

## **BAB IV**

# **ANALISIS PEMANFAATAN RUANG TERBUKA HIJAU BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 10 TAHUN 11 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BANDAR LAMPUNG DIHUBUNGKAN DENGAN UPAYA PENGENDALIAN DAN IMPLEMENTASINYA TERHADAP PEMANFAATAN RUANG TERBUKA HIJAU DI KECAMATAN TANJUNG KARANG BARAT SEBAGAI KAWASAN PARIWISATA**

### **A. Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung dihubungkan Dengan Upaya Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Menganalisis permasalahan pada sub-bab ini, peneliti menggunakan penafsiran secara sistematis yaitu penafsiran hukum yang didasarkan atas sistematika pengaturan hukum dalam hubungannya antar pasal atau antar ayat dari peraturan hukum itu sendiri dalam mengatur masalahnya masing-masing.

Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung (Perda RTRW Kota Bandar Lampung) menyatakan bahwa Ruang Terbuka Hijau (RTH) terdiri atas RTH privat dan RTH publik. RTH privat ditetapkan sekurang-kurangnya 10% (sepuluh persen)

dari luas kota yang terdiri dari pekarangan, halaman perkantoran, halaman pertokoan, halaman tempat usaha, dan taman atap bangunan. Selanjutnya untuk RTH publik ditetapkan sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari luas kota yang terdiri dari taman lingkungan, taman kota, hutan kota, pemakaman, garis sempadan dan jalur hijau jalan yang tersebar di beberapa wilayah di kota Bandar Lampung.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 48 Ayat 4 Perda RTRW Kota Bandar Lampung bahwa untuk pengembangan pemanfaatan dan pengelolaan RTH dapat dilakukan dengan tujuh cara, namun yang relevan dengan kondisi eksisting RTH publik di kecamatan tanjung Barat ini hanya ada enam yang dapat dilakukan dengan cara mempertahankan dan merevitalisasi RTH publik maupun privat eksisting, juga melakukan kegiatan penanaman pohon pada lahan milik masyarakat, jalur hijau jalan, fasilitas umum dan tempat lainnya. Disamping itu, perlu juga untuk melakukan konservasi dan revitalisasi pada kawasan lindung kota, membangun RTH publik baru berupa taman-taman kota. Untuk penghijauan pada permukiman padat dapat dilakukan dengan media terbatas dan lahan pekarangan, juga diperlukannya kerjasama dengan masyarakat dan sektor swasta/dunia usaha dalam upaya pemenuhan RTH.

Sebagaimana yang terdapat pada Permen PU Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH. RTH memiliki suatu fungsi, untuk fungsi utama (intrinsik) yaitu fungsi ekologis, yakni untuk memberi jaminan pengadaan RTH menjadi bagian dari sistem sirkulasi udara (paru-paru kota), pengatur iklim mikro agar sistem sirkulasi udara dan air secara alami dapat

berlangsung lancar, sebagai peneduh, produsen oksigen, penyerap air hujan, penyedia habitat satwa, penyerap polutan media udara, air dan tanah, serta sebagai penahan angin.

Lalu terdapat pula fungsi tambahan (ekstrinsik) yaitu fungsi sosial dan budaya, fungsi ekonomi, dan fungsi estetika. Untuk fungsi sosial dan budaya, yakni dengan menggambarkan ekspresi budaya lokal, sebagai media komunikasi warga kota, tempat rekreasi, wadah dan objek pendidikan, penelitian, dan pelatihan dalam mempelajari alam. Selanjutnya untuk fungsi ekonomi, yakni terdiri dari sumber produk yang bisa dijual, seperti tanaman bunga, buah, daun, sayur mayur, juga bisa menjadi bagian dari usaha pertanian, perkebunan, kehutanan dan lainlain. Kemudian terdapat pula fungsi estetika, yakni dapat meningkatkan kenyamanan, memperindah lingkungan kota baik dari skala mikro (halaman rumah, lingkungan permukiman), maupun makro (lansekap kota secara keseluruhan), dapat pula menstimulasi kreativitas dan produktivitas warga kota, sebagai pembentuk faktor keindahan arsitektural, dan menciptakan suasana serasi dan seimbang antara area terbangun dan tidak terbangun.

Menurut Permen PU Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau dalam suatu wilayah perkotaan, empat fungsi utama ini dapat dikombinasikan sesuai dengan kebutuhan, kepentingan, dan keberlanjutan kota seperti perlindungan tata air, keseimbangan ekologi dan konservasi hayati.

Mengenai manfaat RTH sebagaimana yang terdapat pada Permen Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH, berdasarkan fungsinya dibagi atas manfaat langsung dan manfaat tidak langsung. Untuk manfaat langsung (dalam pengertian cepat dan bersifat tangible), yaitu membentuk keindahan dan kenyamanan (teduh, segar, sejuk) dan mendapatkan bahan-bahan untuk dijual (kayu, daun, bunga, buah), dan untuk manfaat tidak langsung (berjangka panjang dan bersifat intangible), yaitu pembersih udara yang sangat efektif, pemeliharaan akan kelangsungan persediaan air tanah, pelestarian fungsi lingkungan beserta segala isi flora dan fauna yang ada (konservasi hayati atau keanekaragaman hayati).

Apabila merujuk pada ketentuan pemanfaatan RTH pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (UUPR). Pemanfaatan RTH ini diatur dalam Pasal 29 UUPR bahwa RTH terdiri dari RTH publik dan RTH privat. Untuk proporsi RTH pada wilayah kota paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah kota, 30% (tiga puluh persen) ini merupakan total keseluruhan dari proporsi RTH publik dan RTH privat. Proporsi RTH publik pada wilayah kota paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas wilayah kota. Untuk proporsi RTH privat tidak disebut secara tegas dalam UUPR, tetapi dengan melihat total proporsi RTH yang dibutuhkan adalah 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah kota dan 20% (dua puluh persen) dari luas wilayah kota merupakan proporsi bagi RTH publik, maka dapat disimpulkan bahwa proporsi RTH privat adalah 10% (sepuluh persen) dari luas wilayah kota.

Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, UUPR ini secara khusus mengamankan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Mengenai distribusi ruang terbuka hijau publik disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan memperhatikan rencana struktur dan pola ruang. Yang termasuk ruang terbuka hijau publik antara lain adalah taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai. Yang termasuk ruang terbuka hijau privat antara lain adalah kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.

Dalam hal ini terdapat perbedaan antara yang termasuk dalam RTH publik dan RTH privat yang diatur di dalam UUPR dan Perda RTRW Kota Bandar Lampung, karena pada Pasal 48 Ayat 3 Perda RTRW Kota Bandar Lampung yang termasuk ke dalam RTH Publik terdiri dari taman lingkungan, taman kota, hutan kota, pemakaman, garis sempadan, jalur hijau jalan yang meliputi median jalan, tepi jalan dan taman persimpangan yang tersebar di beberapa wilayah di Kota Bandar Lampung yang sudah jelas diatur peruntukannya bagi tiap daerahnya dan yang termasuk dalam RTH privat terdiri dari pekarangan, halaman perkantoran, halaman pertokoan, halaman

tempat usaha, dan taman atap bangunan. Juga di dalam Perda RTRW Kota Bandar Lampung ini disebutkan secara tegas mengenai proporsi RTH privat yaitu sebesar 10% (sepuluh persen) dari luas wilayah kota sedangkan di dalam UUPR tidak disebutkan secara tegas. .

Proporsi 30% (tiga puluh persen) merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem iklim, maupun sistem ekologis lain yang selanjutnya akan meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota. Untuk lebih meningkatkan fungsi dan proporsi ruang terbuka hijau di kota, pemerintah, masyarakat, dan swasta didorong untuk menanam tumbuhan di atas bangunan gedung miliknya, ini merupakan bentuk dari RTH privat. Untuk proporsi ruang terbuka hijau publik seluas minimal 20% (dua puluh persen) yang disediakan oleh pemerintah daerah kota dimaksudkan agar proporsi ruang terbuka hijau minimal dapat lebih dijamin pencapaiannya sehingga memungkinkan pemanfaatannya secara luas oleh masyarakat.

Selanjutnya apabila merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (PP Penyelenggaraan Penataan Ruang), seperti pada Pasal 37 PP Penyelenggaraan Penataan Ruang bahwa rencana penyediaan dan pemanfaatan wilayah kota terbuka hijau publik dalam rencana tata ruang wilayah kota paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari luas wilayah kota. Untuk rencana penyediaan dan pemanfaatan wilayah kota terbuka hijau privat dalam rencana tata ruang wilayah kota paling sedikit

10% (sepuluh persen) dari luas wilayah kota. Apabila luas ruang terbuka hijau memiliki total luas lebih besar dari 30% (tiga puluh persen), proporsi tersebut harus tetap dipertahankan keberadaannya. Setelah itu, apabila ruang terbuka hijau publik tidak terwujud setelah masa berlaku rencana tata ruang wilayah kota berakhir, pemerintah daerah kota dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam PP Penyelenggaraan Penataan Ruang ini secara keseluruhan mengatur hal yang sama terkait proporsi RTH publik dan RTH privatnya. Hanya saja, RTH pada PP Penyelenggaraan Penataan Ruang ini disebut dengan Kota Terbuka Hijau. Selanjutnya di dalam PP Penyelenggaraan Penataan Ruang ini terdapat aturan yang secara tegas disebutkan bahwa apabila ruang terbuka hijau publik tidak terwujud setelah masa berlaku rencana tata ruang wilayah kota berakhir, pemerintah daerah kota dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lain halnya dengan yang terdapat pada Perda RTRW Kota Bandar Lampung dan UUPR yang menyebutkan sanksi terhadap tidak diterapkannya pemanfaatan ruang ini terpisah dari ketentuan mengenai RTH, yakni diatur dalam ketentuan mengenai sanksi.

Lebih rincinya, terkait pemanfaatan RTH ini telah ada pengaturan teknisnya yang tertuang di dalam Permen Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH. Penyediaan RTH Berdasarkan Luas Wilayah Penyediaan RTH berdasarkan luas wilayah di perkotaan adalah ruang terbuka hijau di perkotaan terdiri dari RTH Publik dan RTH privat, proporsi RTH pada wilayah

perkotaan adalah sebesar minimal 30% (tiga puluh persen) yang terdiri dari 20% (dua puluh persen) ruang terbuka hijau publik dan 10% (sepuluh persen) terdiri dari ruang terbuka hijau privat, apabila luas RTH baik publik maupun privat di kota yang bersangkutan telah memiliki total luas lebih besar dari peraturan atau perundangan yang berlaku, maka proporsi tersebut harus tetap dipertahankan keberadaannya.

Proporsi 30% (tiga puluh persen) merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan keseimbangan iklim, maupun sistem ekologis lain yang dapat meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota. Target luas sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah kota dapat dicapai secara bertahap melalui pengalokasian lahan perkotaan secara tipikal.

Melihat pola ruang di Kecamatan Tanjung Karang Barat ini merupakan RTH publik yang ditetapkan sebagai hutan kota. Menurut Permen PU Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH mengatakan bahwa hutan kota ini merupakan suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik pada tanah negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai hutan kota oleh pejabat yang berwenang.

Tujuan penyelenggaraan hutan kota menurut Permen PU Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH adalah sebagai peyangga lingkungan kota yang berfungsi untuk memperbaiki dan menjaga iklim mikro dan nilai estetika, meresapkan air, menciptakan keseimbangan dan keserasian



lingkungan fisik kota dan mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati Indonesia. Hutan kota ini dapat berbentuk bergerombol atau menumpuk yaitu hutan kota dengan komunitas vegetasi terkonsentrasi pada satu areal, dengan jumlah vegetasi minimal 100 pohon dengan jarak tanam rapat tidak beraturan, bentuk menyebar yaitu hutan kota yang tidak mempunyai pola bentuk tertentu, dengan luas minimal 2.500 meter dengan komunitas vegetasi tumbuh menyebar terpencar-pencar dalam bentuk rumpun atau gerombol-gerombol kecil, lalu luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) seluas 90% (sembilan puluh persen)-100% (seratus persen) dari luas hutan kota, dan terakhir untuk bentuk jalur yaitu hutan kota pada lahan-lahan berbentuk jalur mengikuti bentukan sungai, jalan, pantai, saluran dan lain sebagainya. Lebar minimal hutan kota berbentuk jalur adalah 30 meter.

Struktur hutan kota menurut Permen Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH dapat terdiri dari hutan kota berstrata dua yaitu hanya memiliki komunitas tumbuh-tumbuhan pepohonan dan rumput, juga dapat terdiri dari hutan kota berstrata banyak yaitu memiliki komunitas tumbuh-tumbuhan selain terdiri dari pepohonan dan rumput, juga terdapat semak dan penutup tanah dengan jarak tanam tidak beraturan.

Dalam rangka implementasi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) maka diperlukan adanya Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, dan di dalam Permen ini mengenai penyediaan dan pemanfaatan RTH ini sudah diatur secara rinci sesuai dengan bentuk RTH yang ada. Sebagaimana yang

diatur dalam Perda RTRW kota Bandar Lampung bahwa RTH publik ini diarahkan dengan bentuk hutan kota, dan di dalam Permen ini telah diatur secara rinci mengenai pemanfaatan RTH sebagai hutan kota.

Jadi, dalam hal ini erat kaitannya antara Perda RTRW Kota Bandar Lampung dengan peraturan terkait di atasnya, karena pada Perda RTRW Kota Bandar Lampung ini tidak mencakup pengaturan mengenai pemanfaatan RTH secara lengkap, sehingga untuk pemanfaatannya membutuhkan peraturan terkait di atasnya sebagai acuan untuk pemanfaatan RTH.

Dalam konsep pelaksanaan penataan ruang setiap pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang wilayah suatu daerah, wajib dilakukan pengendalian terhadap pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan Pasal 73 RTRW Kota Bandar Lampung mencakup empat instrumen hukum, yaitu ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang terdiri atas ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan umum perizinan, ketentuan umum pemberian insentif dan disinsentif dan terakhir mengenai arahan sanksi.

Khususnya untuk pengendalian pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau, instrumen pertama mengenai ketentuan umum peraturan zonasi yang disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan rencana tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang.

Kemudian untuk kegiatan yang berada pada kawasan RTH menurut Perda RTRW Kota Bandar Lampung tersebut yaitu pada KUPZ terdapat ketentuan mengenai kegiatan-kegiatan yang diizinkan berada/beraktivitas di kawasan yang ditetapkan sebagai RTH, diizinkan bersyarat dan tidak diizinkan

berada dalam kawasan RTH. RTH termasuk di dalamnya hutan kota merupakan area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dan termasuk didalamnya adalah hutan kota.

Untuk kegiatan yang diizinkan berada pada RTH berdasarkan KUPZ Kota Bandar Lampung yaitu melakukan penguatan dengan menggunakan tanaman keras terhadap tebing-tebing yang lebih tinggi dari 3 m dengan kemiringan lebih besar dari 20% (dua puluh persen) dan kegiatan perkotaan yang dapat diizinkan di kawasan ruang hijau kota ini juga hanya berupa kegiatan rekreasi dan olahraga alam.

Selanjutnya yang diizinkan bersyarat berada pada RTH menurut KUPZ Kota Bandar Lampung tetapi harus memenuhi syarat tertentu yaitu mengenai kegiatan sektor informal yang diperkenankan keberadaannya dengan menyesuaikan perencanaan yang telah ditetapkan pemerintah.

Kemudian untuk kegiatan yang sama sekali tidak diizinkan berada pada kawasan RTH Menurut KUPZ Kota Bandar Lampung yaitu tidak diizinkan atau membiarkan adanya daerah gundul atau terbuka serta menutup areal yang gundul dengan pepohonan atau rumput-rumputan/semak belukar, lalu dilarang melakukan penebangan pohon di kawasan RTH tanpa seizin instansi atau pejabat yang berwenang, dan tidak diperkankan melakukan ahli fungsi lahan menjadi kegiatan budidaya, seperti mall, perkantoran, perumahan dan lainnya

Berikutnya instrumen kedua dari pengendalian pemanfaatan ruang, yaitu mengenai perizinan. Ketentuan perizinan menurut Perda RTRW Kota Bandar Lampung merupakan acuan bagi pejabat yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang berdasarkan rencana struktur dan pola ruang yang ditetapkan dalam Perda RTRW Kota Bandar Lampung ini. Ketentuan perizinan bertujuan untuk menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, standar, dan kualitas minimum yang ditetapkan, lalu untuk menghindari eksternalitas negatif, dan untuk melindungi kepentingan umum.

Izin pemanfaatan ruang merupakan izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terdiri atas izin pengalihan penggunaan lahan (izin keterangan lokasi dan izin lokasi), izin mendirikan bangunan (IMB), izin penggunaan bangunan, izin penentuan titik reklame, dan izin penerangan jalan umum (PJU). Untuk setiap pemanfaatan ruang harus mendapat izin sesuai dengan peruntukan wilayah berdasarkan zonasi yang ditetapkan.

Selanjutnya untuk instrumen ketiga yaitu pemberian insentif dan disinsentif. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif menurut Pasal 78 Perda RTRW Kota Bandar Lampung meliputi mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang, menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dan memberi peluang kepada masyarakat dan pengembang untuk berpartisipasi dalam pembangunan.

Selanjutnya untuk perangkat atau mekanisme insentif dapat berupa keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa uang dan urun saham, lalu juga dapat melalui pembangunan serta pengadaan infrastruktur, kemudahan prosedur perizinan, dan/atau pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Untuk perangkat atau mekanisme disinsentif dapat berupa pengenaan pajak tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang, lalu dengan pembatasan penyediaan sarana dan prasarana dalam suatu kawasan, kewajiban pengembang untuk menanggung biaya dampak pembangunan, dan/atau pengenaan denda pada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ketentuan insentif dan disinsentif dari pemerintah kota diberikan kepada masyarakat umum dan atau swasta.

Dalam rangka mendorong terwujudnya struktur dan pola ruang wilayah kota, insentif diberikan pada kawasan yang didorong perkembangannya, kawasan pusat kota, dan kawasan strategis kota. Bentuk insentif yang diberikan pada kawasan-kawasan tersebut meliputi reduksi biaya retribusi iklan bagi sektor swasta yang mengelola RTH yang berada pada ruang-ruang publik, kemudahan perizinan pengembangan kawasan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, lalu kemudahan perizinan bagi sektor dunia usaha yang melakukan peremajaan terhadap kawasan, kemudian penyediaan pelayanan jaringan utilitas dan prasarana dasar kawasan, dan/atau penyediaan jalan akses yang memadai.

Untuk menghambat perkembangan kawasan yang dibatasi perkembangannya maka disinsentif diberlakukan pada kawasan-kawasan yang dibatasi pengembangannya dan kawasan yang ditetapkan sebagai lingkungan dengan kepadatan rendah, juga pada kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya. Bentuk disinsentif yang dikenakan pada kawasan-kawasan tersebut meliputi pembatasan izin prinsip dan izin lokasi, pengenaan pajak kegiatan yang relatif besar, tidak dibangun jaringan prasarana baru kecuali prasarana vital yang sudah ditetapkan di dalam RTRW kota, dan/atau pengenaan sanksi terhadap kegiatan yang menimbulkan dampak negatif bagi pelestarian kawasan maupun bangunan cagar budaya.

Kemudian untuk instrumen keempat yaitu pengenaan sanksi. Pengenaan sanksi merupakan pengenaan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang yang bertujuan untuk mewujudkan tertib tata ruang dan tegaknya peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang. Pengenaan sanksi dapat dikenakan berupa sanksi administratif, dan/atau sanksi pidana.

Untuk pengenaan sanksi administratif dilaksanakan oleh pemerintah kota. Pelanggaran penataan ruang yang dapat dikenai sanksi administratif meliputi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTRW Kota, dan/atau pemanfaatan ruang tidak sesuai izin/rekomendasi prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah/keterangan rencana peruntukan tanah, izin mendirikan bangunan, izin lingkungan dan izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diberikan oleh pejabat berwenang.

Sanksi administratif terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang dapat dikenakan berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, pembokaran bangunan, pembatalan izin, pemulihan fungsi ruang, dan/atau denda administratif.

Pengenaan sanksi pidana terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyidikan terhadap tindak pidana pelanggaran pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Apabila merujuk pada peraturan di atasnya mengenai pengendalian pemanfaatan ruang ini dapat dilihat pada Pasal 35 UUPR yang disebutkan bahwa dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Mengenai instrumen pertama pengendalian pemanfaatan ruang menurut UUPR yaitu peraturan zonasi yang disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang dan disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Pengaturan zonasi ini memuat ketentuan mengenai jenis kegiatan yang diizinkan, diizinkan dengan syarat dan tidak diizinkan, intensitas pemanfaatan ruang, prasarana dan sarana minimum, dan yang terakhir ketentuan lain yang dibutuhkan.

Selanjutnya mengenai instrumen kedua dalam pengendalian pemanfaatan ruang menurut UUPR yaitu ketentuan perizinan yang diatur oleh

Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, mengenai izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, selanjutnya mengenai izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar maka batal demi hukum.

Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya, selanjutnya terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Kemudian instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang ketiga dalam UUPR yaitu ketentuan insentif dan disinsentif. Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah.



Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang yang berupa keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham, dapat pula berupa pembangunan serta pengadaan infrastruktur, dapat pula melalui kemudahan prosedur perizinan dan/atau pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Selanjutnya mengenai disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang yang berupa pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang dan/atau pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat yang dapat diberikan oleh pemerintah kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dan pemerintah kepada masyarakat.

Kemudian instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang keempat menurut UUPR adalah berupa pengenaan sanksi. Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

Kemudian mengacu pada ketentuan Pasal 147 PP Penyelenggaraan Penataan Ruang, menyatakan bahwa pelaksanaan pengendalian pemanfaatan

ruang diselenggarakan untuk menjamin terwujudnya tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan melalui pengaturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, dan terakhir yaitu pengenaan sanksi.

Pengaturan zonasi memuat ketentuan mengenai jenis kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan tidak diperbolehkan, lalu memuat intensitas pemanfaatan ruang, prasarana dan sarana minimum, dan memuat ketentuan lain yang dibutuhkan.

Peraturan zonasi kabupaten/kota merupakan penjabaran dari ketentuan umum peraturan zonasi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Untuk peraturan zonasi kabupaten/kota ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota dan peraturan zonasi kabupaten/kota merupakan dasar dalam pemberian insentif dan disinsentif, pemberian izin, dan pengenaan sanksi di tingkat kabupaten/kota.

Peraturan zonasi kabupaten/kota memuat zonasi pada setiap zona peruntukan yang merupakan suatu bagian wilayah atau kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang untuk mengemban suatu fungsi tertentu sesuai dengan karakteristik zonanya. Ketentuan zonasi ini meliputi ketentuan kegiatan dan penggunaan ruang yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, lalu ketentuan intensitas pemanfaatan ruang paling sedikit terdiri atas koefisien dasar bangunan maksimum, koefisien lantai bangunan maksimum, ketinggian bangunan maksimum, dan koefisien dasar hijau minimum, ketentuan zonasi ini juga meliputi ketentuan prasarana

dan sarana minimum sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan yang mendukung berfungsinya zona secara optimal, dan ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang pada kawasan cagar budaya, kawasan rawan bencana, kawasan keselamatan operasi penerbangan, dan kawasan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, dalam wilayah kota memuat ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mengendalikan perkembangan penggunaan lahan campuran, sektor informal, dan pertumbuhan gedung pencakar langit.

Dalam pemanfaatan ruang setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, juga untuk mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang, dan untuk melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas. Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang. Dalam proses perolehan izin pemanfaatan ruang dapat dikenakan retribusi, yaitu merupakan biaya untuk administrasi perizinan.

Izin pemanfaatan ruang dapat berupa izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah, izin mendirikan bangunan, dan izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan. Izin pemanfaatan ruang tersebut diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Izin pemanfaatan

ruang untuk kegiatan pemanfaatan sumber daya alam diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Prosedur pemberian izin pemanfaatan ruang ditetapkan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya. Pemberian izin diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan mengacu pada rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pemberian izin dilakukan secara terkoordinasi dengan memperhatikan kewenangan dan kepentingan berbagai instansi terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setiap orang dapat mengajukan penggantian yang layak terhadap kerugian yang diderita akibat perubahan rencana tata ruang. Bentuk penggantian yang layak tersebut dapat berupa uang, ruang pengganti, pemukiman kembali, kompensasi, dan/atau urun saham.

Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang diselenggarakan untuk meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang, memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang, dan meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya. Insentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal. Insentif fiskal dapat berupa pemberian keringanan pajak, dan/atau pengurangan

retribusi. Insentif non fiskal dapat berupa pemberian kompensasi, subsidi silang, kemudahan perizinan, imbalan, sewa ruang, urun saham, penyediaan prasarana dan sarana, penghargaan, dan/atau publikasi atau promosi. Pemberian insentif fiskal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa subsidi silang, kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah, penyediaan prasarana dan sarana di daerah, pemberian kompensasi, penghargaan dan fasilitasi, dan/atau publikasi atau promosi daerah.

Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat, kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana, kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat, dan/atau publikasi atau promosi daerah.

Insentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa pemberian keringanan pajak, pemberian kompensasi, pengurangan retribusi, imbalan, sewa ruang, urun saham, penyediaan prasarana dan sarana, dan/atau kemudahan perizinan.

Disinsentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya. Disinsentif diberikan dengan tetap

menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Disinsentif dapat berupa disinsentif fiskal dan disinsentif non fiskal. Disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi. Disinsentif non fiskal berupa kewajiban memberi kompensasi, persyaratan khusus dalam perizinan, kewajiban memberi imbalan, dan/atau pembatasan penyediaan prasarana dan sarana. Pemberian disinsentif fiskal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Disinsentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat diberikan dalam bentuk persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah, dan/atau pemberian status tertentu dari Pemerintah.

Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat, pembatasan penyediaan sarana dan prasarana, dan/atau persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat.

Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa kewajiban memberi kompensasi, persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, kewajiban memberi imbalan, pembatasan penyediaan sarana dan prasarana, dan/atau persyaratan khusus dalam perizinan.

Mekanisme pemberian insentif dan disinsentif yang berasal dari pemerintah daerah provinsi diatur dengan peraturan gubernur. Mekanisme pemberian insentif dan disinsentif yang berasal dari pemerintah daerah kabupaten/kota diatur dengan peraturan bupati/walikota. Mekanisme pemberian insentif dan disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya diatur berdasarkan kesepakatan bersama antarpemerintah daerah yang bersangkutan. Pengaturan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif tersebut berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setiap orang yang melakukan pelanggaran di bidang penataan ruang dikenakan sanksi administratif. Pelanggaran di bidang penataan ruang meliputi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang, pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang, dan/atau menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum. Sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang dan/atau denda administratif.

Di dalam PP Penyelenggaraan Penataan Ruang ini tidak terdapat ketentuan mengenai pengenaan sanksi pidana sebagaimana yang diatur pada Perda RTRW Kota Bandar Lampung dan UUPR.

Jadi, dalam hal ini pengaturan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang yang diatur dalam Perda RTRW Kota Bandar Lampung dan UUPR tidak ada perbedaan yang signifikan. Tetapi apabila Perda RTRW Kota Bandar Lampung dan UUPR dibandingkan dengan PP Penyelenggaraan Penataan Ruang itu jelas terdapat perbedaan muatan.

Seperti pada PP Penyelenggaraan Penataan Ruang terdapat pembagian pemisahan antara insentif fiskal dan non fiskal lalu disinsentif fiskal dan non fiskal sedangkan pada Perda RTRW Kota Bandar Lampung dan UUPR tidak ada pembagian tersebut, selanjutnya mengenai teknis pembagian dan pemberian insentif dan disinsentif pada PP Penyelenggaraan Penataan Ruang ini diatur secara jelas mengenai siapa saja yang dapat dikenakan insentif dan disinsentif dan apa yang dikenakan, juga mengatur mengenai prosedur pemberian insentif dan insentif. Perbedaan yang terakhir adalah apabila pada Perda RTRW Kota Bandar Lmapung dan UUPR diatur mengenai pengenaan sanksi pidana, lain halnya dengan yang diatur pada PP Penyelenggaraan Penataan Ruang yang tidak mengatue mengenai pengendalian pemanfaatan ruang oleh ketentuan sanksi pidana, melaikan hanya dikenakan sanksi administratif saja.

#### **B. Implementasi Terhadap Pemanfaatan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Sebagai Kawasan Pariwisata**

Penetapan RTH publik di kota Bandar Lampung telah diatur dalam Pasal 48 ayat (3) Perda RTRW Kota Bandar Lampung, yang tersebar di



beberapa wilayah yaitu yang pertama untuk taman lingkungan telah tersebar di wilayah Bandar Lampung, taman kota yang tersebar di Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Teluk Betung Utara, Panjang, dan Teluk Betung Selatan, untuk hutan kota di Kecamatan Teluk Betung Barat, Panjang, Teluk Betung Utara, Tanjung Karang Timur, Tanjung Karang Barat, dan Sukarame, sebagai lahan pemakaman tersebar di wilayah Kota Bandar Lampung, untuk garis sempadan tersebar di wilayah Kota Bandar Lampung, dan terakhir yaitu jalur hijau jalan yang meliputi median jalan, tepi jalan dan taman persimpangan.

Khususnya dalam penelitian ini akan dibahas mengenai kecamatan Tanjung Karang Barat yang sebagian wilayahnya ditetapkan sebagai kawasan RTH. Dalam Pasal 48 Ayat (3) Huruf c Perda RTRW Kota Bandar Lampung bahwa Kecamatan Tanjung Karang Barat ini ditetapkan sebagai RTH Publik.

Adapun bentuk RTH publik yang ditetapkan untuk kecamatan Tanjung Karang Barat ini adalah sebagai hutan kota. Secara eksisting keberadaan atau pengembangan RTH publik dengan bentuk hutan kota di kecamatan Tanjung Karang Barat, berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian tahun 2010 sebelumnya area tersebut berupa bentang lahan perbukitan seluas kurang lebih 5,08 hektar.

Dapat dimaknai adanya RTH publik berupa hutan kota tersebut di Tanjung Karang Barat tersebut terjadi secara alamiah sebagai anugerah Tuhan YME yang berarti bukan merupakan hutan buatan. Dapat juga diasumsikan bahwa karena Kecamatan Tanjung Karang Barat masuk ke dalam kawasan perkotaan, maka keberadaan hutan tersebut ditetapkan sebagai hutan kota. Oleh

karena itu, Perda RTRW Kota Bandar Lampung menetapkan hutan kota tersebut sebagai bagian dari RTH publik.

Sesuai dengan ketentuan Permen PU Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH, bahwa hutan kota ini termasuk ke dalam bagian dari RTH publik. Kemudian dalam perkembangannya, bentangan lahan hutan kota tersebut pada tahun 2015 lahan yang tersisa sebesar kurang lebih 4,88 hektar. Berkurangnya lahan RTH publik yang juga secara total salah satunya telah berubah menjadi pemukiman terbangun seluas kurang lebih 0,46 hektar, dan lahan seluas kurang lebih 4,66 hektar juga telah beralih menjadi terminal, dimana sebelumnya lahan tersebut berupa RTH taman pemakaman umum dan taman pemakaman umum ini juga termasuk ke dalam RTH publik yang tersebar di wilayah Bandar Lampung, artinya selain peruntukan sebagai hutan kota tapi diperuntukan juga sebagai RTH publik dengan bentuk tempat pemakaman umum.

Sebagian lahan tersebut menurut Yeni Tridarmayanti dalam penelitian tahun 2010 masih berfungsi sebagai Taman Pemakaman Umum dan lahan terbuka hijau lainnya yang telah berubah menjadi lahan terbangun, seperti rumah dan pertokoan.

Pengembangan pemanfaatan dan pengelolaan RTH publik di kecamatan Tanjung Karang Barat kenyataannya tidak berjalan dengan baik. Hutan kota di Kecamatan Tanjung Karang Barat ini menurut warga sekitar tidak dilestarikan keberadaannya, dari awal keberadaan hutan kota ini sudah tidak sesuai. Karena menurut keterangan warga sekitar bahwa lahan tersebut

dipergunakan oleh masyarakat sebagai lahan kebun. Hal ini menurut peneliti sudah jelas bertentangan dengan arahan pemanfaatan ruang di kecamatan Tanjung Karang Barat ini yang seharusnya adalah sebagai hutan kota.

Warga sekitar kawasan RTH tersebut mengatakan, pada tahun 2014 kondisi lahan yang seharusnya menjadi Ruang Terbuka Hijau, telah berubah menjadi gundul tidak terurus. Tidak ada pihak manapun baik itu pemerintah daerah atau masyarakatnya yang berusaha untuk menanam kembali lahan yang gundul tersebut sehingga RTH publik tersebut kehilangan fungsinya sebagai hutan kota yang dapat dirasakan oleh masyarakat itu sendiri dan kehilangan fungsinya bagi lingkungan yaitu untuk kawasan konservasi dan penyangga lingkungan kota.

Warga sekitar juga menerangkan adanya lahan RTH yang kondisinya menjadi gundul tersebut menimbulkan adanya kesempatan yang dimanfaatkan oleh oknum untuk akhirnya dikelola lahan tersebut dijadikan kawasan pariwisata demi kepentingan komersil pribadinya. Hal tersebut diakibatkan oleh lalainya Pemerintah Daerah untuk melakukan kontroling terhadap pemanfaatan ruang di Kota Bandar Lampung, juga peran masyarakat sekitar dianggap kurang aktif untuk turut menjaga kelestarian RTH publik yang ada pada Kecamatan Tanjung Karang Barat tersebut.

Jika dianalisis berdasarkan Perda RTRW kota bandar Lampung mengenai arahan pemanfaatan dan pengembangan RTH di kecamatan Tanjung Karang Barat, terkait mempertahankan dan merevitalisasi RTH publik maupun privat eksisting dalam praktik RTH di kecamatan tanjung karang barat ini tidak

dipertahankan keberadaannya, yang terjadi adalah perubahan kawasan peruntukan RTH publik menjadi kawasan peruntukan pariwisata. Seperti yang telah disampaikan di atas RTH di kecamatan Tanjung Karang Barat ini yang sempat gundul dan tidak dikelola kembali, melainkan pada tahun 2017 lahan tersebut dikelola dengan jenis kegiatan pariwisata.

Berdasarkan hasil kunjungan ke lokasi penelitian di kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung, pada kawasan pariwisata yang dibangun di atas lahan kawasan peruntukan RTH publik, telah terbangun cafe-cafe lengkap dengan sarana dan prasarana pendukung operasionalisasi cafe tersebut, seperti lahan parkir, area tempat makan, kamar kecil, tempat ibadah, dan sebagainya.

Terkait arahan pemanfaatan dan pengembangan RTH dalam hal mencanangkan gerakan Bandar Lampung menghijau melalui kegiatan penanaman pohon pada lahan milik masyarakat, jalur hijau jalan, fasilitas umum dan tempat lainnya dalam praktik Pada kecamatan Tanjung Karang Barat ini tidak terdapat gerakan Bandar Lampung menghijau melalui kegiatan penanaman pohon pada lahan milik masyarakat, jalur hijau jalan, fasilitas umum dan tempat lainnya.

Mengenai arahan pemanfaatan dan pengembangan RTH dalam hal melakukan konservasi dan revitalisasi pada kawasan lindung kota sebagaimana dimaksud RTRW Kota Bandar Lampung, dalam praktik RTH publik ini merupakan kawasan lindung, pada RTH di kecamatan Tanjung Karang Barat ini tidak dilakukan konservasi dan revitalisasi. Sehingga lahan tersebut menjadi

gundul akibat tidak dilindungi dan diubah menjadi kawasan pariwisata akibat tidak dikelola dengan baik. Konservasi RTH seharusnya dilakukan melalui pemeliharaan dan pelestarian RTH agar tidak terjadi kondisi gundul dan dimanfaatkan oleh pihak lain. Sementara revitalisasi RTH taman kota di kecamatan Tanjung Karang Barat seharusnya dilakukan dengan cara menanam kembali pohon (reboisasi), sesuai dengan keinginan arahan perwujudan pemanfaatan ruang di kawasan RTH untuk kecamatan Tanjung Karang Barat yaitu menanam tanaman keras. Diharapkan pemerintah daerah dalam hal ini bidang Penataan Ruang lebih memperhatikan potensi lahan yang berfungsi sebagai RTH publik.

Disamping itu, arahan perwujudan pembangunan RTH publik dalam RTRW Kota Bandar Lampung menyebutkan untuk membangun RTH publik baru berupa taman-taman kota. Namun pada praktiknya terhadap adanya kondisi dimanfaatkannya kawasan RTH publik oleh pihak swasta untuk kawasan pariwisata, pemerintah daerah seharusnya sudah membangun RTH publik baru yang berupa taman kota. Melihat kini kondisi eksisting RTH publik di kecamatan Tanjung Karang Barat telah menjadi kawasan pariwisata, seharusnya pemerintah daerah sudah membuka lahan baru untuk membangun RTH publik baru di tempat yang lain.

Patut disampaikan pula, dalam penelitian tahun 2010 diketahui, perubahan kawasan RTH publik di kecamatan Tanjung Karang Barat juga disebabkan oleh pembangunan permukiman dan pertokoan. Mengenai hal ini, RTRW Kota Bandar Lampung menyebutkan bahwa arahan perwujudan

pemanfaatan dan pengembangan RTH salah satunya melalui penghijauan pada permukiman padat dapat dilakukan dengan media terbatas dan lahan pekarangan, yang dalam konsep tata ruang disebut sebagai RTH privat.

Secara praktik penghijauan pada permukiman padat dan pertokoan yang mengubah fungsi suatu kawasan RTH publik di kecamatan Tanjung Karang Barat, belum dilakukan oleh masyarakat. Selanjutnya arahan perwujudan pemanfaatan dan pengembangan RTH Publik juga harus dilakukan melalui kerjasama dengan masyarakat dan sektor swasta /dunia usaha dalam upaya pemenuhan RTH. Kenyataannya RTH di kecamatan tanjung barat ini belum ada kerjasama yang terbangun antara masyarakat dan sektor swasta/dunia usaha dalam upaya pemenuhan RTH.

Berikutnya, pada sub-bab ini juga akan dibahas mengenai pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan RTH publik di Kecamatan Tanjung Karang Barat. Sebagaimana telah dibahas sub-bab sebelumnya bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui ketentuan peraturan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif dan terakhir penerapan sanksi.

Pada KUPZ yang diatur dalam RTRW Kota Bandar Lampung, telah disebutkan bahwa kegiatan yang diizinkan yaitu melakukan penguatan dengan menggunakan tanaman keras terhadap tebing-tebing yang lebih tinggi dari 3 Meter dengan kemiringan lebih besar dari 20% (dua puluh persen) dan kegiatan perkotaan yang dapat diizinkan di kawasan ruang hijau kota ini juga hanya berupa kegiatan rekreasi dan olahraga alam. Pada praktiknya, kondisi RTH

publik eksisting kecamatan Tanjung Karang Barat ini yang terbangun adalah kegiatan pariwisata yang telah menghilangkan keberadaan RTH publik yang ada di Kecamatan Tanjung Karang Barat dengan diubahnya rumput-rumput yang ada digantikan oleh keramik-keramik, dan pohon-pohon yang ada pada RTH publik tersebut pun kini hanya tersisa sedikit. Juga pada tempat pariwisata tersebut telah terbangun cafe-cafe lengkap dengan sarana dan prasarana pendukung operasionalisasi cafe tersebut, seperti lahan parkir, area tempat makan, kamar kecil, tempat ibadah, dan sebagainya

Kegiatan pariwisata yang berada pada kawasan RTH publik merupakan kegiatan wisata kuliner yang dilengkapi sarana dan prasarana penunjang operasionalisasinya. Dengan demikian, kegiatan pariwisata tersebut menurut peneliti tidak termasuk ke dalam kegiatan rekreasi alam dan olahraga alam.

Kemudian untuk kegiatan yang diizinkan bersyarat berada pada RTH menurut KUPZ Kota Bandar Lampung tetapi harus memenuhi syarat tertentu yaitu mengenai kegiatan sektor informal yang diperkenankan keberadaannya dengan menyesuaikan perencanaan yang telah ditetapkan pemerintah, pada praktiknya kegiatan pariwisata yang dibangun pada kawasan RTH publik di kecamatan Tanjung Karang Barat ini bukanlah merupakan kegiatan sektor informal.

Selanjutnya untuk kegiatan yang tidak diizinkan pada kawasan RTH yaitu tidak diizinkan atau membiarkan adanya daerah gundul atau terbuka serta menutup areal yang gundul dengan pepohonan atau rumput-rumputan/semak belukar, faktanya pada tahun 2014 RTH publik di kecamatan Tanjung Karang

Barat ini gundul akibat tidak terpelihara dengan baik oleh pemerintah maupun masyarakat setempat. Oleh karena itu, pada lahan gundul yang tidak dirawat oleh pemerintah daerah menjadi peluang bagi dunia bisnis untuk memanfaatkannya dan mencari keuntungan. Selanjutnya dilarang melakukan penebangan pohon di kawasan RTH tanpa seizin instansi atau pejabat yang berwenang, dan tidak diperkenankan melakukan ahli fungsi lahan menjadi kegiatan budidaya, seperti mall, perkantoran, perumahan dan lainnya.

Kenyataannya, setelah RTH yang gundul tersebut dimanfaatkan oleh pelaku usaha swasta, kemudian pada tahun 2018, pelaku usaha melakukan perluasan lahan usaha kegiatan pariwisatanya, dengan cara menebang pohon yang terdapat pada kawasan RTH publik tersebut. Kondisi perluasan usaha yang dilakukan pelaku usaha dengan cara menebang pohon atau menggundulkan RTH publik dengan sengaja, dapat dilihat pada gambar berikut :

Gambar 4.1 Kondisi RTH Publik di kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Pada Tahun 2017



Gambar 4.2 Kondisi RTH Publik di Kecamatan Tanjung Karang Barat Kota Bandar Lampung Pada Tahun 2019





Selanjutnya instrumen kedua dari upaya pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan Perda RTRW Kota Bandar Lampung adalah perizinan. Perda RTRW tersebut menegaskan dilarang untuk dimanfaatkan RTH publik dengan membangun kegiatan lain selain yang diizinkan dalam KUPZ, yang meliputi seluruh kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan budidaya, salah satunya kawasan peruntukan pariwisata.

Seharusnya terhadap kegiatan-kegiatan yang merupakan kegiatan peruntukan budidaya yang dilarang dibangun pada RTH publik, pemerintah daerah tidak memberikan izin kepada pelaku usaha yang akan memanfaatkan RTH tersebut. Apabila terdapat izin yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk pelaku usaha dimaksud, maka pemerintah dapat dikatakan telah melakukan pelanggaran ketentuan mengenai perizinan sebagaimana yang diatur dalam Perda RTRW Kota Bandar Lampung.

Berdasarkan hasil FGD III di Bappeda Bandar Lampung, terdapat suatu pendapat yang dikemukakan oleh Multadi selaku Kepala Bidang Pelayanan Perizinan DKM PTSP Kota Bandar Lampung, pemerintah daerah belum

menerbitkan izin untuk kegiatan pariwisata yang dibangun oleh pelaku usaha. Berdasarkan keterangan dari DPM PTSP tersebut, pihak pelaku usaha baru mengajukan izin usahanya kepada pihak dinas. Izin usaha tersebut, baru dimohonkan setelah kegiatan pariwisata dibangun.

Pemerintah daerah mengemukakan untuk menindaklanjuti permohonan pelaku usaha kegiatan pariwisata tersebut, akan merencanakan pembentukan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD). Tim ini disebutkan berfungsi untuk memberikan pertimbangan diterbitkan perizinan pembangunan kawasan pariwisata tersebut.

Instrumen berikutnya dalam rangka upaya pengendalian pemanfaatan tata ruang, yaitu penerapan instrumen insentif dan disinsentif, sebagaimana yang dimaksud dari Pasal 78 Perda RTRW Kota Bandar Lampung. Menurut Perda RTRW Kota bandar Lampung tersebut bahwa insentif dan disinsentif meliputi mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang, menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dan memberi peluang kepada masyarakat dan pengembang untuk berpartisipasi dalam pembangunan.

Melihat pada fakta tahun 2014 ketika RTH di kecamatan Tanjung Karang Barat ini gundul, pemerintah tidak melakukan upaya apapun untuk menanggulangi hal tersebut, maka menurut RTRW Kota Bandar Lampung pemerintah setempat dapat dikenakan disinsentif. Disinsentif merupakan merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.

Selain itu, fakta yang kedua yaitu dimanfaatkannya RTH yang gundul oleh pelaku usaha yang membangun kawasan pariwisata. Seharusnya menurut perda RTRW Kota Bandar Lampung, terhadap pelaku usaha dapat dikenakan disinsentif karena kegiatan yang dibangun di kecamatan Tanjung Karang Barat ini tidak sesuai peruntukannya yaitu sebagai kawasan RTH Publik dengan bentuk hutan kota.

Instrumen keempat dari upaya pengendalian pemanfaatan ruang yaitu penerapan sanksi, bahwa terhadap pelaku usaha yang membangun kawasan pariwisata pada kawasan RTH seharusnya dapat dikenakan sanksi, baik itu sanksi administratif dan sanksi pidana. Sebagaimana disampaikan pada sub-sabab sebelumnya, sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada pihak yang melakukan pelanggaran terhadap RTH publik menurut peneliti adalah dari mulai sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pembongkaran bangunan. Sementara pada faktanya, penerapan sanksi administratif belum pernah dilakukan oleh pemerintah daerah setempat kepada pelaku usaha kegiatan pariwisata tersebut.