

SKRIPSI
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI INSTRUMEN IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN PADA KAWASAN INDUSTRI DI BY PASS
KECAMATAN LUBUK BEGALUNG KOTA PADANG

Disusun Oleh :

DIVA OKTA FADILLA SARI

1010111030

Program Kekhususan : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA (8)



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2014

LEMBARAN PENGESAHAN
No. Reg : 4158/PK VIII/IV/2014

**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MEMALUI INSTRUMEN IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN PADA KAWASAN INDUSTRI DI BYPASS
KECAMATAN LUBUK BEGALUNG KOTA PADANG**

Disusun Oleh :


DIVA OKTA FADILLA SARI
1010111030

Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

*Telah Dipertahankan Dalam Sidang Ujian Komprehensif
Pada Tanggal 3 November 2014,*


Yang Bersangkutan Dinyatakan LULUS Oleh Tim Penguji Yang Terdiri Dari :

Dekan



Dr. H. Zainul Daulay, S.H., M.H
NIP. 195911221986031002

Wakil Dekan I



Dr. Ferdi, S.H., M.H
NIP. 196807231993021001

Pembimbing I



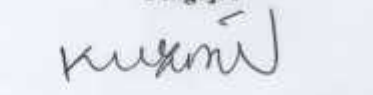
Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn
NIP. 197505102005011003

Pembimbing II



Hengki Andora, S.H., LLM
NIP. 198006162005011003

Penguji I



Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum
NIP. 197106301998021002

Penguji II



Romi, S.H., M.H
NIP. 198101272003121001

**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI INSTRUMEN IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN PADA KAWASAN INDUSTRI DI BYPASS
KECAMATAN LUBUK BEGALUNG KOTA PADANG**

**(Diva Okta Fadilla Sari, 1010111030, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 52
Halaman, Tahun 2014)**

ABSTRAK

Seiring perkembangan waktu dan kebutuhan kehidupan manusia di dalam sebuah kota pada kenyataannya tidak selalu diikuti dengan pengembangan serta perubahan yang mendukung dalam kawasan tersebut sehingga terjadi ketimpangan-ketimpangan baik secara sosial, ekonomi, budaya, politik dan pendidikan. Oleh sebab itu pemerintah kota Padang mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030. Tujuan diadakannya aturan tersebut agar ruang yang terbatas mampu menampung dan mendukung kebutuhan yang terbatas. Rencana tata ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya dalam pengendalian pemanfaatan ruang akan menimbulkan dampak negatif terhadap kawasan itu sendiri seperti Bypass Kecamatan Lubuk Begalung merupakan kawasan industri yang didorong perkembangannya, akan tetapi pemerintah daerah masih mengeluarkan Izn Mendirikan Bangunan (IMB) yang diperuntukan bukan industri pada kawasan tersebut, hal ini tentu tidak mengikuti aturan yang berlaku dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030. Ada beberapa permasalahan yang dikemukakan yakni: 1. Bagaimana pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen izin mendirikan bangunan pada kawasan industri di bypass Kecamatan Lubuk Begalung kota Padang. 2. Tindakan yang dilakukan pemerintah terhadap kawasan industri di kecamatan Lubuk Begalung yang tidak sesuai dengan tata ruang. Dalam penelitian ini penulis melakukan metode dengan pendekatan masalah yuridis sosiologis bersifat deskriptif melalui sumber data primer dan data sekunder. Penelitian dilakukan di Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Padang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan studi dokumen. Dari hasil penelitian yang diperoleh maka dapat ditarik kesimpulan yakni: 1. Pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan industri di Kecamatan Lubuk Begalung belum maksimal dilakukan untuk penerbitan IMB karena ditinjau dari penerbitan IMB masih ada bangunan selain industri, dan berdasarkan penerbitan IMB tahun 2012-2014 tidak ditemukan adanya penerbitan IMB industri di luar dari kawasan industri 2. Tindakan dalam Pengendalian pemanfaatan ruang berupa penetapan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta sanksi. Tindakan yang dilakukan Pemerintah Kota Padang akan memberikan disinsentif dengan pemberian pajak yang tinggi teradap industri yang berada di luar kawasan industri, pemerintah Kota Padang baru melakukan tindakan berupa peringatan tertulis terhadap industri tersebut.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirabbil'alam, atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan proses penulisan ilmiah ini dengan baik. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita semua kepada zaman yang telah mengenal pendidikan dan ilmu pengetahuan, semoga beliau tetap menjadi suri tauladan hingga akhir zaman.

Skripsi dengan judul **“PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI INSTRUMEN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PADA KAWASAN INDUSTRI DI BYPASS KECAMATAN LUBUK BEGALUNG KOTA PADANG”** ini dapat diselesaikan dan diajukan penulis untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Andalas. Pada penulisan skripsi ini penulis menyadari masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi materi, penulisan, dan penyajian. Sehingga penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun serta memiliki relevansi dengan tulisan ini.

Rasa terimakasih dan syukur penulis utarakan dengan segala kerendahan hati kepada pihak-pihak yang telah memberikan dukungan dalam berbagai hal kepada penulis yaitu:

1. Orang tua penulis yang telah bersusah payah mengasuh, membesarkan dan mendidik penulis serta selalu mendo'akan juga memberikan dukungan serta dorongan yang terbaik untuk keberhasilan penulis.
2. Bapak Dr. Zainul Daulay, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Bapak Dr. H. Ferdi, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Andalas, Bapak Frenadin Adegustara, S.H.,M.S. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan Bapak Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas.
4. Ibu Hj. Sri Arnetti, S.H.,M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara dan Ibu Syofiarti, S.H.,M.Hum. selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Andalas.
5. Bapak Pembimbing I Dr. Azmi Fendri, S.H.,M.Kn, Bapak Pembimbing II Hengki Andora, S.H.,LLM yang telah sabar membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Penguji I Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum, Bapak Penguji II Romi, S.H.,M.H.

7. Bapak Penguji II Leri Patra, S.H.,M.H saat menguji seminar proposal.
8. Dosen- Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berguna bagi saya.
9. An. Kepala Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang dan Sekretaris Ibu Siska Meilani .S.STP. MM beserta jajaran staf.
10. Ibu Lili Rahmaini, S.T., dan seluruh staf BAPPEDA Kota Padang.
11. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara, teman- teman Operet Studio Merah Angkatan 2010, teman-teman Panitia Bakti 2014 dan seluruh teman-teman Angkatan 2010 beserta senior Fakultas Hukum Universitas Andalas.
12. Sahabat-sahabat terbaik penulis yang selalu memberikan motivasi dan semangat selama ini.
13. Serta pihak-pihak lainnya yang telah memberikan bantuan yang sangat berguna bagi penulis yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Dengan demikian diharapkan kritik dan saran yang membangun kepada penulis untuk perbaikan. Semoga skripsi yang penulis tulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata mohon maaf apabila ada kesalahan dalam penulisan nama atau gelar.

Padang, Oktober 2014

Diva Okta Fadilla Sari

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Penataan Ruang	20
1. Pengertian Ruang	20
2. Penataan Ruang.....	21
3. Penyelenggaraan Penataan Ruang.....	23
4. Penataan Ruang Nasional.....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota	27
1. Pengaturan Zonasi.....	27
2. Perizinan.....	29
3. Pemberian Insentif Dan Disinsentif	29
4. Pengenaan Sanksi.....	32
C. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan	24
D. Tinjauan Umum Tentang Kawasan Industri	34

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen Izin Mendirikan Bangunan Pada Kawasan Industri Di Bypass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang	30
B. Tindakan yang dilakukan Pemerintah Kota Padang Terhadap Industri-industri yang Berada di luar Kawasan Industri	48

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dinamika yang berkembang di dalam masyarakat tumbuh dan berkembang secara alamiah, karena masyarakat yang hidup selalu ingin memenuhi kebutuhan hidup dan mengekspresikannya di dalam setiap perkembangannya. Oleh karena itu, perubahan dalam setiap aspek kehidupan kota baik itu perubahan sistem sosial, ekonomi, budaya, politik dan pendidikan, sebaiknya dipandang sebagai suatu dinamika kehidupan yang selalu akan berkesinambungan. Kota merupakan suatu ruang seiring dengan perkembangan waktu dan kebutuhan kehidupan manusia di dalamnya. Perkembangan pesat yang terjadi di dalam sebuah kota pada kenyataannya tidak selalu diikuti pengembangan-pengembangan serta perubahan yang mendukung dalam kawasan tersebut sehingga terjadilah ketimpangan-ketimpangan baik secara sosial, ekonomi, budaya, politik dan pendidikan. Kota dapat dilihat dari aspek ekonomi di mana suatu wilayah terdapat kegiatan usaha yang sangat beragam dengan dominasi di sektor nonpertanian, seperti pelayanan jasa, perkantoran, pengangkutan, perdagangan serta perindustrian.¹

Kegunaan sebagaimana dimaksud sudah barang tentu membutuhkan ruang, sehingga perlunya pemanfaatan ruang termasuk ruang kota. Pemanfaatan ruang yang baik merupakan upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Untuk itu pemerintah daerah mempunyai kekuasaan penuh dalam mengatur dan memanfaatkan ruang wilayahnya sendiri berdasarkan karakteristik ruangnya.

Pasal 33 ayat (3) undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang kemudian disingkat dengan UUD 1945 bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Seterusnya pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang

¹ Rinaldi Mirsa, *Elemen Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, hlm. 3-5

Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) Pasal 1 ini memberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggara peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa,
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi.

Kemudian dalam rangka memberikan pengaturan yang khusus tentang pemanfaatan ruang, negara dalam hal ini membentuk peraturan khusus tentang penataan ruang yaitu Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 11 ayat (2), bahwa pemerintah daerah kota mempunyai wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kota yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah kota, pemanfaatan ruang wilayah kota dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota. Pelaksanaan dari Undang-undang ini, maka pemerintah daerah berdasarkan kewenangan otonomi membentuk dan menetapkan Peraturan Daerah tentang pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota. Perencanaan tata ruang wilayah kota meliputi proses dan prosedur penyusunan serta penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota. Penyusunan RTRW kota dilakukan dengan berdasarkan pada kaidah-kaidah perencanaan yang mencakup azas keselarasan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, keberlanjutan serta keterkaitan antarwilayah baik di dalam kota itu sendiri maupun dengan kota sekitarnya. Dalam rangka perencanaan tata

ruang wilayah kota, perlu disusun pedoman penyusunan RTRW kota sebagai acuan bagi semua pihak terkait dalam penyusunan RTRW kota, baik untuk kalangan pemerintah, swasta maupun masyarakat pada umumnya. Kewenangan daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri atau disebut dengan otonomi daerah. Daerah dapat menciptakan dan membuat tata ruangnya sendiri berdasarkan atas karakteristik yang ada pada suatu daerah tersebut, seperti penentuan letak kawasan-kawasan, zona-zona dan lain sebagainya. Begitu pula kota Padang sebagai daerah otonom pemerintah kota Padang dalam rangka mengatur ruang kota membentuk Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030.

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030 juga mengatur tentang kawasan industri sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 71 mengenai Kawasan Industri dan Pergudangan yaitu:

- (1) Kawasan industri dan pergudangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) huruf d dikembangkan bertujuan untuk:
 - a. Menyediakan ruang untuk pengembangan kegiatan industri manufaktur dan perakitan beserta fasilitas pelengkap yang membutuhkan lahan luas ditata secara horizontal;
 - b. Menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan industri dan manufaktur dalam upaya meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja;

- c. Menyediakan ruang untuk industri-industri kecil yang mengakomodasi kegiatan industri skala kecil ditata dalam perpetakan kecil;
 - d. Menyediakan ruang bagi penyimpanan barang-barang, baik sebagai bahan baku, barang-barang modal ataupun barang-barang hasil produksi sebelum digunakan dalam proses produksi ataupun didistribusikan kepada konsumen lokal, dalam negeri maupun luar negeri (ekspor) dalam bentuk ruang yang terbuka maupun tertutup;
 - e. Memindahkan dan merelokasi kegiatan industri besar/menengah dan sedang di kawasan pusat kota ke kawasan industri; dan
- (2) Pengembangan Minapolitan Bungus diintegrasikan dengan pelabuhan pendaratan ikan Muara Anai dan pelabuhan perikanan Bungus.
- (3) Pengembangan kawasan industri direncanakan di Kecamatan Lubuk Begalung.
- (4) Pengembangan kawasan industri di kecamatan Lubuk Begalung diintegrasikan dengan rencana pengembangan Pelabuhan Teluk Bayur.

Selanjutnya dalam Peraturan daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030 yang mengatur tentang kawasan industri yaitu dalam Pasal 121 ayat (2) sebagai berikut:

- a. Kawasan yang didorong perkembangannya yang meliputi wilayah Kecamatan Koto Tengah, Kecamatan Kuranji, Kecamatan Pauh, Kecamatan Lubuk Kilangan, Kecamatan Lubuk Begalung dan Kecamatan Bungus Teluk Kabung;
- b. Kawasan pusat kota; dan

- c. Kawasan strategis yang memiliki pengaruh terhadap pengembangan ekonomi kota meliputi kawasan industri dan pergudangan, kawasan minapolitan di Bungus.

Salah satu pemanfaatan ruang yang marak dilakukan di perkotaan adalah kegiatan industri. Kegiatan industri dimaksud dapat dilakukan pada kawasan industri yang bertujuan mengendalikan pemanfaatan ruang. Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri yang menjelaskan kawasan industri merupakan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapai dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.

Kecamatan Lubuk Begalung merupakan salah satu wilayah yang diarahkan sebagai kawasan industri, namun pada kenyataanya kawasan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah sebagai kawasan industri justru didominasi oleh bangunan permukiman dan perkantoran. Hal ini tidak terlepas dari lemahnya pengawasan pemerintah terhadap pengendalian pemanfaatan ruang terhadap kawasan industri.

Berdasarkan uraian diatas tidak sesuaiya pengendalian pemanfaatan ruang yang terdapat dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030 dengan kenyataan di lapangan sehingga penulis mengangkat permasalahan ini yang berkaitan dengan peran pemerintah dalam pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen izin mendirikan bangunan pada kawasan industri di by pass kecamatan Lubuk Begalung kota Padang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen izin mendirikan bangunan pada kawasan industri di By Pass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang?
2. Tindakan yang dilakukan pemerintah Kota Padang terhadap industri-industri yang berada diluar dari kawasan industri?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen izin mendirikan bangunan pada kawasan industri di By Pass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang.
2. Untuk mengetahui tindakan yang dilakukan pemerintah Kota Padang terhadap industri-industri yang berada diluar dari Kawasan industri.

D. Manfaat Penelitian

Dari penulisan ini manfaat penelitian yaitu untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian Ilmu Hukum khususnya bagi Hukum Administrasi Negara dan Hukum Tata Ruang dan dapat memberikan kontribusi serta manfaat bagi individu, masyarakat maupun pihak-pihak yang berkepentingan dalam upaya memperdalam kasus mengenai pengendalian

pemanfaatan ruang melalui instrumen izin mendirikan bangunan pada kawasan industri di By Pass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang.

E. Metode Penelitian

Agar tujuan dan manfaat dari penelitian ini dapat tercapai sebagaimana yang telah ditetapkan, maka untuk itu diperlukan metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam memperoleh data yang maksimal dalam melaksanakan penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah ini berupa yuridis sosiologis yaitu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat norma hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan fakta yang ada di lapangan sehubungan dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian.²

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan serta menjelaskan suatu keadaan yang diperoleh melalui penelitian di lapangan bagaimana pengendalin pemanfaatan ruang melalui instrumen izin mendirikan bangunan pada kawasan Industri di By Pass Kecamatan Lubuk Begalung kota Padang

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

² Soemitro dalam Soejono & Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003, hlm. 56.

Sumber data dilakukan dengan penelitian lapangan (*field research*) yaitu di kantor Dinas Tata Ruang Tata Bangunan Dan Perumahan Kota Padang, dan BAPPEDA.

b. Jenis Data

1. Data Primer

Merupakan data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan yang mengenai bagaimana pengendalian pemanfaatan instrumen izin mendirikan bangunan pada kawasan industri di by pass kecamatan Lubuk Begalung kota Padang.

2. Data Sekunder

Data sekunder berbentuk bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a. Bahan hukum primer ini pada dasarnya merupakan bentuk himpunan peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang berkaitan dengan penataan ruang diantaranya:

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
3. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
4. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
6. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030.

- b. Bahan hukum sekunder ini pada dasarnya memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan-peraturan perundang-undangan, berbentuk buku-buku yang ditulis oleh para sarjana hukum, literatur-literatur hasil penelitian yang dipublikasikan, makalah, jurnal-jurnal hukum dan data-data lain yang berkaitan dengan judul penelitian.³
- c. Bahan hukum tersier ini pada dasarnya bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus yang digunakan untuk membantu penulis dalam menterjemahkan istilah yang digunakan dalam penulisan ini. Bahan ini didapat dari kamus hukum dan ensiklopedia, serta *Browsing* Internet yang membantu penulis untuk mendapatkan bahan penulisan yang berhubungan dengan penelitian.⁴

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan guna memperoleh informasi dari responden yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti oleh penulis di lapangan.⁵

Dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara terhadap pihak-pihak yang bersangkutan/terkait. Karena dalam penelitian ini terdapat

³ Soemitro dalam Soejono & Abdurrahman, *Op.Cit.* hlm. 57.

⁴ *Ibid.*

⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2008, hlm.196.

pertanyaan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti guna memperoleh data dan keterangan yang diperlukan.

b. Studi Dokumen

Mempelajari dokumen-dokumen dan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti.

5. Teknik Pengolahan data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara *editing* yaitu data yang diperoleh akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.

b. Analisa Data

Metode dalam menganalisis data ini bersifat kualitatif yang mana data yang terkumpul berupa kalimat berdasarkan peraturan perundang-undangan, para ahli dan termasuk pengalaman peneliti yang disusun dalam bentuk uraian kalimat secara sistematis.

BAB II TINJAUAN

PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Penataan Ruang

1. Pengertian Ruang

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang dimaksud dengan ruang adalah:

“wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan , dan memelihara kelangsungan hidup”.

Ruang merupakan salah satu sarana yang sangat menunjang terwujudnya masyarakat adil dan makmur, mengingat segala aktivitas kehidupan masyarakat akan selalu membutuhkan ruang dan sebaiknya ruang itu sendiri merupakan tempat bagi manusia dan makhluk hidup lainnya untuk melangsungkan kehidupannya.⁶ Secara sederhana penataan ruang dapat diartikan sebagai mekanisme bagaimana kita merencanakan ruang atau kota yang kita tempati yang disesuaikan dengan kemampuan wilayah tersebut untuk menampung dan mendukung aktifitas kehidupannya. Dari sebab itulah di dalam pembangunan yang berwawasan lingkungan maupun yang secara khusus melaksanakan penataan terhadap ruang ini karena merupakan hal yang sangat penting.

2. Penataan Ruang

Pada Pasal 1 angka 5 yang dimaksud dengan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian

⁶ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 23.

pemanfaatan ruang. Dalam penataan ruang kota ada tiga hal yang perlu diperhatikan sebagai *guidelines* dalam menata ruang, antara lain yaitu:

a. Perencanaan Tata Ruang

Yang dimaksud dengan perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Rencana tata ruang disusun dengan perspektif menuju keadaan masa depan yang diharapkan, bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat digunakan, serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan disetiap sektornya.⁷

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat pemukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional, sedangkan yang dimaksud dengan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

b. Pemafaatan Ruang

Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap melalui penyiapan program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang yang akan dilakukan oleh

⁷ Rinaldi Mirsa, Elemen Tata Ruang Kota, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm. 40.

pemerintah dan masyarakat, baik secara sendiri maupun bersama sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pemanfaatan ruang tersebut harus mengacu kepada fungsi ruang yang sudah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara dan penatagunaan sumber daya alam lainnya. Pemanfaatan ruang harus dilaksanakan sesuai dengan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, standar kualitas lingkungan dan daya dukung serta daya tampung lingkungan hidup.

c. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pada Pasal 35 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang dilakukan pengendalian melalui kegiatan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang. Pengawasan yang dimaksud adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Penertiban dalam ketentuan ini adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud sesuai dengan ketetapan.⁸

⁸ *Ibid*, hlm. 42.

3. Penyelenggaraan Penataan Ruang

Dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan bahwa “dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. Keterpaduan
- b. Keserasian, keselarasan dan keseimbangan
- c. Keberlanjutan
- d. Keberdayagunaan
- e. Kebersamaan dan kemitraan
- f. Perlindungan kepentingan umum
- g. Kepastian hukum dan keadilan
- h. Akuntabilitas.

Penyelenggaraan penataan ruang menurut pasal 1 butir 6 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang.

Dalam Pasal 1 butir 9 menyebutkan pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat dalam penataan ruang. Pengaturan penataan ruang meliputi penyiapan peraturan perundang dan Norma, Standar, Pedoman,

dan Kriteria (NSPK) sebagai landasan operasional penyelenggaraan penataan ruang.⁹

Menurut Pasal 1 butir 10 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pembinaan penataan ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat. Pembinaan tata ruang harus dapat meningkatkan kapasitas sumber daya manusia seluruh pemangku kepentingan dan menghasilkan pemasyarakatan penataan ruang, terdapat dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang bahwa pembinaan penataan ruang diselenggarakan untuk meningkatkan kualitas dan efektifitas penyelenggaraan penataan ruang, meningkatkan kapasitas dan kemandirian pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan penataan ruang, meningkatkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang dan meningkatkan kualitas struktur ruang dan pola ruang.

Dalam Pasal 1 butir 11 mengatakan bahwa pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pada Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pelaksanaan perencanaan

⁹ Cecep Kamaludin dan Disa Dwi Rio Putra, *Mengenal Lebih Dekat Penataan Ruang Bagi Generasi Muda*, Direktorat Jendral Penataan Ruang Kementrian Pekerjaan Umum, Jakarta, 2012, hlm. 24.

tata ruang diselenggarakan untuk menyusun rencana tata ruang sesuai prosedur, menentukan rencana struktur ruang dan pola ruang yang berkualitas serta menyediakan landasan khusus bagi pelaksanaan pembangunan sektoral dan kewilayahan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam Pasal 1 butir 12 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang juga menjelaskan pengawasan penataan ruang diselenggarakan untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, menjamin terlaksananya penegakan hukum di bidang penataan ruang, dan meningkatkan kualitas penyelenggaraan penataan ruang. Pengawasan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah sesuai dengan wewenangnya dengan melibatkan masyarakat.

4. Penataan Ruang Nasional

Menata ruang dimulai dengan menyusun rencana tata ruang. pemerintah pusat maupun daerah mempunyai kewenangan melakukan perencanaan tata ruang, hasil dari perencanaan tata ruang tersebut berupa

rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. secara administrasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) terdiri dari beberapa tingkat:¹⁰

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) yang mengatur penataan ruang wilayah seluruh Indonesia
- b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP) yang mengatur penataan ruang wilayah suatu Provinsi
- c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang mengatur wilayah suatu kabupaten; dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang mengatur wilayah suatu kota.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), bahwa strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional perlu dijabarkan lebih lanjut dalam rencana tata ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.

B. Tinjauan Umum Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota

Pada Pasal 1 angka 15 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang, yang mana dilakukan melalui penetapan

¹⁰ *Ibid*, hlm. 26

peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

1. Pengaturan Zonasi

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Dalam rangka untuk memandu penyusunan Peraturan zonasi, perlu disusun pedoman penyusunan peraturan zonasi sebagai acuan bagi semua pihak terkait, baik kalangan pemerintah, swasta, maupun masyarakat pada umumnya.

Pada Pasal 150 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang yang mana pengaturan Zonasi harus memuat ketentuan mengenai:

- a. Jenis kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat dan tidak diperbolehkan
- b. Intensitas pemanfaatan ruang
- c. Prasarana dan sarana minimum
- d. Ketentuan lain yang dibutuhkan.

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/prt/m/2011 tentang pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, yang dimaksud dengan Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan

ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Jadi, peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang pembagian zonanya ditetapkan dalam rencana rinci tata ruang. Peraturan Zonasi Provinsi merupakan penjabaran detail dari indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi. Sedangkan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota merupakan penjabaran detail dari ketentuan umum peraturan zonasi kabupaten/kota dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

2. Perizinan

Dalam pasal 1 butir 32 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dapat dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.

Untuk mengendalikan setiap kegiatan atau perilaku orang atau badan yang sifatnya preventif adalah melalui izin. Ada beberapa bentuk yang

sifatnya mengandung pengertian izin, seperti dispensasi, izin dan konsesi. Dispensasi adalah keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan yang pada umumnya dilarang, tetapi diperkenankan dan bersifat konkret. Konsesi adalah suatu perbuatan yang penting bagi umum, tetapi pihak swasta dapat turut serta dengan syarat pemerintah turut campur tangan.¹¹

3. Pemberian Insentif dan Disinsentif

Dari hasil kajian perkotaan yang dilakukan bahwa kehancuran kota tidak disebabkan oleh masyarakat kotanya akan tetapi disebabkan karena sistem ekonomi kapitalistik yang ganas. Selain itu, terdapat indikasi bahwa lapisan masyarakat marjinal yang berada di luar pagar atau ruang penagmbil keputusan cenderung menjadi beringas dan gampang tersulut emosi.

Oleh karena itulah di negara maju kemudian muncul berbagai peraturan perkotaan yang tidak hanya memacu pertumbuhan ekonomi melainkan juga mewadahi aspirasi masyarakat, melalui sistem *advocacy* dan pelibatan penduduk. Panduan perancangan kota yang eksplisit, lengkap dengan sistem insentif dan disinsentif (pemberian bonus bagi taat

¹¹ Juniarso Ridwan dan Achmat Sodik, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung, 2013, hlm. 105.

dan sanksi bagi yang melanggar), terbukti cukup ampuh untuk membenahi kembali pembangunan perkotaan yang semula jungkir balik.¹²

Pemberian insentif dan disinsentif telah dijelaskan dan diatur dalam Pasal 38 Undang-undang Nomor 27 Tahun 2008 yaitu:

1. Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau oleh pemerintah dan pemerintah daerah.
2. Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 yang merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang berupa:
 - a. Keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang dan urusan saham
 - b. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur
 - c. Kemudahan prosedur perizinan dan/atau
 - d. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintahn daerah
3. Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 yang merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang berupa:

¹² Eko Budihardjo, Penataan Ruang Pembangunan Perkotaan, P.T Alumni, Bandung, 2013, hlm. 18.

- a. Pengenaan pajak yang tinggi disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang dan/atau
 - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi dan penalti.
4. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat
 5. Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:
 - a. Pemerintah kepada pemerintah daerah
 - b. Pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dan
 - c. Pemerintah kepada masyarakat.
 6. Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan pemerintahan daerah.

4. Pengenaan Sanksi

Pasal 182 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menjelaskan pelanggaran di bidang penataan ruang meliputi:

- a. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang
- b. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang

- c. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dan/atau
- d. Menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

Setiap orang yang melakukan pelanggaran di bidang penataan ruang dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Penghentian sementara kegiatan
- c. Menghentikan sementara pelayanan umum
- d. Penutupan lokasi
- e. Pencabutan izin
- f. Pembatalan izin
- g. Pembongkaran bangunan
- h. Pemulihan fungsi ruang dan/atau
- i. Denda administratif.

Dalam implementasinya, aturan itu memuat perintah, larangan, kewajiban. Aturan tersebut memiliki makna sebagai hukum manakala dapat dipaksakan kepada setiap orang, yaitu berupa tindakan yang disebut dengan sanksi. Sanksi demikian penting dalam hukum , termasuk dalam

hukum administrasi. Sanksi-sanksi hukum administrasi yang khas antara lain adalah:¹³

1. *Bestuurdwang* (paksaan pemerintah)
2. Penarikan kembali Keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran dan lain-lain)
3. Pengenaan denda administrasi
4. Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*)

Sanksi atas pelanggaran izin dapat berbentuk sanksi administrasi, yaitu dapat berupa pencabutan izin, sanksi perdata, dapat berupa penjara dan pidana denda. Apabila pelanggaran tersebut sangatlah berat, maka ketiga sanksi tersebut dapat dilakukan bersamaan.¹⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan

Bangunan gedung merupakan wujud fisik dari pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan

¹³ Juniarso Ridwan dan Achmat Sodik, *Op.Cit.*, hlm.117.

¹⁴ Eko Budihardjo, *Op.Cit.*, hlm. 18.

bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pengertian dari Izin Mendirikan Bangunan adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk dapat melaksanakan kegiatan membangun. Pengaturan dalam pemberian izin pendirian dan penggunaan bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik kota dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik kota.

Ada beberapa hal mengapa mendirikan bangunan membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB). *Pertama*, agar tidak menimbulkan gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri, untuk itu sebelum mendirikan bangunan harus ada kejelasan status tanah yang bersangkutan. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan surat-surat tanah seperti sertifikat, surat kavling, fatwa tanah, Risalah Panitia A dan tanah tersebut tidak dihuni orang lain. Ketidakjelasan pemilikan tanah akan merugikan baik pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan.

Kedua, lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Karena itu, sebelum memperoleh Izin Mendirikan Bangunan masyarakat harus memperoleh Keterangan Rencana Kota terlebih dahulu.

Ketiga, pemberian Izin Mendirikan Bangunan dimaksudkan untuk menghindari bahaya secara fisik bagi pengguna bangunan. Untuk maksud ini setiap pendirian bangunan memerlukan rencana pembangunan yang matang dan memenuhi standar/normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan yang meliputi arsitektur, konstruksi dan instalasinya termasuk instalasi kebakaran (sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran).

Keempat, pemantauan terhadap standar/normalisasi teknis bangunan melalui Izin Penggunaan Bangunan diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama pada saat konstruksi bagi lingkungan, tenaga kerja, masyarakat sekitar, maupun bagi calon pemakai bangunan. Dengan demikian, pembangunan yang dilakukan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan perencanaan.¹⁵

Berlakunya Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah diharapkan dapat memberikan dampak nyata yang luas terhadap peningkatan pelayanan masyarakat. Pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat ke Daerah menghendaki terciptanya penyelenggaraan pelayanan dengan jalur birokrasi yang lebih ringkas dan membuka peluang bagi Pemerintah Daerah untuk melakukan inovasi dalam pemberian dan peningkatan kualitas pelayanan.

D. Tinjauan Umum Tentang Kawasan Industri

Kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri. Kawasan industri atau sering disebut industri estate adalah suatu kawasan atau tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana seperti lahan dan alokasi yang strategis dengan prasarana dan sarana seperti lahan dan alokasi yang strategis serta fasilitas penunjang lainnya seperti listrik, air, telepon, jalan, tempat pembangunan limbah, yang telah disediakan oleh perusahaan pengelolaan kawasan industri. Semula

¹⁵ Adrian Sutedi, S.H.,M.H., *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 230.

perusahaan pengelolaan kawasan industri tersebut hanya dikuasai oleh pemerintah (BUMN), tetapi sekarang perusahaan swasta pun telah banyak diberi izin untuk membuka atau mengelola kawasan industri tersebut.

Adapun tujuan dibentuknya kawasan industri antara lain sebagai berikut:

- a. Mempercepat pertumbuhan industri
- b. Memberikan kemudahan bagi kegiatan industri misalnya, lokasi, perizinan, sarana dan prasarana
- c. Mendorong kegiatan industri agar terputus dan beralokasi di kawasan tersebut
- d. Menyediakan fasilitas lokasi industri yang berwawasan lingkungan.

Kawasan industri menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2014 adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya. Kawasan lindung itu sendiri diartikan sebagai kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

Secara konseptual kawasan industri merupakan kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan (*manufacture*) yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang lainnya yang disediakan oleh badan pengelolaan (pemerintah/swasta), sehingga para investor atau pengusaha akan memiliki semangat untuk memasukkan modalnya di sektor industri. Dengan ketersediaan lahan, sarana dan prasarana serta fasilitas

lainnya yang memadai akan menghasilkan efisiensi ekonomi dalam berinvestasi (mendirikan pabrik dan industri) dibandingkan setiap investor harus menyediakan sendiri fasilitas tersebut.

Mendefinisikan kawasan industri atau industrial *estates* merupakan sebidang lahan yang diberi petakan sedemikian rupa sesuai dengan rancangan menyeluruh, dilengkapi dengan jalan, kemudahan-kemudahan umum (*public utilities*) dengan atau tanpa bangunan pabrik, yang diperuntukan bagi pengarahannya industri dan dikelola secara khusus (*full timer*).

Dalam kawasan industri akan dibagi menjadi zona industri dan area industri yang terbagi menjadi 3 (tiga) unsur utama kegiatan produksi yaitu:

- a. Modal (investasi)
- b. Tenaga kerja (wiraswasta)
- c. Pengusaha (wiraswasta) di bidang investasi, kegiatannya dapat mengubah struktur ekonomi daerah menjadi industrial dan produktif.

Berdasarkan batasan di atas ada beberapa hal yang dapat dimanfaatkan dari kawasan industri, yaitu:

- a. Berkaitan dengan besaran dan lokasi kawasan industri bisa menghasilkan dampak-dampak tertentu bagi wilayah sekitarnya, yang bila diinginkan bisa diarahkan

- b. Bisa menjadi bidang usaha pengadaan dan pemasaran “lahan industri” menurut kaidah-kaidah ekonomi pertahanan kota
- c. Bisa menjadi sarana kemudahan usaha yang secara nyata dapat diberikan berbagai bentuk insentif atau subsidi.

Dalam hal pembangunan industri, hal khususnya pengembangan kawasan industri (dimana keterkaitan suatu lokasi agak terbatas) maka permasalahan pokoknya adalah lokasi mana atau penetapan pengembangan gugusan mana yang menjanjikan pemanfaatan regional terbaik. Sasaran dari strategi ini adalah:

- a. Menciptakan tata ruang kegiatan pengembangan yang seimbang terutama untuk menjangkau wilayah-wilayah potensi baru
- b. Pada waktu yang sama membuka peluang partisipasi masyarakat setempat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen Izin Mendirikan Bangunan Pada Kawasan Industri Di By Pass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang

Padang merupakan ibukota Provinsi Sumatera Barat, terletak di pesisir pantai bagian Barat Sumatera Barat, dengan luas keseluruhan kota Padang adalah 694,96 Km², terletak pada 100°05'05" BT - 100°34'09" BT dan 00°44'00" LS – 01°08'35" LS.¹⁶

Batas wilayah kota Padang sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Padang Pariaman, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Pesisir Selatan, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Solok, dan sebelah barat berbatasan dengan Samudera Hindia.¹⁷

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1980 luas wilayah kota Padang secara administratif adalah 694,96 Km², wilayah kota Padang yang sebelumnya terdiri dari 3 Kecamatan dengan 15 kampung, dikembangkan menjadi 11 Kecamatan dengan 193 Kelurahan. Dengan adanya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang diikuti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 25

¹⁶ *Matek Gabungan RTRW Kota Padang 2010-2030*, BAPPEDA Kota Padang, hlm 6.

¹⁷ *Profil Daerah Kota Padang Tahun 2012*, BAPPEDA Kota Padang 2013, hlm. 1.

Tahun 2000 terjadi penambahan luas administrasi menjadi 1.414,96 Km² (720,00 Km² diantaranya adalah wilayah laut) dan penggabungan beberapa kelurahan, sehingga menjadi 104 Kelurahan.

Berikut ini dapat dilihat pada table 3.1 mengenai administrasi Kota Padang.

Tabel 3.1 Jumlah Kecamatan Berdasarkan Administrasi Kota Padang

No.	Kecamatan	Sebelum UU 22/1999		Setelah UU 22/1999	
		Luas (Km ²)	Jumlah Kelurahan	Luas (Km ²)	Jumlah Kelurahan
A.	Wilayah darat			694,96	
1.	Bungus teluk kabung	100,78	13	100,78	6
2.	Lubuk kilangan	85,99	7	85,99	7
3.	Lubuk begalung	30,91	21	30,91	15
4.	Padang selatan	10,03	24	10,03	12
5.	Padang timur	8,15	27	8,15	10
6.	Padang barat	7,00	30	7,00	10
7.	Padang utara	8,08	18	8,08	7
8.	Nanggalo	8,07	7	8,07	6
9.	Kuranji	57,41	9	57,41	9
10.	Pauh	146,29	13	146,29	9
11.	Koto tengah	232,25	24	232,25	13

B.	Wilayah laut	-	-	720,00	-
Kota Padang		694,96	193	1.141,96	104

Sumber: Padang Dalam Angka 2008, BAPPEDA dan BPS Kota Padang 1 Tahun 2009.

Wilayah kota Padang dilalui oleh banyak aliran sungai besar dan kecil terdapat tidak kurang dari 23 aliran sungai yang mengalir di wilayah kota Padang dengan total panjang mencapai 155,40 Km (10 sungai besar dan 13 sungai kecil). Umumnya sungai-sungai besar dan kecil yang ada di wilayah kota Padang ketinggiannya tidak jauh berbeda dengan tinggi permukaan laut. Kondisi ini mengakibatkan cukup banyak bagian wilayah kota padang yang rawan terhadap banjir/genangan.

Wilayah kota Padang terbagi dalam 6 Daerah Aliran sungai (DAS), yaitu: DAS Air Dingin, DAS Air Timbalun, DAS Batang Arau, DAS Batang kandis, DAS Batang Kuranji, dan DAS Sungai Pisang.

Suhu udara rata-rata kota Padang sepanjang tahun 2008 berkisar antara 22,0^oc – 31,7^oc dan kelembaban udara rata-rata berkisar antara 70% -84%, curah hujan rata-rata tahunan kota Padang pada tahun 2008 sebesar 4.7619 mm, dengan curah hujan rata-rata 385 mm/bulan. Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan januari dengan curah hujan 776 mm dan terendah pada bulan mei dengan curah hujan 167 mm.

Kota Padang mempunyai garis pantai sepanjang ± 84 km dan luas kewenangan pengelolaan perairan ±72.000 Ha dan 19 pulau-pulau kecil. Secara titik administratif ada 6 kecamatan yang bersentuhan langsung dengan pantai, yaitu: Kecamatan Koto

tengah, Kecamatan Padang Utara, Kecamatan Padang Barat, Kecamatan Padang Selatan, Kecamatan Lubuk Begalung dan Kecamatan Bungus Teluk Kabung. Wilayah pesisir, laut dan pulau-pulau kecil ini mempunyai potensi sumber daya alam yang dapat pulih (*renewable*) antara lain perikanan, hutan bakau, terumbu karang, padang lamun, estuaria dan pulau-pulau kecil.¹⁸

Kemudian batas administrasi untuk Kecamatan Lubuk Begalung yaitu sebelah Utara berbatasan dengan kecamatan Padang Timur dan Kecamatan Pauh, sebelah Selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia dan Kecamatan Bungus Teluk Kabung, sebelah Barat berbatasan dengan kecamatan Padang Timur dan Kecamatan Padang Selatan, dan sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Lubuk Kilangan dan Kecamatan Bungus Teluk Kabung. Kecamatan Lubuk Begalung memiliki luas wilayah 30,91 km², secara geografis kecamatan Lubuk Begalung terletak antara 0° 58' Lintang Selatan-100° . 21'. 11" Bujur Timur yang terdiri dari 15 Kelurahan. Peningkatan jumlah penduduk yang sejalan dengan perkembangan jumlah RW, RT, dan LPM pada masing-masing Kelurahan.

Dibawah ini dapat dilihat pada table 3.2 jumlah dari RW, RT, dan LPM berdasarkan banyak kelurahan yang ada di kecamatan Lubuk Begalung.

¹⁸ Matek Gabungan Kota Padang 2010-2030, *Op. Cit.* hlm 11.

Table 3.2 Jumlah RW, RT dan LPM berdasarkan Kelurahan Kecamatan

Lubuk Begalung Tahun 2012

No	Kelurahan	RW	RT	LPM
1.	Cangkeh Nan XX	5	20	1
2.	Kampung Baru Nan XX	7	25	1
3.	Lubuk Begalung Nan XX	10	33	1
4.	Tanjung Aur Nan XX	2	8	1
5.	Gurun Laweh Nan XX	5	22	1
6.	Koto Baru Nan XX	11	43	1
7.	Banuaran Nan XX	13	43	1
8.	Parak Laweh Pulau Aia Nan XX	11	41	1
9.	Pampangan Nan XX	12	48	1
10.	Tanah Sirah Piai Nan XX	8	32	1
11.	Pitameh Tanjung Saba Nan XX	5	17	1
12.	Batung Taba Nan XX	7	33	1
13.	Kampung Jua Nan XX	8	25	1
14.	Pengambiran Ampalu Nan XX	20	79	1
15.	Gates Nan XX	9	35	1
	Total	133	504	15

Sumber: Badan Pemberdayaan Masyarakat, Perempuan dan Keluarga Berencana Kota Padang Tahun 2012.

Dari 15 Kelurahan di Kecamatan Lubuk Begalung dapat dilihat dalam tabel diatas, akan tetapi yang merupakan kawasan industri hanya 4 Kelurahan diantaranya Kelurahan Parak Laweh Pulau Aia Nan XX, Kelurahan Pengambiran Ampalu Nan XX, Kelurahan Batung Taba Nan XX dan Kelurahan Pampangan Nan XX. Dalam Pasal 71 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030 menyatakan bahwa pengembangan kawasan industri direncanakan di Kecamatan Lubuk Begalung.

Pemerintah Kota Padang melakukan pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengaturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Untuk pengaturan zonasi ini merupakan persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya yang disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang pembagian zonanya ditetapkan dalam rencana rinci tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang juga dilakukan melalui perizinan yang mana setiap kegiatan atau perilaku orang atau badan yang sifatnya preventif melalui izin pemanfaatan ruang termasuk Izin Mendirikan Bangunan yang diperoleh dari prosedur yang benar tetapi apabila tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah maka dapat dibatalkan oleh pemerintah kota Padang dengan kewenangannya. Selanjutnya dalam pemberian insentif dari pemerintah kota Padang untuk bangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang berupa keringanan pengenaan pajak dan memudahkan prosedur dalam pengurusan perizinan. Begitu sebaliknya bagi bangunan yang berdiri tidak sesuai dengan peruntukan kawasannya maka pemerintah kota Padang akan memberikan disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi dan pembatasan infrastruktur.

Terakhir pengenaan sanksi yang diberikan pemerintah kota Padang kepada pihak-pihak yang melakukan pelanggaran di bidang penataan ruang.

Dilihat dari pembahasan diatas maka dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang 2010-2030 telah diatur arahan fungsi dan dominasinya, kemudian untuk pengendaliannya dilakukan dengan ITBX maksudnya dalam suatu kawasan ada kegiatan yang diizinkan, dibatasi/ terbatas, yang bersyarat dan dilarang. Begitupula dengan kawasan industri yang ada di Kecamatan Lubuk Begalung juga dilakukan pengendaliannya dengan ITBX yang mana ada kegiatan-kegiatan yang diizinkan, dibatasi pembangunannya, bersyarat untuk pembangunan yang akan didirikan dan kegiatan yang dilarang seperti bangunan permukiman yang tidak seharusnya berdiri pada kawasan industri.

Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan atau biasa di singkat dengan IMB ini merupakan syarat terpenting dalam hal penataan ruang dikarenakan izin mendirikan bangunan termasuk upaya pemerintah dalam mewujudkan penataan ruang yang baik, seperti dalam Pasal 71 ayat (3) bahwa kawasan industri yang didorong perkembangannya pada kecamatan Lubuk Begalung sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang 2010-2030.

Dilihat dari penelitian dilapangan ditemukan bahwa Pemerintah Kota Padang belum efektif dalam mengeluarkan izin khususnya Izin Mendirikan Bangunan terhadap penataan ruang pada Dinas Tata Ruang Tata bangunan dan Perumahan Kota Padang yang tidak memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan perizinan khususnya Izin Mendirikan Bangunan. Misalnya, masih ada bangunan yang bukan

industri berdiri pada kawasan industri Kecamatan Lubuk Begalung padahal kawasan tersebut jelas-jelas telah diarahkan perkembangannya sebagai kawasan industri. Pengaturan dalam penertiban perizinan pada kawasan industri bertujuan untuk meminimalisir pembangunan yang bukan industri pada kawasan peruntukannya agar terwujud rencana tata ruang kota yang sesuai dengan peruntukannya. Selain itu, agar masyarakat yang ingin melakukan pembangunan industri selanjutnya diarahkan pada zona yang telah ditentukan peruntukannya oleh pemerintah kota Padang.

Untuk pembangunan yang dilakukan pada kawasan industri tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi terhadap pembangunannya yang diperuntukan untuk industri. Sampai sekarang ada beberapa bangunan belum memiliki IMB dan sudah memiliki IMB yang tempatnya merupakan kawasan untuk industri, akan tetapi yang memiliki IMB ini bukan industri melainkan pemukiman masyarakat yang bersal dari daerah tersebut. Tidak ada upaya pemerintah dalam memecahkan persoalan pemukiman yang terletak pada kawasan industri yang ada di Kecamatan Lubuk Begalung melainkan untuk pembangunan industri selanjutnya akan diarahkan oleh pemerintah Kota Padang pada kawasan peruntukannya yaitu Kecamatan Lubuk Begalung. Sebelum banguan industri berdiri harus memiliki izin yakni Izin Mendirikan Banguan, izin ini berperan dalam mengendalikan perilaku masyarakat dalam memanfaatkan ruang, agar ruang yang terbatas mampu menampung dan mendukung ruang sesuai dengan fungsinya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

Mengenai data IMB yang dikeluarkan setelah Perda RTRW diberlakukan pada tahun 2012 ada 1.090 IMB untuk seluruh Kota Padang dan untuk kawasan industri di Kecamatan Lubuk Begalung ada 35 IMB untuk bangunan yang bukan industri. Ditinjau dari tahun 2012-2014 untuk Kecamatan Lubuk Begalung pemerintah kota Padang telah mengeluarkan IMB sebanyak 47 IMB. Data yang dikeluarkan untuk IMB industri diluar dari kawasan industri yang ada dikota Padang tidak ada, data ini berdasarkan IMB yang dikeluarkan Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang tahun 2012-2014.

Berikut ini tabel 3.6 data IMB yang diberikan Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan dari tahun 2012-2014 menjelaskan bangunan yang bukan industri pada kawasan industri di Kecamatan Lubuk Begalung setelah Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030 diberlakukan.

Tabel 3.6 Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) selain untuk Kegiatan Industri di Kecamatan Lubuk Begalung Tahun 2012-2014

No.	Nama Pemilik Rumah Tempat Tinggal (RTT)	Alamat Kelurahan
1.	Wahyuni	Parak Laweh Pulau Aia
2.	Vera Archeri	Pengambiran Ampalu
3.	Dewi Anggraini	Parak Laweh Pulau Aia
4.	Muhammad rajab	Parak Laweh Pulau Aia
5.	Mulyadi	Pampangan nan XX

6.	Rosmaniar (K. Ramani Cs)	Pampangan Nan XX
7.	Yethulzi, SE (K. Titien Syarfini Bashar CS)	Pengambiran Ampalu
8.	Miska, Cs	Pengambiran Ampalu
9.	Basruddin	Pampangan Nan XX
10.	Ir. Afri Adnan MT (Kuasa Safrizal)	Pengambiran Ampalu
11.	Zulkifli	Pengambiran Ampalu
12.	Dedi Hendradi	Parak Laweh Pulau Aia
13.	Yayuk Widayati	Batung Taba Nan XX
14.	Soko	Batung Taba Nan XX
15.	Asrinda	Pampangan Nan XX
16.	Yanto Gunawan (Peruntukan Kantor Pemerintahan)	Pampangan Nan XX
17.	Mulyadi	Parak Laweh Nan XX
18.	Hendra Gunawan	Pengambiran Ampalu
19.	Ardalena, Cs	Pengambiran Ampalu
20.	Yusmailely	Parak Lawe Pulau Aia
21.	Hendry Rudy Zaini (Peruntukan Kantor Pemerintah)	Parak Lawe Pulau Aia Nan XX
22.	Lestari Nilawati	Batung Taba Nan XX
23.	Vera Archeri	Pengambiran Ampalu
24.	Ir. Ervia Noerman H	Pengambiran Ampalu

25.	Dewi Prima Laila Sari	Pengambiran Ampalu
26.	Vera Aecheri	Pengambiran Ampalu
27.	Wiryanto (Peruntukan Kantor Pemerintahan)	Pampangan Nan XX
28.	Ir. Damsimar Adam Glr MarajoMkw Cs	Pengambiran Ampalu
29.	Sophia Emi	Parak Lawe Pulau Aia
30.	Fardan Lubis, Resmawati	Parak Lawe Pulau Aia
31.	Milawati	Pampangan Nan XX
32.	Yelmi Lestari	Parak lawe pulau Aia
33.	Hj. Umil Fahmi	Parak Lawe pulau Aia
34.	Eli Deka Gustinah	Pengambiran Ampalu

Sumber: Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang Tahun 2010-2014.

Berdasarkan tabel 3.6 diatas dapat dilihat bahwa masih banyak bangunan berupa rumah tempat tinggal dan kantor pemerintahan berdasarkan kajian dari IMB dikeluarkan oleh Dinas TRTBP dari tahun 2012-2014 yang bukan industri pada kawasan industri di Kelurahan Parak Lawe Pulau Aia Nan XX, Kelurahan Pengambiran Ampalu Nan XX, Kelurahan Batung Taba Nan XX dan Kelurahan Pampangan Nan XX Kecamatan Lubuk Begalung.

Kota Padang termasuk kota yang diproyeksikan sebagai kegiatan industri diantaranya kegiatan industri besar, menengah dan kecil. Berdasarkan data tahun 2011 terjadi peningkatan tinggi untuk semua kegiatan industri. Kegiatan industri besar bertambah sebanyak 14 unit usaha, kegiatan industri menengah bertambah

sebanyak 70 kegiatan usaha dan kegiatan industri kecil (formal-non formal) mengalami penambahan lebih dari 3.300 unit usaha. Dari peningkatan kegiatan industri diatas untuk lebih jelasnya perkembangan jumlah kegiatan dalam bidang industri di Kota Padang dari tahun 2010-2011 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.3 Perkembangan Jumlah Kegiatan Dalam Bidang Industri Di Kota Padang Tahun 2010-2011

Jumlah kegiatan industri			
Tahun	Industri Besar	Industri Menengah	Industri Kecil
2011	24	97	3.452
2010	10	27	140

Sumber: Padang Dalam Angka Tahun 2000-2012, BAPPEDA Kota Padang Tahun 2012.

Dari perkembangan jumlah kegiatan industri di Kota Padang, berikut ini dapat dilihat dari tabel jenis-jenis dari kegiatan industri tersebut sebagai berikut:

Tabel 3.4 Jenis Kegiatan Industri Di Kota Padang Tahun 2011

No.	Jenis Kegiatan Industri	Jumlah Unit Usaha		
		Industri Besar	Industri Menengah	Industri Kecil
1.	Industri pangan	3	26	1.168
2.	Industri sandang dan kulit	-	6	384

3.	Industri kimia dan bahan bangunan	18	43	984
4.	Industri logam dan elektronika	3	21	784
5.	Industri kerajinan	-	1	132
	Jumlah	24	97	3.452

Sumber: Padang Dalam Angka Tahun 2012, BAPPEDA Kota Padang & BPS Kota Padang 2012.

Setelah melihat melihat dari jenis kegiatan industri selanjutnya bentuk dari jenis perusahaan industri yang terdaftar di Dinas Perindustrian, Perdagangan, Pertambangan dan Energi Kota Padang sampai akhir tahun 2010 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.5 Jumlah Perusahaan Industri yang Terdaftar di Kota Padang Menurut Jenis Usahanya Tahun 2010

No.	Jenis Industri	Bentuk Usaha				Jumlah
		PT	Koperasi	CV	PO	
1.	Pertanian	-	-	1	1	2
2.	Pertambangan dan penggalian	-	-	-	-	-
3.	Industri pengolahan	1	-	5	16	22

4.	Listrik, gas dan air bersih	1	-	-	3	4
5.	Bangunan	4	-	-	-	4
6.	Perdagangan, hotel dan restoran	227	5	641	388	1.261
7.	Angkutan dan komunikasi	16	-	9	20	45
8.	Keuangan, persewaan dan jasa perusahaan	38	8	1	7	54
9.	Jasa	11	-	17	13	41
10.	Jasa yang belum jelas batasannya	-	-	2	5	7
	Jumlah	298	13	676	453	1.440

Sumber: Padang Dalam Angka Tahun 2010, BAPPEDA Kota Padang dan BPS

Kota Padang.

Tabel-tabel diatas merupakan perkembangan industri, jenis kegiatan industri dan perusahaan industri yang terdaftar di Kota Padang dari tahun 2010-2011, dapat menunjukkan pertumbuhan tinggi pada semua kegiatan industri.

Bagi masyarakat yang akan mendirikan bangunan termasuk juga bangunan untuk industri harus memiliki izin mendirikan bangunan (IMB). Izin Mendirikan Bangunan akan dilegalkan apabila sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditentukan, selain itu bangunan yang telah memiliki IMB dapat dipertanggung jawabkan dengan

maksud kepentingan bersama. Pemerintah kota Padang tidak memiliki kebijakan khusus dalam penerbitan izin mendirikan bangunan untuk kawasan industri, akan tetapi Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan kota Padang yang mengeluarkan izin hanya membedakan pengurusan IMB untuk bangunan industri dengan memberikan kelengkapan AMDAL/ UKL/UPL/ SPPL seperti syarat-syarat administrasi yang harus dilengkapi dalam pengurusan KRK-PRK dan IMB berlaku di kota Padang sebagai berikut:

- 1) Fotocopy KTP yang masih berlaku.
- 2) Fotocopy bukti pemilik hak atas tanah yang dilegalisir oleh instansi yang berwenang atau memperlihatkan yang aslinya.
- 3) Surat pernyataan yang diketahui lurah tentang tanah tidak dalam sengketa, tanah tidak diwakafkan, pelepasan hak atas tanah yang terkena jalan/fasilitas (terlampir pada permohonan).
- 4) Surat kuasa jika pengurusannya dikuasakan.
- 5) Foto lokasi yang akan dibangun sekurang-kurangnya 2 sisi.
- 6) Gambaran rencana bangunan yang ditandatangani oleh arsitek/yang menggambar dan pemohon rangkap 6 dengan mencantumkan nama lengkap.
- 7) Gambar rencana bangunan bertingkat dilengkapi dengan gambar konstruksi yang telah ditandatangani oleh yang menggambar/konstruksi dan pemohon rangkap 6, dengan mencantumkan nama lengkap.

- 8) Khusus bangunan lantai 3 dan seterusnya dibuatkan gambar struktur beserta hitungannya + sondir tanah.
- 9) Surat pernyataan persetujuan tetangga diketahui lurah bila bangun di atas batas tanah.

Dapat dilihat dari syarat-syarat ketentuan diatas yang membedakan pengurusan IMB untuk bangunan industri dengan bangunan lainnya hanya kelengkapan AMDAL/ UKL/ UPL/ SPPL. Pemerintah kota Padang hanya menyarankan dan menjelaskan kepada pihak-pihak yang membangun pada kawasan industri untuk tidak membangun bangunan selain peruntukannya. Seharusnya pemerintah kota Padang lebih tegas lagi dalam mengeluarkan izin mendirikan bangunan khususnya pada Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan kota Padang. Pemerintah seharusnya melaksanakan pengawasan dalam penataan ruang terhadap penyelenggaraan penerbitan IMB apabila terjadinya penyimpangan administratif maka pemerintah dapat mengambil tindakan hukum sesuai dengan kewenangannya, diantaranya tindakan hukum pemerintah yang mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang dilakukan oleh aparat pemerintah dalam kedudukannya sebagai penguasa ataupun sebagai alat pelengkapan pemerintahan dengan prakarsa dan tanggung jawab sendiri,

- b. Perbuatan yang dilaksanakan dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan perbuatan yang dimaksud sebagai saran untuk menimbulkan akibat hukum dibidang hukum administrasi,
- c. Perbuatan yang dilakukan bersangkutan dengan kepentingan Negara dan rakyat,
- d. Perbuatan hukum administrasi harus berdasarkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika pemerintah kota Padang telah melakukan tindakan hukum sebagaimana mestinya dan masyarakat tidak mematuhi maka pemerintah akan melakukan tindakan paksaan pemerintahan, ini merupakan tindakan nyata yang dilakukan oleh organ pemerintahan atau atas nama pemerintah untuk memindahkan, mengosongkan, menghalangi, memperbaiki pada keadaan semula yang telah dilakukan bertentangan dengan kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁹

Dilain sisi pemerintah kota Padang dalam pelayanan Izin Mendirikan bangunan khususnya Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan yang mengeluarkan Izin agar memudahkan prosedur pengurusannya. Pengurusan dalam pelayanan Izin Mendirikan Bangunan sesungguhnya dapat dilakukan dengan pola pelayanan satu atap yakni pola pelayanan pemberian izin yang dilakukan secara terpadu pada satu tempat/lokasi oleh beberapa instansi pemerintah kota Padang yang terlibat dalam proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan. Dengan prosedur yang panjang dan

¹⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press, 2003, hlm. 320.

berbelit-belit seperti memerlukan rekomendasi sebelum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, khususnya untuk bangunan industri, sudah seharusnya pemerintah kota Padang menciptakan unit pelayanan terpadu, disertai dengan sarana serta sistem dan mekanisme yang baik agar tercipta suatu pelayanan yang cepat, murah, mudah dan sederhana.

Hasil wawancara di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPED) kota Padang dijelaskan bahwa sebelum Perda RTRW disahkan Kecamatan Lubuk Begalung sudah dikembang untuk kawasan industri. Rencana Tata Ruang Wilayah hanya menentukan arahan fungsi kawasan yang bersifat dominan artinya dalam suatu peruntukan boleh diisi dengan peruntukan lainnya selama tidak dominan dari fungsi utamanya.²⁰

Rencana Tata Ruang Wilayah kota Padang sudah jelas mengatur tentang instrumen perizinannya, arahan fungsi, dominasi kemudian pengendalian, akan tetapi masih banyak yang melakukan pelanggaran terhadap perizinan khususnya Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang.

Untuk mewujudkan organisasi pemerintahan menjadi *good governance* maka Pemerintah kota Padang harus memberikan pelayanan terbaik dalam upaya memenuhi kebutuhan masyarakat. Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan

²⁰ Wawancara dengan Ibu Lili Rahmaini, S.T., staf BAPPEDA Kota Padang, Pada Tanggal 18 September 2014, Pukul 09.15 Wib.

juga berperan dalam memberikan pelayanan terhadap perizinan khususnya izin mendirikan bangunan (IMB) di kota Padang. Apabila pemerintah kota Padang belum mampu memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat maka belum bisa menciptakan pemerintahan menjadi *good governance*. Dalam hal ini, pemerintah kota Padang belum bisa mewujudkan pemerintahan yang berdasarkan asas pemerintahan yang baik guna untuk pedoman dalam penerapan ketentuan perundang-undangan yang tidak jelas untuk membatasi serta menghindari kebijakan yang menyimpang dari ketentuan perundang-undangan. Asas pemerintahan yang baik meliputi asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas kepentingan umum, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas.

B. Tindakan Yang Dilakukan Pemerintah Kota Padang Terhadap Industri-industri Yang Berada di Luar Kawasan Industri

Pengendalian pemanfaatan ruang memiliki ketentuan yang berfungsi sebagai alat pengendali pengembangan kota juga meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang serta mencegah dampak pembangunan yang menimbulkan kerugian dan melindungi kepentingan umum. Pemerintah kota Padang melakukan pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan Pasal 35 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu:

1. Peraturan zonasi

Peraturan zonasi merupakan unsur dari pengendalian ruang yang mengatur pemanfaatan ruang sesuai rencana tata ruang, peraturan zonasi ini dilaksanakan

berdasarkan ketentuan yang telah dibolehkan dalam penyediaan ruang untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman dan berkelanjutan.

2. Perizinan

Perizinan yang berkaitan dengan izin pemanfaatan ruang yang harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang, maksudnya izin yang dikeluarkan bersifat konkret, individualfinal yang harus dimiliki oleh pihak yang mengajukan izin untuk melakukan perbuatan hukum sesuai dengan isinya secara definitif dapat menimbulkan akibat hukum tertentu yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang.

3. Pemberian insentif dan disinsentif

Pemberian insentif diberlakukan kepada pihak yang melakukan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang. Upaya yang diberikan oleh pemerintah dalam bentuk keringanan pajak, kemudahan prosedur perizinan dan/atau pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Sedangkan pemberian disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang berupa pengenaan pajak yang tinggi sesuai dengan besar biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang dan pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi serta penalti.

4. Pengenaan sanksi

Pengenaan sanksi merupakan bentuk dari tindakan pemerintah/pemerintah daerah terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Pemerintah Kota Padang akan memberikan tindakan terhadap industri-industri yang berada di luar kawasan industri berupa pemberian disinsentif, dari pemberian disinsentif ini pemerintah Kota Padang memberikan pajak yang tinggi sesuai dengan besar dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang. Akan tetapi pemerintah Kota Padang belum pernah melakukan tindakan seperti dijelaskan diatas terhadap industri-industri yang berada di luar kawasan industri yang ada di Kota Padang dikarenakan tidak adanya industri yang berdiri diluar kawasan industri yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan daerah. Pemerintah Kota Padang pernah memberikan peringatan tertulis terhadap industri bermasalah yang ada di Kecamatan Lubuk Begalung, namun terhadap peringatan tertulis tersebut Dinas TRTB belum memiliki data secara signifikan terhadap industri yang berada di luar kawasan industri Kota Padang. Jadi setiap orang yang mendirikan bangunan yang bukan industri maka pemerintah akan memberikan disinsentif begitu pula untuk sebaliknya.²¹

²¹ Wawancara dengan Bapak Afrizal Casimy, Kabid. Tata Bangunan Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan Kota Padang, 03 September 2014, Pukul 10.27 Wib.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen Izin Mendirikan Bangunan pada kawasan industri di Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang belum maksimal dilakukan dalam penerbitan IMB dikarenakan masih ada bangunan selain industri yang berdiri dikawasan tersebut, dan untuk penerbitan IMB tahun 2012-2014 tidak ditemukan adanya penerbitan IMB industri di luar dari kawasan industri yang ada di Kota Padang
2. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030 bentuk dari tindakan Pemerintah Kota Padang terhadap pengendalian pemanfaatan ruang berupa peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, dan pengenaan sanksi. Setiap orang yang tidak memanfaatkan ruang pada kawasan industri, maka Pemerintah Kota Padang akan memberikan disinsentif dan pengenaan pajak yang tinggi terhadap industri-industri di luar kawasan industri yang telah ditentukan. Akan tetapi pemerintah Kota Padang belum pernah

melakukan tindakan tersebut, pemerintah Kota Padang baru memberikan peringatan tertulis.

B. Saran

1. Untuk pemerintah kota Padang khususnya Dinas Tata Ruang Tata Bangunan dan Perumahan dalam penerapan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030 agar lebih efektif, tegas dan bijak untuk mewujudkan Kota Padang sebagai kota metropolitan berbasis mitigasi bencana yang didukung oleh sektor perindustrian, perdagangan, jasa dan pariwisata.
2. Pemerintah kota Padang agar dapat kerjasama dalam perencanaan, pengawasan dan pelaksanaan penataan ruang kota Padang seperti antar dinas-dinas yang terkait sehingga dapat mewujudkan pemerintahan yang baik.
3. Untuk masyarakat agar dapat membantu dalam mewujudkan pemerintahan yang baik dalam hal pembangunan khususnya pembangunan industri yang ada dikota Padang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

Adrian Sutedi, S.H.,M.H, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar Grafika, Jakarta: 2010.

Amiruddin, dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2012.

Cecep Kamiludin, dan Disa Dwi Rio Putra, *Mengenal Lebih Dekat Penataan Ruang Bagi Generasi Muda*, Direktorat Jendral Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum, Jakarta: 2012.

Eko Budiharjo, *Penataan Ruang Pembangunan Perkotaan*, P.T Alumni, Bandung: 2013.

Mirsa, Rinaldi, *Elemen Tata ruang Kota*, Graha Ilmu, Yogyakarta: 2012.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo, Jakarta: 2006.

Ridwan, Juniarso, dan Achmad sodik, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung: 2013.

B. Undang-undang:

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-undang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian

Peraturan Daerah Nomor 24 tahun 2009 tentang Kawasan Industri

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata

Ruang Wilayah

C. Website :

<http://dianputriwan.wordpress.com/2012/10/31/makalah-asas-asas-pemerintahan-daerah/> Tanggal 05 November 2013, Pukul 20:36.