serta berkaitan dengan masalah yang dikaji, pendekatan konsep yaitu pendekatan yang dilakukan untuk memahami konsep, asas, prinsip serta pandangan doktrin yang terkait dengan masalah yang dihadapi, pendekatan sosiologis yaitu dengan pendekatan metode berfikir induktif. Analisis data dan bahan hukum secara normatif terjadi kekaburan norma. Hasil penelitian mengenai pengaturan GSB terdapat kekaburan di dalam PERDA Kota Mataram No 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Kota Mataram pada Pasal 58 ayat 2 huruf e, sehingga dalam pelaksanaannya berakibat pelanggaran tata letak bangunan yang kurang dari ukuran sebenarnya mulai dari 1,5 (satu koma lima) meter sampai dengan 14,42 (empat belas koma empat puluh dua) meter, berdasarkan penelitian dalam pelaksanaannya terdapat 205 ruko yang melanggar GSB dan pelanggaran ini terjadi sejak tahun 2014 sampai januari 2019, adapun kendalanya dikarenakan regulasi yang kosong dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, PERDA Provinsi NTB No. 3 Tahun 2010 Tentang RTRW dan kabur PERDA Kota Mataram serta tidak adanya keseriusan dari pejabat yang berwenang untuk melakukan pengawasan dan penindakan sehingga menimbulkan multi tafsir sesuai dengan kepentingan masing-masing baik dari pemberi izin maupun yang memohonkan izin. Kekosongan kebaburan hukum ini dikarenakan oleh ketidak seriusan dari pemerintah untuk membuat regulasi yang menjamin kepastian hukum, atas pelanggaran GSB terhadap 205 ruko yang terjadi tidak ada pengawasan dan penindakan secara nyata yang dilakukan pemerintah melalui instansi terkait, atas pelanggaran yang terjadi harus ada upaya preventif dan represif guna mengurangi pelanggaran.

Kata Kunci : Pemanfaatan, Areal, Bebas, GSB

PENDAHUALUAN

Dalam pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan untuk pembangunan Ruko di beberapa wilayah Nusa Tenggara Barat, khususnya yang terjadi di hampir sepanjang jalan wilayah Kota Mataram, dimana secara kasat mata telah terlihat ada kecenderungan mempergunakan areal bebas Garis Sempadan Bangunan untuk pembangunan Ruko, yang apabila dipandang dari perspektif ilmu hukum penataan ruang adalah

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

Open Journal Systems

suatu bentuk pelanggaran terhadap peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, dalam penelitian ini telah melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Mataram.

Hampir semua Ruko pada 6 (enam) Kecamatan Kota Mataram di sepanjang jalan Kota Mataram telah terjadi pelanggaran mengenai zonasi untuk struktur ruang jaringan jalan penetapan Garis Sempadan Bangunan (GSB) di kanan-kiri jalan tidak sesuai dengan

Vol.13 No.11 Juni 2019



klasifikasi jalan yang memenuhi ketentuan ruang pengawasan jalan.

Sehubungan dengan pembangunan ruko tersebut ditengarai telah terjadi pelanggaran hukum tata ruang di sekitar areal bebas sempadan bangunan, yang dilakukan oleh para investor domestik atau investor asing dengan melibatkan oknum tertentu sehingga pemerintah memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pelanggaran pemanfaatan areal bebas sempadan bangunan untuk pembangunan Ruko, “akar kausanya”, bukan hanya masalah regulasi dan kebijakan, melainkan juga terdapat besarnya tekanan kepentingan politik dan ekonomi walaupun tidak mudah untuk dibuktikan. Para aktor pelanggarnya sebagian besar adalah para pemodal asing dan pemodal domestik yang mempunyai relasi dengan kekuatan politik dan pemerintah yang sedang berkuasa.

Fokus Penelitian ini pada kekaburan norma dan pelaksanaan berlakunya hukum dalam masyarakat dengan kata lain adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* sehingga penelitian ini disebut dengan penelitian hukum normatif empiris. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pihak-pihak yang berkepentingan baik untuk kepentingan praktis maupun teoritis sebagai berikut :

a. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya hasanah ilmu pengetahuan dalam hukum pertanahan khususnya ilmu hukum tata ruang yang dapat dijadikan sebagai referensi dalam pengkajian ilmu hukum dan perundang-undangan.

b. Manfaat praktis

Sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Daerah Kota Mataram sekarang maupun yang akan datang (*ius constitutum* dan *ius constituendum*) dalam membuat kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan Pelanggaran Tata Ruang Bagi Pemanfaatan Areal Bebas Sempadan Bangunan Untuk Pembangunan Ruko di Kota Mataram.

Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan tentang

pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan ?

2. Bagaimana pelaksanaan dalam pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan terhadap pembangunan ruko di Kota Mataram ?

3. Apa kendala dalam upaya untuk mengatasi pelanggaran pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan ?

Tujuan dari Penelitian adalah

1. Untuk mengkaji dan menganalisa pengaturan tentang pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan dalam pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan terhadap pembangunan ruko di Kota Mataram.
3. Guna mengkaji dan menganalisa kendala dan upaya untuk mengatasi pelanggaran pemanfaatan areal bebas Garis Sempadan Bangunan.

LANDASAN TEORI

Teori Kewenangan

Sehubungan dengan tidak jelasnya hukum mengatur ruang sempadan jalan atau Garis Sempadan Bangunan sehingga menimbulkan penyempitan ruas jalan serta “grey area”, maka diperlukan kehadiran Negara dan Daerah dengan kewenangannya untuk mengatur. Terkait dengan kewenangan Negara, ajaran pokok Thomas Hobbes menjustifikasi kewenangan Negara guna menciptakan keamanan dan ketertiban

Teori kemanfaatan (*Utilitarianisme*)

Kemakmuran rakyat dalam dimensi filsafat dilihat dalam perspektif pemikiran Jeremy Bentham dalam filsafat *Utilitarianisme*, pengaturan dan upaya dalam melindungi kepentingan umum terhadap suatu pembangunan dapat dilihat melalui pemikiran Jeremy Bentham dengan teorinya mengenai *utilitarisme*. Pemikiran tentang utilitarisme ini lazim digunakan dalam menganalisis kemanfaatan melalui kacamata filsafat. *Utilitarisme* disebut pula suatu teleologis (dari kata Yunani *telos* = tujuan), sebab menurut teori ini kualitas etis suatu

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

Open Journal Systems



perbuatan diperoleh dengan tercapainya tujuan perbuatan.

Filosofi Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan

Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan dalam filosofinya tidak terlepas dari amanat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada alenia IV yang menyatakan:

“kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintah Negara Republik Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum ...” sehingga untuk hal-hal sehubungan dengan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan kehadiran pemerintah sangat diperlukan untuk melindungi segenap lapisan masyarakat bangsa Indonesia tanpa terkecuali ataupun diskriminasi.

Pengaturan Penggunaan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang

Bangsa memberikan kewenangan untuk menguasai kepada Negara dan mengatur, terdapat dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA dijabarkan lebih lanjut sebagai penafsiran autentik terhadap kata “dikuasai oleh negara” yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan, dan pemeliharaan tanah, termasuk dalam wewenang ini adalah :
 - a. Membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan
 - b. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan
 - c. Mewajibkan pemegang hak atas tanah pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri dengan aktif dan mencegah cara-cara pemerasan
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, termasuk wewenang ini adalah:

- a. Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada Warga Negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum baik kepada orang asing.
 - b. Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai seseorang atau badan hukum
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah, termasuk dalam wewenang ini adalah :
- a. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia
 - b. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah
 - c. Mengatur penyelesaian sengketa pertanahan yang bersifat perdata maupun tata usaha Negara dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Ada 5 (lima) prinsip yang dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu :

1. Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah
2. Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun Negara
3. Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah



4. Tidak mencari keuntungan
5. Membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan.

Pengaturan Penggunaan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan (GSB) Berdasarkan PERDA :

Merujuk kepada PERDA Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Penataan Ruang Kota Mataram yang tengah berlaku mulai dari judul proposal ini disetujui sampai dengan saat dilakukannya penelitian ini dan berdasarkan fakta di lapangan sesungguhnya segala peristiwa pelanggaran hukum yang terjadi dalam hal Garis Sempadan Bangunan, dimana hampir semua bangunan khususnya ruko yang berada di 6 Kecamatan Kota Mataram dengan klasifikasi jalan yang berbeda-beda maju kearah jalan mulai dari 04,19 meter sampai dengan 20,89 meter, kesemua rangkaian peristiwa pelanggaran ini terjadi dikarenakan oleh PERDA Kota Mataram itu sendiri yang ambigu pada Pasal 58 ayat 2 huruf e mengenai pengaturan jarak Garis Sempadan Bangunan kalau tidak mau dikatakan munafik yang tidak ada keberpihakannya terhadap kepentingan masyarakat umum.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Sesuai dengan judul dan rumusan masalah, maka jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum normatif – empiris yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma dalam perundang-undangan dan gejala-gejala sosial

Pendekatan Masalah

metode Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan penelitian Normatif-Empiris, meliputi sebagai berikut :

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), yaitu suatu pendekatan dengan menelaah semua

perundang-undangan dan berbagai peraturan-peraturan yang berhubungan dengan persoalan yang akan dibahas.

- b. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*), yakni pendekatan yang dilakukan untuk memahami konsep-konsep, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum serta pandangan dan doktrin/pendapat para ahli yang terkait dengan masalah yang dihadapi.
- c. Pendekatan Sosiologis, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir.

Jenis dan Sumber Data/Bahan Hukum

Dalam penelitian ini sumber bahan hukum dan jenis data yang digunakan adalah:

Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Tersier

Teknik dan alat pengumpulan data atau penelusuran bahan hukum

- a. Pengumpulan bahan hukum
- b. Pengumpulan data dilakukan dengan Studi kepustakaan dan Studi Lapangan

Analisis Data dan Bahan Hukum

- a. Analisis bahan hukum

Dalam penelitian ini secara normatif telah terjadi kekaburan norma (*vage norm*) pada Pasal 58 ayat 2 (dua) huruf e PERDA Kota Mataram tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram, oleh karena itu maka penulis menganalisisnya dengan interpretasi gramatikal.

- b. Analisis Data

Dalam teknik penganalisaan data ini, menitik beratkan pada penganalisaan data yang diperoleh dari studi lapangan dan kepustakaan dengan cara menjelaskan atau melukiskan kenyataan-kenyataan atau keadaan objek penelitian yang didapat dari hasil penelitian di lapangan, kemudian dibandingkan dengan teori-



teori yang relevan dengan permasalahan, sehingga nantinya diperoleh data yang benar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Dasar Pemanfaatan Areal Bebas Sempadan Bangunan

Dari hasil temuan melalui penelitian di lapangan, tentang keberadaan bangunan ruko yang terdapat pada 6 (enam) kecamatan Kota Mataram berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan, terhitung 5 (lima) tahun belakangan yaitu : mulai dari 2014-2019 terdapat sekitar 205 (dua ratus lima) ruko yang memiliki IMB.

Bila dicermati dan dikaji secara mendalam mengenai bangunan legal karena memiliki izin berdasarkan kenyataan yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, bahwa semua mengenai ruko yang ada di Kota Mataram telah memiliki legalitas dibuktikan dengan IMB, namun kesemua mengenai IMB ruko yang dikeluarkan oleh Dinas Pelayanan Perizinan tersebut cacat yuridis, karena terbukti melanggar Garis Sempadan Bangunan dengan memberikan kebebasan kepada pembisnis dan/atau pengusaha untuk melakukan pelanggaran terhadap hukum tata ruang.

Pelaksanaan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan Oleh Pelaku Bisnis dan/atau usaha

1. Pemanfaatan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan sesuai dengan keberadaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Izin membangun yang berada pada areal Garis Sempadan Bangunan yang telah diberikan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Mataram (sesuai dengan periodenya masing-masing) kepada pemegang bisnis dan/atau usaha, yang apabila dikaji dengan hukum penataan ruang sesungguhnya telah mengalami cacat yuridis karena telah melanggar Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan oleh karena berdasarkan penelitian di lapangan, bahwa dari 31 (tiga puluh satu) unit bangunan ruko

merepresentatifkan 205 bangunan ruko yang telah terbangun sejak 2014-2019 dibuktikan dengan IMB masing-masing, dari kesemua bangunan yang telah berdiri tidak ada satupun bangunan yang mundur sejauh ukuran klasifikasi jalan yang telah ditentukan dalam Pasal 58 ayat 2 huruf e PERDA Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram.

2. Memanfaatkan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan dengan memasang kanopi yang menjulur ke jalan dan membuka lapak-lapak kecil tanpa izin.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan berdasarkan fakta hukum di lapangan bahwa; pihak pengembang usaha dan/atau bisnis cenderung menambah sendiri fasilitas-fasilitas penunjang lainnya yang digunakan untuk mengembangkan usaha dengan menambah lapak-lapak dan/atau bilik-bilik kecil pada Areal Bebas GSB tersebut, bahkan tidak jarang ditemukan ada bagian dari ruko yang masuk menjulur ke jalan, seperti yang terjadi di Ampenan, sekarbela, karang anyar, jempong dan msh banyak lainnya.

Peneliti mencoba untuk mewawancarai penjaga malam pada salah satu ruko yang ada di Kota Mataram, dimana penjaga malam tersebut dulunya adalah kepala tukang yang memiliki andil dalam pendirian beberapa ruko yang ada, guna mendapatkan informasi tentang adanya aparat pemerintah terkait yang datang tersebut. Beliau mengatakan sebagai berikut:

“Pada saat saya dulu membangun ruko-ruko ini tidak ada satu orang petugas atau sejenisnya yang datang mengawasi kerja kami, apalagi untuk mengatur dan



melarang, karena kamikan memang mengantongi izin pak ; mulai dari ILOK sampai dengan IMB, tentang benar dan salah izin inikan bukan urusan kita para tukang”.

3. Memanfaatkan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan Tanpa Izin.

Mengenai pemanfaatan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan tanpa izin bukan terjadi secara tiba-tiba tanpa ada tujuan dan kepentingan, semua ini terjadi secara Terstruktur, Sistematis dan masif dengan berbagai macam intrik hukumnya seperti yang telah penuliskan uraikan dalam pembahasan sebelumnya, sehingga mengenai Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan telah salah dimanfaatkan oleh para pembisnis dan/atau pengusaha dengan memanfaatkan GSB untuk memperluas bangunan ruko dan sebagai lahan parkir baik siang hari maupun malam hari yang sengaja dikomersilkan tanpa melaporkan kepada Dinas terkait sebagai retribusi, yang kesemuanya ini dilakukan tanpa izin dari PEMDA Kota Mataram.

B. Akibat Dari Pemanfaatan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan Terhadap Masyarakat.

1. Akibat Sosial

Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan sebelumnya dari 6 (enam) kecamatan yang ada di Kota Mataram kesemuanya telah terjadi pelanggaran Areal Bebas GSB, yang mana masyarakat umum dan masyarakat Kota Mataram yang menggunakan akses jalan Garis Sempadan Bangunan merasa terganggu dengan didirikannya bangunan-bangunan dalam hal ini ruko yang jelas melanggar ketentuan GSB berdasarkan klasifikasi jalannya masing-masing sehingga mengakibatkan kemacetan yang membuat mobilitas sosial masyarakat menjadi melambat

2. Dampak Terhadap Pendapatan dan pengeluaran Kota Mataram

Akibat dari pelanggaran yang dilakukan oleh para pelaku bisnis dengan pemerintah Kota Mataram yang telah dengan sengaja memberikan izin untuk membangun ruko pada Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan menimbulkan kurangnya lahan parkir yang dapat dikontrol sehingga berakibat terhadap kurangnya retribusi parkir, akibat majunya bangunan ruko yang memanfaatkan GSB sehingga sewaktu-waktu saat pelebaran jalan, maka pemerintah dengan sangat terpaksa harus melakukan pembebasan terhadap tanah beserta bangunan yang terdapat di atarnya dengan memberikan ganti untung kepada pemilik tanah, artinya dalam hal ini pemerintah Kota Mataram lagi-lagi dirugikan oleh perbuatannya sendiri sehingga harus mengeluarkan anggaran Kota Mataram.

Dampak Dari Pemanfaatan dan Penggunaan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan.

1. Wilayah sempadan menjadi tidak ASRI dan lestari.

Atas pelanggaran hukum yang terjadi dengan mendirikan dan/atau membangun ruko pada areal bebas Garis Sempadan bangunan dimana bangunan-bangunan tersebut maju kearah jalan dengan ukuran yang sangat dekat dengan as jalan sehingga merubah bentuk jalan semakin sempit dan sesak, padahal apabila bangunan-bangunan yang berada di sepanjang jalan pada 6 (enam) kecamatan Kota Mataram ini dibangun sesuai dengan amanat PERDA Kota Mataram, yang mana pada GSB ditanami tanaman dan pohon bersamaan dengan program 30% (tiga puluh persen) Ruang Terbuka Hijau, maka GSB akan terlihat rapi, luas dan sejuk.

2. Sempadan menjadi tidak tertata dan kumuh

Seperti yang telah penulis sebut sebelumnya pada latar belakang bahwa semangat awal daripada didirikannya ruko sepanjang jalan yang dipelopori oleh bapak H. M. Ruslan (mantan walikota terdahulu) adalah semata-mata untuk menutupi wajah perkampungan



yang terkesan kumuh, namun dalam realisasinya ini tidak berbanding lurus dengan orientasi awal dan amanat PERDA, dimana dalam realisasinya banyak bangunan-bangunan liar Pedagang Kaki Lima yang terbangun pada bagian depan ruko, padahal Kota Mataram adalah Kota propinsi NTB yang dijadikan sebagai contoh ikon untuk kota-kota dan kabupaten-kabupaten lainnya yang ada di NTB.

3. Wilayah sempadan menjadi kehilangan nilai.

Atas pemanfaatan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan yang melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah dengan membangun ruko maju kejalan menggunakan areal bebas GSB, maka secara otomatis mengurangi bahkan menghilangkan lahan parkir kendaraan sehingga menimbulkan penurunan nilai jual beberapa usaha bisnis, khususnya usaha bisnis Rumah Makanan dan Kafe.

Oleh karena sehubungan dengan kekosongan pada UU Nomor 26 Tahun 2007 dan kekaburan PERDA Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram yang tertuang pada Pasal 58 ayat 2 huruf e sehingga menimbulkan penyempitan ruas jalan yang seharusnya diperuntukkan sebagai Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan.

Kendala Dan Upaya Untuk Mengatasi Pelanggaran Pemanfaatan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan

A. Kendala-kendala

1. Kendala Yuridis

Kendala Yuridis adalah kendala yang berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia (*Positive Law*), dimana terjadi kekosongan pada UU Nomor 26 Tahun 2007 dan kekaburan PERDA Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram yang tertuang pada Pasal 58 ayat 2 huruf e yang menyatakan :

1. GSB pada jalan alteri primer sebesar kurang lebih 30 (tiga puluh) meter;

2. GSB pada jalan alteri sekunder sebesar kurang lebih 25 (dua puluh lima) meter;
3. GSB pada jalan kolektor 1 sebesar kurang lebih 25 (dua puluh lima) meter;
4. GSB pada jalan kolektor 2 sebesar kurang lebih 20 (dua puluh) meter;
5. GSB pada jalan kolektor 3 sebesar kurang lebih 20 (dua puluh) meter;
6. GSB pada jalan kolektor sekunder sebesar kurang lebih 15 (lima belas) meter;
7. GSB pada jalan lokal primer sebesar kurang lebih 12 (dua belas) meter; dan
8. GSB pada jalan lokal sekunder sebesar kurang lebih 7 (tujuh) meter.

2. Kendala sistem/ administrasi

Kendala birokrasi yang berkaitan dengan pejabat pemerintah dimana ruang lingkup kewenangannya terlibat dalam penerbitan Izin Lokasi (ILOK) dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB), berdasarkan fakta hukum di lapangan pejabat pemerintah cenderung hanya berorientasi pada retribusi dan pembayaran izin dengan cara budaya suap (KKN) yang sudah terjadi sejak lama dengan beberapa kepemimpinan sebelumnya mulai dari pemerintah pusat sampai pemerintah daerah.

3. Kendala sosial dan masyarakat

Kendala sosilogis adalah kendala di lingkungan masyarakat yang tidak tahu dan tidak mau tahu, masa bodoh dan/atau tidak peduli (*apatis*) dengan lingkungan sekitar termasuk mengenai areal bebas GSB sehingga berakibat terhadap hal-hal sebagai berikut :

- a. Kendala budaya hubungan kekeluargaan (*nepotisme*)

Kendala perbedaan (*diskriminasi*) hukum Tidak ada sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan yang ada

Pemilik kepentingan baik yang memohonkan izin maupun yang memberikan izin

Dis harmonisasi antar instansi terkait yang mengeluarkan izin



B. Upaya Untuk Mengatasi Pelanggaran Pemanfaatan Areal Bebas Garis Sempadan Bangunan.

1. Upaya preventif
2. Upaya Represif

C. Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Mataram Tahun 2011-2031.

Apabila mengacu kepada PERDA Nomor 5 Tahun 2019 Tentang RTRW mengenai areal bebas GSB yang terdapat di dalam Pasal 58 ayat 2 huruf e, yang menyatakan GSB di kanan kiri jalan dihitung dari as jalan sesuai dengan klasifikasi jalan yang memenuhi ketentuan ruang pengawasan jalan, meliputi :

1. GSB pada jalan arteri primer diatur dengan ketentuan paling rendah berjarak 21,50 (dua puluh satu koma lima puluh) meter;
2. GSB pada jalan kolektor primer satu (JKP-1), kolektor primer dua (JKP-2) dan kolektor primer tiga (JKP-3) diatur dengan ketentuan paling rendah berjarak 19,50 (sembilan belas koma lima puluh) meter;
3. GSB pada jalan kolektor primer diatur dengan ketentuan paling sedikit berjarak 8,75 (delapan koma tujuh puluh lima) meter;
4. GSB pada jalan arteri sekunder diatur dengan ketentuan paling rendah berjarak 18,50 (delapan belas koma lima puluh) meter;
5. GSB pada jalan kolektor sekunder diatur dengan ketentuan paling rendah berjarak 11,00 (sebelas koma nol nol) meter;
6. GSB pada jalan lokal sekunder diatur dengan ketentuan paling rendah berjarak 7,50 (tujuh koma lima puluh) meter;
7. GSB pada jalan lingkungan paling rendah berjarak 4,00 (empat koma nol nol) meter.

PENUTUP

Vol.13 No.11 Juni 2019

Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Pengaturan mengenai areal bebas Garis Sempadan Bangunan di dalam Dasar-Dasar Pokok Agraria/UUPA 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dan PERDA Provinsi NTB Nomor 3 Tahun 2010 Tentang RTRW NTB 2009-2029 pada ketiga Peraturan Perundang-Undangan ini terjadi kekosongan norma karena tidak terdapat pengaturan mengenai GSB, sehingga terlihat bahwa dalam hal ini negara tidak hadir. Dalam PERDA Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mataram pada Pasal 58 ayat (2) huruf e yang mengatur mengenai GSB, namun di dalam pengaturannya terjadi kekaburan norma hukum karena menggunakan kalimat “kurang lebih” sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum.
2. Sebanyak 205 unit ruko di Kota Mataram yang terbangun sejak tahun 2014 sampai dengan 29 Januari 2019 telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimana semua izin yang diberikan tersebut melanggar areal bebas GSB yang telah ditetapkan dalam PERDA Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Mataram yang mana peruntukannya bagi masyarakat umum dan pelanggaran tersebut dibiarkan oleh pemerintah Kota Mataram, terbukti secara nyata bahwa tidak ada pengawasan, penindakan yang dilakukan melalui instansi terkait, bahkan sampai dengan dikeluarkannya PERDA Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Mataram Tahun 2011-2031.
3. Kendala tidak ada harmonisasi dan atau sinkronisasi antara Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan

<http://ejurnal.binawakya.or.id/index.php/MBI>

Open Journal Systems



Ruang dengan PERDA Kota Mataram Tentang RTRW Kota Mataram, yang mana telah terjadi kekosongan dan kekaburan norma hukum serta tidak ada keseriusan dari pemerintah melalui instansi terkait sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum, oleh karenanya maka pemerintah melalui dinas terkait yang memberikan izin dan yang memohonkan izin bebas untuk menginterpretasikan mengenai ukuran GSB berdasarkan kepentingan masing-masing. Atas pelanggaran areal bebas GSB yang terjadi harus ada upaya preventif dan represif yang harus dilakukan guna mengurangi pelanggaran dan guna menghukum para pelaku untuk memberikan efek jera.

Saran

Saran dari penelitian ini adalah:

1. Dalam pengaturan mengenai areal bebas GSB pemerintah pusat maupun pemerintah daerah melalui badan legislatif harus bersungguh-sungguh untuk mengatur secara jelas mengenai GSB dengan menentukan batas minimal antara as jalan dengan dinding bangunan terluar, mulai dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dan di dalam PERDA Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Mataram serta harus disebutkan secara spesifik dan jelas mengenai sanksi perdata, sanksi administrasi dan sanksi pidananya.
2. Dalam pelaksanaan pemanfaatan areal bebas GSB terhadap pembangunan ruko di Kota Mataram, sudah seharusnya pemerintah bekerja dengan sungguh-sungguh sesuai dengan sumpah jabatan, melakukan kontrol dan/atau penindakan hukum terhadap bangunan yg sedang dibangun atau terhadap bangunan yang sudah terbangun, memberikan sanksi hukum pidana, perdata dan administrasi bagi yang terbukti melanggar, mulai dari yang memberikan izin dan yang

memohonkan izin berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang terdapat dalam Pasal 69 dan Pasal 73.

3. Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dan PERDA Provinsi NTB Nomor 3 Tahun 2010 Tentang RTRW NTB 2009-2029 harus ada pengaturan mengenai jarak minimum GSB, terhadap PERDA Kota Mataram Nomor 5 Tahun 2019 Tentang RTRW Perubahan Kota Mataram yang memiliki kepastian hukum mengenai jarak minimum areal bebas GSB berdasarkan klasifikasi jalan masing-masing dijadikan sebagai dasar hukum untuk melakukan pengawasan dan penindakan terhadap bangunan ruko disepanjang jalan Kota Mataram, lembaga yang melakukan penyidikan mengenai pelanggaran tata ruang harus terpisah dengan instansi pemerintah daerah dan Sumber Daya Manusia penyidik setidaknya-tidaknya S2 Pertanahan dan Tata Ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ahmad Redi, *Hukum Pertambangan Indonesia* : Pertambangan untuk kemakmuran Rakyat, bekasi: gramata publishing, 2013, hlm. 19.
- [2] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Jambatan, Cet-15, 2002, hlm. 33.
- [3] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet.1, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 80.
- [4] Ahmad Redi, *Hukum Pertambangan Indonesia* : Pertambangan untuk kemakmuran Rakyat, bekasi: gramata publishing, 2013, hlm. 19.
- [5] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Jambatan, Cet-15, 2002, hlm. 33.



-
- [6] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cet.1, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 80.