



## Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Dan Penyelenggaraan Penataan Ruang Di Koridor Jalan Teuku Nyak Arief Kota Banda Aceh

Deny Chandra<sup>a,\*</sup>, Teuku Budi Aulia<sup>b</sup>, Izziah Izziah<sup>c</sup>

<sup>a</sup>, Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

<sup>b,c</sup> Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh

\*Corresponding author, email address: [deny\\_eagleeye@yahoo.com](mailto:deny_eagleeye@yahoo.com)

### ARTICLE INFO

#### Article History:

Received 17 May 2018

Received in revised form 20 July 2018

Accepted 27 July 2018

#### Keywords:

Control  
Utilization  
Space  
Corridors  
Roads  
Policies

### ABSTRACT

Teuku Nyak Arief road corridor is a secondary arterial road that is included in the planned pattern of protected area and cultivation area (City of Banda Aceh Qanun Number 2 of 2018). The use of space along the Teuku Nyak Arief road corridor was found by several misuse of the activity function. In this case the protected area has the blame for the function of restaurants/cafes in the non green open space zone, and in the cultivation area there is a misuse of the function of the processed metal product industry, and the wood industry in the trade and service zones. This study aims to identify the suitability of space utilization in the Teuku Nyak Arief road corridor, the form of spatial planning in the corridor desired by the building owner, and the policy in controlling space utilization so that the corridor is in accordance with the spatial detail plan. This study uses quantitative methods through questionnaires and qualitative methods through observation and interviews. The level of suitability of space utilization reviewed is the classification of unauthorized space utilization activities (X). Respondents were addressed to the building owners located in the Teuku Nyak Arief Banda Aceh road corridor with 87 people. Spatial utilization in the corridor of the river border subzona, funeral subzone, green belt subzona, education subzone, sports subzone, non green open space zone, and defense and security subzone have a suitability level of 100%, city park subzone has a suitability level of 0%, Trading sub-zones and series services have a suitability level of 99%, and office zones have a suitability level of 57%. The dominant form of spatial planning desired by the building owner in the spatial planning aspect is that regulations need to be prepared by involving the community, in the aspect of spatial planning development is the existence of media in socialization, while in the spatial implementation aspect is the loss caused by the cancellation of permits can be requested proper loss to the licensing agency. The policy in the control model of spatial utilization is through the imposition of administrative sanctions, and proper compensation

©2019 Magister Teknik Sipil Unsyiah. All rights reserved

## 1. PENDAHULUAN

Kebutuhan lahan di kawasan perkotaan semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kegiatan sosial ekonomi yang mengiringinya. Peningkatan kebutuhan lahan merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi pada suatu kawasan, terutama kawasan perkotaan seperti fungsi pemerintahan, permukiman, perdagangan dan jasa, pendidikan, kesehatan, industri serta fungsi publik lainnya. Terkait dengan keterbatasan lahan, dinamika perkembangan kegiatan di kawasan perkotaan dapat menimbulkan persaingan dalam pemanfaatan lahan yang mengarah pada perubahan fungsi kawasan dengan intensitas tinggi, sehingga menyebabkan terjadinya fungsi campuran dalam kawasan dengan berbagai kegiatan (*aglomerasi*). Permasalahan yang muncul adalah terjadinya perubahan peruntukan dalam pemanfaatan lahan untuk pembangunan, sehingga berimplikasi terhadap penggunaan ruang yang tidak sesuai dengan rencana

peruntukan. Hal tersebut dapat menimbulkan dampak negatif baik secara fisik, lingkungan maupun sosial. Untuk menghindari dampak negatif dari konflik ruang serta untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan, maka diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang.

Sebagai ibu kota Provinsi Aceh, Kota Banda Aceh telah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2009-2029 berdasarkan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh tahun 2009-2029. Semangat pembangunan Kota Banda Aceh terletak di sepanjang koridor Jalan Teuku Nyak Arief. Jalan tersebut merupakan jalan arteri sekunder yang masuk dalam rencana pola ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan lindung pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief meliputi zona perlindungan setempat dengan subzona sempadan sungai, dan zona ruang terbuka hijau, sedangkan kawasan budidaya meliputi zona perdagangan dan jasa, zona perkantoran, zona sarana pelayanan umum, zona ruang terbuka non hijau, dan zona khusus.

Pemanfaatan ruang pada sepanjang koridor Jalan Teuku Nyak Arief ditemukan beberapa penyalahan fungsi kegiatan. Dalam hal ini kawasan lindung terdapat penyalahan fungsi restoran/kafe pada zona Ruang Terbuka Hijau (RTH), dan pada kawasan budidaya terdapat penyalahan fungsi industri produk logam olahan, dan industri kayu pada zona perdagangan dan jasa. Penyalahan fungsi kegiatan tersebut perlu diambil kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Kebijakan pembangunan berkelanjutan tentu tidak bisa terlepas dari instrumen penyelenggaraan penataan ruang. Berbagai kepentingan pembangunan baik antara pusat dan daerah, antar daerah kabupaten/kota, antar sektor, maupun antar pemangku kepentingan (stakeholders) dapat dilakukan dengan memanfaatkan ruang secara berdaya guna, berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan terpadu sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang telah disahkan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang di koridor jalan, bentuk penyelenggaraan penataan ruang di koridor jalan yang diinginkan oleh pemilik bangunan, dan bagaimanakah kebijakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang agar koridor jalan sesuai dengan rencana tata ruang.

## 2. KAJIAN PUSTAKA

### **Ruang, Tata Ruang dan Penataan Ruang**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 1 disebutkan bahwa 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 hidupnya. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

### **Penyelenggaraan Penataan Ruang**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 1 disebutkan bahwa penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.

1. Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang;
2. Pembinaan penataan ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat;
3. Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan
  - a. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang;
  - b. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya; dan
  - c. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
4. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 35 disebutkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif, serta pengenaan sanksi.

1. Peraturan zonasi  
Peraturan zonasi disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang
2. Perizinan  
Ketentuan perizinan diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. 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.
3. Pemberian insentif atau disinsentif  
Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif atau disinsentif oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Insentif merupakan upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang. Disinsentif merupakan upaya untuk mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
4. Pengenaan sanksi  
Pengenaan sanksi merupakan tindakan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam pemanfaatan ruang, dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif adalah peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang, dan denda administratif.

### **Pelanggaran Terhadap Dokumen Tata Ruang**

Ibrahim (1991) menyebutkan bahwa dalam perencanaan di tingkat kabupaten/kota terdapat tiga jenis pelanggaran/perubahan terhadap dokumen rencana tata ruang, yaitu sebagai berikut.

1. Perubahan fungsi, yaitu perubahan yang tidak sesuai dengan fungsi lahan yang telah ditetapkan dalam rencana, yaitu fungsi yang ditetapkan dalam rencana umum tata ruang.
2. Perubahan blok peruntukan, yaitu pemanfaatan yang tidak sesuai dengan arahan peruntukan yang telah ditetapkan, yaitu perubahan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dari tiap blok yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang.
3. Perubahan persyaratan teknis, yaitu pemanfaatan sesuai fungsi dan peruntukan, tetapi persyaratan teknis bangunan tidak sesuai dengan ketentuan dalam rencana dan peraturan bangunan setempat, yaitu persyaratan teknis yang ditetapkan dalam rencana tapak kawasan dan perpeetakan yang menyangkut tata letak dan tata bangunan beserta sarana lingkungan dan utilitas umum.

### **Koridor Jalan**

Darmawan (2003) berpendapat bahwa koridor adalah sebuah jalan yang diapit oleh dinding dari sebelah kiri maupun kanan yang merupakan ruang-ruang di sekitar jalan. Jalan dianggap sebagai area komunikasi yang menghubungkan satu titik dengan titik lainnya, yang mempunyai fungsi saling terikat satu sama lain. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, disebutkan bahwa jalan adalah seluruh bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan rel dan jalan kabel.

## **3. METODE PENELITIAN**

### **Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini berada di koridor Jalan Teuku Nyak Arief, Kota Banda Aceh. Kawasan

sepanjang koridor jalan ini berfungsi sebagai jalan utama/arteri sekunder, yang harus dikendalikan pemanfaatan ruang pada setiap kegiatan pembangunan. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banda Aceh, kawasan tersebut telah di qanunkan masuk ke dalam wilayah administrasi Kecamatan Kuta Alam dan Syiah Kuala. Kecamatan Kuta Alam berfungsi sebagai wilayah pengembangan pusat kota lama dan sebagai pusat kegiatan perdagangan regional dan pemerintahan. Kecamatan Syiah Kuala berfungsi sebagai pusat pelayanan pendidikan, kesehatan, dan kegiatan lain yang komplementer.

### Menentukan Populasi dan Sampel

Populasi dimaksudkan kepada pemilik bangunan yang berada di koridor Jalan Teuku Nyak Arief. Berdasarkan pengamatan, jumlah bangunan pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief diperoleh sebanyak 656 bangunan. Adapun sampel penelitian dapat diketahui melalui rumus Slovin.

$$n = \frac{N}{1 + (N \times e^2)} = \frac{656}{1 + (656 \times 0,1^2)} = 86,77 \approx 87 \text{ Pemilik bangunan}$$

Proporsi sampel pada setiap pemilik bangunan dapat dilihat pada Tabel 1.

**Tabel 1.** Jumlah populasi dan sampel penduduk

No.	Fungsi Kegiatan	Populasi Pemilik Bangunan	Sampel
1	Zona perdagangan dan jasa (K)		
a	Perdagangan dan jasa deret (K3)	629	$(629/656) \times 87 = 83$
2	Zona perkantoran (KT)	21	$(21/656) \times 87 = 3$
3	Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU)		
a	Pendidikan (SPU1)	4	$(4/656) \times 87 = 1$
b	Olahraga (SPU4)	1	$(1/656) \times 87 = 0$
4	Zona khusus (KH)		
a	Pertahanan dan keamanan	1	$(1/656) \times 87 = 0$
	Jumlah	656	87

Teknik *sampling* yang digunakan adalah *purposive sampling*, dengan pertimbangan pemilik bangunan yang dapat memahami kuesioner, dengan latar belakang pendidikan SMA ke atas.

### Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut.

#### 1. Observasi

Observasi ini bertujuan untuk mengetahui kondisi pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief pada setiap zona di Kecamatan Kuta Alam dan Syiah Kuala. Zona pada kecamatan tersebut meliputi zona Perlindungan Setempat (PS), Ruang Terbuka Hijau (RTH), perdagangan dan jasa (K), perkantoran (KT), Sarana Pelayanan Umum (SPU), Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH), dan zona khusus (KH). Penilaian observasi dilakukan dengan mengisi jumlah bangunan tidak sesuai pemanfaatan ruang pada setiap zona yang ada. Alat bantu yang digunakan dalam observasi ini adalah kamera digital, kertas, dan bolpoin.

#### 2. Kuesioner

Kuesioner ini bertujuan untuk mengetahui persepsi responden terkait dengan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief. Kuesioner penelitian ini terbagi atas dua bagian, yaitu dapat diuraikan sebagai berikut.

- a. Kuesioner bagian A, menanyakan tentang karakteristik responden mulai dari jenis kelamin, umur, pendidikan terakhir, pekerjaan, dan status kepemilikan bangunan. Pengukuran jawaban sesuai dengan karakteristik masing-masing responden.
- b. Kuesioner bagian B, menanyakan tentang aspek-aspek penyelenggaraan penataan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief. Pengukuran jawaban menggunakan skala *Likert*, seperti pada Tabel 2.

**Tabel 2.** Kategori jawaban kuesioner bagian B

No.	Kualifikasi Jawaban	Skor
1	Sangat Tidak Setuju (STS)	1
2	Tidak Setuju (TS)	2
3	Kurang Setuju (KS)	3
4	Setuju (S)	4
5	Sangat Setuju (SS)	5

Setelah kuesioner selesai disusun, maka langkah berikutnya menyiapkan kuesioner sebanyak 87 exemplar untuk responden. Kemudian mencari waktu yang tepat untuk menyebarkan kuesioner. Kriteria pengisi kuesioner adalah pemilik bangunan pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief, yang memiliki latar belakang pendidikan SMA ke atas. Kuesioner yang telah diisi oleh responden selanjutnya dikumpulkan kembali.

### 3. Wawancara

Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui informasi dari narasumber terkait dengan tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang, penyelenggaraan penataan ruang, dan kebijakan yang perlu dilakukan. Narasumber dalam penelitian ini dapat dilihat Kepala Bagian Monitoring Evaluasi dan Pengendalian Administrasi Pembangunan, Kepala Bidang Tata Ruang, dan Dosen Perencanaan Wilayah dan Kota.

## 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Tingkat Kesesuaian Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief adalah penggunaan bangunan oleh pemilik bangunan pada setiap zona dan subzona, dengan memperhatikan fungsi kegiatan yang ditetapkan oleh Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pemanfaatan ruang pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief di Kecamatan Kuta Alam dan Syiah Kuala terdapat beberapa zona. Berdasarkan peta RDTR tahun 2015, Kecamatan Kuta Alam dan Syiah Kuala pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief mempunyai pemanfaatan ruang untuk zona Perlindungan Setempat (PS), Ruang Terbuka Hijau (RTH), perdagangan dan jasa (K), perkantoran (KT), Sarana Pelayanan Umum (SPU), Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH), dan zona khusus (KH). Zona tersebut terdiri dari banyak bangunan dengan berbagai kegiatan yang memenuhi fungsi dan menyalahi fungsi. Adapun kondisi pemanfaatan ruang yang menyalahi fungsi, dapat dilihat pada Tabel 3.

**Tabel 3.**Jumlah bangunan tidak sesuai pemanfaatan ruang

No.	Zona/Kegiatan	PS		RTH		K	KT	SPU		RTNH	KH
		PS1	RTH2	RTH4	RTH5	K3		SPU1	SPU4		
<b>1</b>	<b>Perumahan</b>										
a	Rumah tinggal	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-
<b>2</b>	<b>Perdagangan dan jasa</b>										
a	Toko	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-
b	Restoran/kafe	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3</b>	<b>Industri</b>										
a	Industri produk logam olahan	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
b	Kayu	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
	Total	-	11	-	-	4	9	-	-	-	-

Keterangan subzona:

PS1 : Sempadan sungai

RTH2 : Taman kota

RTH4 : Pemakaman

RTH5 : Sabuk hijau

K3 : Perdagangan dan jasa deret

SPU1 : Pendidikan

SPU4 : Olahraga

KH1 : Pertahanan dan keamanan

Tabel 3 memperlihatkan bahwa dengan adanya penyalahan fungsi kegiatan, maka menunjukkan koridor Jalan Teuku Nyak Arief belum ada kesesuaian pemanfaatan ruang pada beberapa zona dan subzona. Tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief pada setiap zona dan subzona dapat dilihat pada Tabel 4.



**Tabel 4.** Tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang

Zona/Kegiatan	PS		RTH		K	KT	SPU		RTNH	KH
	PS1	RTH2	RTH4	RTH5	K3		SPU1	SPU4		
Jumlah bangunan tidak sesuai pemanfaatan (A)	-	11	-	-	4	9	-	-	-	-
Jumlah peruntukan blok/bangunan (B)	3	11	1	2	629	21	4	1	1	1
Persentase tingkat ketidaksesuaian (C) = (A)/(B) x 100%	0%	100%	0%	0%	1%	43%	0%	0%	0%	0%
Persentase tingkat kesesuaian (D) = 100%-C	100%	0%	100%	100%	99%	57%	100%	100%	100%	100%

Tabel 4 memperlihatkan pemanfaatan ruang pada subzona sempadan sungai (PS1), subzona pemukiman (RTH4), subzona sabuk hijau (RTH5), subzona pendidikan (SPU1), subzona olahraga (SPU4), zona Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH), dan subzona pertahanan dan keamanan (KH1), mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 100%. Pemanfaatan ruang pada subzona taman kota (RTH2) mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 0%. Dalam arti lain pemanfaatan ruang pada subzona taman kota sepenuhnya tidak sesuai, dimana terdapat penyalahan fungsi restoran/kafe sebanyak 11 bangunan. Pemanfaatan ruang pada subzona perdagangan dan jasa deret (K3) mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 99%, dimana terdapat penyalahan fungsi industri produk logam olahan sebanyak 2 bangunan, dan penyalahan fungsi industri kayu sebanyak 2 bangunan. Pemanfaatan ruang pada zona perkantoran (KT) mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 57%, dimana terdapat penyalahan fungsi rumah tunggal sebanyak 5 bangunan, dan penyalahan fungsi toko sebanyak 4 bangunan.

Berdasarkan wawancara dengan narasumber dari pihak pemerintah, bahwa dasar hukum untuk melihat tingkat kesesuaian pemanfaatan ruang adalah Qanun No. 4 Tahun 2009, tentang RTRW Kota Banda Aceh tahun 2009-2029, sebagaimana yang telah dirubah dengan Qanun No. 2 Tahun 2018. Fungsi kegiatan di koridor Jalan Teuku Nyak Arief didominasi oleh zona perdagangan dan jasa, dan perkantoran. Secara kondisi eksisting fungsinya telah sesuai. Penyimpangan fungsi saat ini belum ada pada koridor, namun secara intensitas kecil penyimpangan yang terjadi seperti Garis Sempadan Bangunan (GSB), dan pembatasan area publik. Penyimpangan fungsi tidak terjadi, karena dari pihak pemerintah intens dalam mengawasi fungsi kegiatan bangunan, dan bila ada pelanggaran dari masyarakat, izin tidak akan diberikan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh, mengingat sanksinya jelas dalam tata ruang.

Hasil wawancara dari pihak pemerintah, bertolak belakang dengan hasil wawancara dari pihak akademisi dan juga hasil penelitian. Hasil wawancara dengan pihak akademisi disebutkan bahwa pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief masih terdapat beberapa fungsi kegiatan yang belum sesuai dengan RDTR, yaitu pada zona RTH terdapat bangunan restoran/kafe, dan pada zona perkantoran terdapat fungsi bangunan toko. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik bangunan pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief belum sepenuhnya menjalankan fungsi kegiatan sesuai dengan RDTR yang telah disusun oleh Pemerintah Kota Banda Aceh. Sepanjang koridor tersebut ditemukan 24 bangunan, yang telah menyalahi fungsi kegiatan pada zona dan subzona. Pemanfaatan ruang pada subzona taman kota mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 0%, subzona perdagangan dan jasa deret mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 99%, dan zona perkantoran mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 57%.

### **Bentuk Penyelenggaraan Penataan Ruang**

Penyelenggaraan penataan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief adalah upaya dari Pemerintah Kota Banda Aceh untuk melakukan pengaturan, pembinaan dan pelaksanaan penataan ruang. Hal ini bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Bentuk penyelenggaraan penataan ruang pada aspek pengaturan penataan ruang yang dominan diinginkan oleh pemilik bangunan adalah sebagai berikut.

1. Peraturan walikota terkait pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief, perlu disusun dengan melibatkan masyarakat. Indikator ini diperoleh *mean* sebesar 4,563, sehingga menduduki peringkat pertama sebagai indikator dominan. Bila dicermati lebih mendalam pada Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, disebutkan bahwa penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa penataan ruang tidak akan dapat diimplementasikan jika tidak melibatkan masyarakat dalam setiap tahapannya. Oleh karena itu melibatkan masyarakat dalam pengaturan penataan ruang, merupakan suatu keharusan dan menjadi prinsip dasar yang harus diterapkan oleh pihak pemerintah. Pelibatan peran masyarakat dalam penyusunan peraturan ini dapat dilakukan melalui penjaringan opini publik, forum diskusi, dan diskusi publik. Peran serta

masyarakat dapat berbentuk pemberian saran, pertimbangan, pendapat, tanggapan, keberatan serta pemberian data atau informasi yang dapat dipertanggungjawabkan. Tindak lanjut dari masukan tersebut, menjadi kewajiban dari pihak Pemerintah Kota Banda Aceh untuk dilakukan pembahasan melalui forum pertemuan yang lebih luas, dengan melibatkan para pakar dan tokoh masyarakat. Hal tersebut bertujuan agar masukan dari masyarakat dapat diwujudkan melalui hasil pertimbangan forum. Instansi yang terkait selanjutnya menyempurnakan peraturan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, sesuai dengan hasil pembahasan dalam forum pertemuan.

2. Rencana detail tata ruang sebagai dasar dalam pemberian izin dan pemanfaatan ruang perlu pelibatan masyarakat. Indikator ini diperoleh *mean* sebesar 4,540, sehingga menduduki peringkat kedua sebagai indikator dominan. Masyarakat dapat berperan dalam memantau dan mengawasi pelaksanaan RDTR yang telah ditetapkan. Dalam hal ini masyarakat dapat melakukan pelaporan kepada instansi atau pejabat yang berwenang bila menemukan dugaan penyimpangan kegiatan pemanfaatan ruang.

Bentuk penyelenggaraan penataan ruang pada aspek pembinaan penataan ruang yang dominan diinginkan oleh pemilik bangunan adalah sebagai berikut.

1. Media yang digunakan dalam pelaksanaan sosialisasi dilakukan dengan tatap muka (dialog/seminar/lokakarya/diskusi), media cetak (surat kabar/baliho/ brosur), serta media elektronik (radio/TV/internet). Indikator ini diperoleh *mean* sebesar 4,563, sehingga menduduki peringkat pertama sebagai indikator dominan. Sosialisasi melalui berbagai media ini bertujuan untuk penyebarluasan informasi dalam pembinaan penataan ruang kepada masyarakat. Sosialisasi dari pihak pemerintah ini juga dapat menjadikan pengembangan kesadaran dan tanggung jawab dari masyarakat untuk menata bangunannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
2. Peraturan yang telah disahkan terkait dengan rencana tata ruang Kota Banda Aceh, harus disosialisasikan kepada masyarakat. Indikator ini diperoleh *mean* sebesar 4,460, sehingga menduduki peringkat kedua sebagai indikator dominan. Dalam Undang-undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, disebutkan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mensosialisasikan seluruh proses penataan ruang baik pada tingkat nasional, provinsi, kabupaten/kota, bagian kota, dan kawasan tertentu dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memberikan masukan dan saran dalam perbaikan proses penataan ruang. Sosialisasi peraturan dimaksudkan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang substansi peraturan RDTR, peraturan perundang-undangan serta pedoman dalam bidang penataan ruang.

Bentuk penyelenggaraan penataan ruang pada aspek pelaksanaan penataan ruang yang dominan diinginkan oleh pemilik bangunan adalah sebagai berikut.

1. Kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin, dapat dimintakan ganti rugi yang layak kepada instansi pemberi izin. Indikator ini diperoleh *mean* sebesar 4,713, sehingga menduduki peringkat pertama sebagai indikator dominan. Pembatalan ini dapat terjadi bila izin pemanfaatan ruang yang diperoleh telah melalui prosedur yang benar, akan tetapi tidak relevan lagi dengan RDTR pada suatu waktu bila ada pembaharuan. Dalam hal ini koridor Jalan Teuku Nyak Arief masuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Kuta Alam dan Syiah Kuala. RDTR Kecamatan Kuta Alam dan Syiah Kuala diterbitkan pada tahun 2015 oleh Pemerintah Kota Banda Aceh. Sebagian besar pemberian izin telah diberikan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh, kepada pemilik bangunan di sepanjang koridor yang memenuhi fungsi kegiatan pada masing-masing zona dan subzona. Oleh karena itu bila pemerintah membatalkan izin pemanfaatan ruang pada suatu waktu, maka pemerintah harus memberikan ganti rugi yang layak kepada pemilik bangunan.
2. Setiap orang yang mendirikan bangunan di koridor Jalan Teuku Nyak Arief wajib memiliki izin. Indikator ini diperoleh *mean* sebesar 4,667, sehingga menduduki peringkat kedua sebagai indikator dominan. Penggunaan lahan sering menimbulkan persoalan, karena setiap orang berusaha mengutamakan kepentingan masing-masing. RDTR diharapkan dapat mencegah gejala-gejala tersebut, sehingga ruang yang digunakan oleh berbagai pihak dapat menjadi lebih efisien dan sesuai dengan kepentingan bersama secara menyeluruh melalui perizinan. Izin mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan

oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB diberikan sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banda Aceh. IMB diharapkan dapat menjadi tolak ukur dari keberhasilan sebuah produk tata ruang ditinjau dari kesesuaian peruntukan lahan, jumlah lantai, garis sempadan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), dan persyaratan-persyaratan bangunan gedung.

Berdasarkan wawancara dengan narasumber dari pihak pemerintah, bahwa bentuk penyelenggaraan penataan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arif dari pemerintah yang sudah pernah dilakukan adalah melalui penerapan IMB dalam penentuan sempadan jalan, dan penerapan IMB berdasarkan *advice planning* Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Penyelenggaraan penataan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arif, seluruhnya sama dengan jalan lainnya yang diatur berdasarkan ketentuan tata ruang, dan ketentuan tata bangunan. Khusus Jalan Teuku Nyak Arief yang merupakan klasifikasi jalan arteri sekunder (jalan nasional), pengawasan dilakukan secara rutin dari Pemerintah Kota Banda Aceh. Metode pengawasan terdapat beberapa unsur yaitu Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), dan tim kecamatan. Setiap ada informasi, unsur tersebut langsung memantau ke lapangan. Berdasarkan wawancara dengan narasumber dari pihak akademisi disebutkan bahwa secara umum penyelenggaraan penataan ruang untuk koridor Jalan Teuku Nyak Arif masih kurang bagus, karena terdapat bangunan yang menyalahi fungsi kegiatan pada beberapa zona dan subzona.

Penyelenggaraan penataan ruang dapat mewujudkan pembangunan kota yang sistematis dan terintegrasi. Aspek-aspek dalam penataan ruang akan efektif dan efisien, apabila proses penyelenggaraannya dilakukan secara terpadu dengan seluruh pelaku pembangunan (*stakeholder*) di suatu kawasan. Pemerintah Kota Banda Aceh, sebagai fasilitator perlu melakukan pelibatan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang. Dengan demikian, masyarakat dapat mengetahui seluruh substansial dari peraturan RDTR, sehingga kegiatan penyalahan fungsi kegiatan pada zona dan subzona dapat dihindari.

### **Kebijakan Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pengendalian pemanfaatan ruang pada koridor Jalan Teuku Nyak Arief perlu dilakukan untuk 24 bangunan, yang telah menyalahi fungsi kegiatan pada zona dan subzona. Perubahan fungsi, yaitu perubahan yang tidak sesuai dengan fungsi lahan yang telah ditetapkan dalam rencana, yaitu fungsi yang ditetapkan dalam rencana umum tata ruang (Ibrahim, 1991). Oleh karena itu, setiap penyalahan fungsi pada zona dan sub zona perlu diambil kebijakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Pemanfaatan ruang pada subzona taman kota di Kecamatan Syiah Kuala, terdapat penyalahan fungsi restoran/kafe sebanyak 11 bangunan. Dalam ketentuan RTDR, subzona taman kota tidak diperbolehkan mendirikan bangunan untuk fungsi apapun karena merupakan kawasan milik umum. Taman kota yang didirikan bangunan ini, berbatasan dengan sungai Krueng Titi Panjang. Berdasarkan pengamatan, seluruh bangunan restoran didirikan secara semi permanen. Adapun beberapa bangunan restoran ini, pada area belakangnya sudah didirikan bangunan permanen yang menjorok ke sungai. Kondisi sungai Krueng Titi Panjang sudah tercemar dari limbah dan sampah pemilik bangunan restoran. Hal ini menunjukkan bahwa setelah menyalahi fungsi kegiatan, pemilik restoran juga mempunyai tingkat kesadaran yang rendah dalam mengatasi sampah, sehingga sungai menjadi dangkal dan kumuh. Kebijakan yang perlu dilakukan dalam pengendalian pemanfaatan ruang subzona taman kota, agar sesuai dengan RDTR adalah melalui peneraan sanksi administratif. Pemilik bangunan restoran dapat diberikan sanksi administratif melalui peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penutupan lokasi, pembongkaran bangunan, dan pemulihan fungsi ruang.

Pemanfaatan ruang pada subzona perdagangan dan jasa deret, terdapat penyalahan fungsi industri produk logam olahan sebanyak 2 bangunan, dan industri kayu sebanyak 2 bangunan di Kecamatan Syiah Kuala. Dalam ketentuan RTDR, seluruh zona dan subzona tidak diperbolehkan menjalankan fungsi kegiatan industri produk logam olahan, dan industri kayu. Kegiatan industri ini dapat menimbulkan polusi suara (kebisingan), yang dapat mengganggu kenyamanan lingkungan perkotaan. Kebijakan yang perlu dilakukan dalam pengendalian pemanfaatan ruang subzona perdagangan dan jasa deret, agar sesuai dengan RDTR adalah melalui peneraan sanksi administratif. Pemilik bangunan industri produk logam olahan dan industri kayu dapat diberikan sanksi administratif melalui peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penutupan lokasi, pembongkaran bangunan, dan pemulihan fungsi ruang.

Pemanfaatan ruang pada zona perkantoran, terdapat penyalahan fungsi rumah tunggal sebanyak 5 bangunan di Kecamatan Kuta Alam, dan penyalahan fungsi toko sebanyak 4 bangunan di Kecamatan Syiah Kuala. Dalam ketentuan RTDR, zona perkantoran tidak diperbolehkan menjalankan fungsi kegiatan rumah



tunggal dan toko. Rumah tunggal sebanyak 5 unit ini dibangun pada tanah milik pemerintah dengan luas area + 2000 m<sup>2</sup>. Kebijakan yang perlu dilakukan dalam pengendalian pemanfaatan ruang untuk rumah tunggal pada zona perkantoran, agar sesuai dengan RDTR adalah melalui sanksi administratif. Pemilik bangunan rumah tunggal dapat diberikan sanksi administratif melalui peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penutupan lokasi, pembongkaran bangunan, dan pemulihan fungsi ruang. Kebijakan yang perlu dilakukan dalam pengendalian pemanfaatan ruang untuk toko pada zona perkantoran, agar sesuai dengan RDTR adalah melalui ganti rugi secara layak. Ganti rugi ini dimaksudkan agar dapat dilakukan pembebasan lahan toko, dan instansi pemberi izin dapat memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

1. Pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief pada subzona sempadan sungai, subzona pemakaman, subzona sabuk hijau, subzona pendidikan, subzona olahraga, zona ruang terbuka non hijau, dan subzona pertahanan dan keamanan mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 100%, subzona taman kota mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 0%, subzona perdagangan dan jasa deret mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 99%, dan zona perkantoran mempunyai tingkat kesesuaian sebesar 57%.
2. Bentuk penyelenggaraan penataan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief yang diinginkan oleh pemilik bangunan:
  - a. Aspek pengaturan penataan ruang, pemilik bangunan menginginkan peraturan walikota terkait pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief, perlu disusun dengan pelibatan masyarakat, dan RDTR sebagai dasar dalam pemberian izin dan pemanfaatan ruang perlu pelibatan masyarakat.
  - b. Aspek pembinaan penataan ruang, pemilik bangunan menginginkan media yang digunakan dalam pelaksanaan sosialisasi dilakukan dengan tatap muka, media cetak, serta media elektronik, dan peraturan yang telah disahkan terkait dengan rencana tata ruang Kota Banda Aceh, harus disosialisasikan kepada masyarakat.
  - c. Aspek pelaksanaan penataan ruang, pemilik bangunan menginginkan kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin, dapat dimintakan ganti rugi yang layak kepada instansi pemberi izin, dan setiap orang yang mendirikan bangunan di koridor Jalan Teuku Nyak Arief wajib memiliki izin.
3. Kebijakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang agar koridor Jalan Teuku Nyak Arief sesuai dengan rencana detail tata ruang adalah untuk penyalahan fungsi kegiatan restoran/kafe pada subzona taman kota melalui penenaan sanksi administratif, penyalahan fungsi kegiatan industri produk logam olahan dan industri kayu pada subzona perdagangan dan jasa deret melalui penenaan sanksi administratif, penyalahan fungsi rumah tunggal pada zona perkantoran melalui sanksi administratif, serta penyalahan fungsi toko pada zona perkantoran melalui ganti rugi secara layak.

### Saran

1. Disarankan kepada Pemerintah Kota Banda Aceh, dalam melakukan penyelenggaraan penataan ruang perlu melakukan sosialisasi dan pelibatan masyarakat, agar masyarakat dapat mengetahui seluruh substansial dari peraturan RDTR, sehingga kegiatan penyalahan fungsi pada zona dan subzona dapat dihindari.
2. Disarankan kepada Pemerintah Kota Banda Aceh, untuk menerapkan kebijakan penenaan sanksi administratif secara konsisten kepada setiap pemilik bangunan yang menyalahi fungsi kegiatan, agar pemanfaatan ruang koridor Jalan Teuku Nyak Arief sesuai dengan RDTR.
3. Disarankan kepada Pemerintah Kota Banda Aceh, perlu membuat peraturan izin pemanfaatan bangunan untuk menghindari penyalahan fungsi kegiatan pada zona yang telah ditetapkan, dan membuat Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk membentuk jati diri kota yang produktif dan efisien.
4. Disarankan kepada peneliti selanjutnya, untuk meninjau pemanfaatan ruang di koridor Jalan Teuku Nyak Arief pada klasifikasi kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan secara terbatas (T), dan kegiatan pemanfaatan ruang yang diizinkan secara bersyarat (B).

**DAFTAR PUSTAKA**

- Darmawan, E 2003, *Teori dan Kajian Ruang Publik Kota Semarang*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ibrahim, 1991, *Perencanaan di Tingkat Kabupaten Kota*.
- Undang-undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007, *tentang Penataan Ruang*.
- Undang-undang Republik Indonesia No. 38 Tahun 2004, *tentang Jalan*.