

Dr. Muhammad Ali Adnan, S.H., M.H., M.Kn  
Dr. Atika Sunarto, S.H., M.H.  
Dr. Rahmad Nauli Siregar, S.H., Sp.N, M.Kn  
Azizan Khair, S.H., M.Kn



# PERLINDUNGAN HUKUM

DALAM PEMANFAATAN  
RUANG VERTIKAL  
RUANG ATAS & RUANG BAWAH TANAH



Perlindungan Hukum Dalam  
Pemanfaatan Ruang Vertikal :  
Ruang Atas Dan  
Ruang Bawah Tanah

**Sanksi Pelanggaran Pasal 113  
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta**

---

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Perlindungan Hukum Dalam  
Pemanfaatan Ruang Vertikal :  
Ruang Atas Dan  
Ruang Bawah Tanah

**Dr. Muhammad Ali Adnan, S.H., M.H., M.Kn**

**Dr. Atika Sunarto, S.H., M.H.**

**Dr. Rahmad Nauli Siregar, S.H., Sp.N, M.Kn**

**Azizan Khair, S.H., M.Kn**



# **Perlindungan Hukum Dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal : Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah**

**Diterbitkan pertama kali oleh Penerbit Amerta Media  
Hak cipta dilindungi oleh undang-undang *All Rights Reserved*  
Hak penerbitan pada Penerbit Amerta Media  
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian  
atau seluruh isi buku ini tanpa seizin tertulis dari Penerbit**

**Anggota IKAPI  
No 192JTE/2020**

Cetakan Pertama: Oktober 2025

15,5 cm x 23 cm

**ISBN:**

978-634-218-251-2

## **Penulis:**

Dr. Muhammad Ali Adnan, S.H., M.H., M.Kn

Dr. Atika Sunarto, S.H., M.H.

Dr. Rahmad Nauli Siregar, S.H., Sp.N, M.Kn

Azizan Khair, S.H., M.Kn

## **Editor:**

Naura Khalisa, S.Psi

## **Desain Cover:**

Sendi Gustiawan

## **Tata Letak:**

Fany Nafira

## **Diterbitkan Oleh:**

Penerbit Amerta Media

Perum Graha Tavis, Banteran, Sumbang, G1, Purwokerto,

Banyumas, Jawa Tengah. Telp. 081-356-3333-24

Email: [mediaamerta@gmail.com](mailto:mediaamerta@gmail.com)

Website: [amertamedia.co.id](http://amertamedia.co.id)

Whatsapp : 081-356-3333-24

# PRAKATA

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga buku ini dapat diselesaikan. Kehadiran buku ini diharapkan menjadi kontribusi nyata bagi pengembangan ilmu hukum dan tata ruang, khususnya dalam memahami, mengkaji, serta mengimplementasikan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Fokus utama pembahasan diarahkan pada pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah berwawasan lingkungan, sebuah topik yang semakin relevan di tengah tantangan pembangunan berkelanjutan dan pesatnya urbanisasi.

Buku ini disusun sebagai upaya memberikan gambaran yang komprehensif mengenai keterkaitan antara aspek hukum, kebijakan publik, dan kelestarian lingkungan. Pembahasan tidak hanya berangkat dari kerangka normatif, tetapi juga dilengkapi dengan analisis praktis, studi kasus, dan rekomendasi kebijakan. Keterlibatan masyarakat, peran strategis pemerintah, mekanisme pengawasan, hingga efektivitas sanksi hukum dibahas secara terstruktur, dengan tujuan menghadirkan pemahaman yang utuh bagi pembaca dari berbagai latar belakang.

Penyusunan buku ini tentu tidak terlepas dari dukungan berbagai pihak. Ucapan terima kasih disampaikan kepada para akademisi, praktisi, dan rekan-rekan sejawat yang telah memberikan masukan, kritik, serta dorongan selama proses penulisan. Penghargaan yang tulus juga ditujukan kepada keluarga dan sahabat yang senantiasa memberikan motivasi dan doa, sehingga penulis mampu menyelesaikan naskah ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih memiliki keterbatasan, baik dari segi cakupan pembahasan maupun sudut pandang yang digunakan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ini di masa mendatang. Semoga buku ini dapat menjadi rujukan yang bermanfaat bagi mahasiswa, peneliti, pembuat kebijakan, praktisi hukum, perencana kota, serta masyarakat umum yang memiliki perhatian pada isu penataan ruang dan lingkungan berkelanjutan.

**Penulis**

# DAFTAR ISI

<b>PRAKATA .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>BAB 2 KONSEP DASAR PENATAAN RUANG.....</b>	<b>8</b>
A. Pengertian Penataan Ruang.....	8
B. Aspek Sosial Budaya Penataan Ruang.....	9
C. Aspek Lingkungan Penataan Ruang.....	10
D. Aspek Ekonomi Penataan Ruang.....	11
E. Mekanisme Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang	12
<b>BAB 3 PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PENATAAN RUANG</b>	<b>18</b>
.....	<b>18</b>
A. Konsep Peran Masyarakat .....	18
B. Bentuk Partisipasi Masyarakat dalam Penataan Ruang.....	23
C. Prinsip Partisipasi Masyarakat .....	24
D. Tantangan dalam Implementasi Partisipasi Masyarakat.....	25
E. Partisipasi Masyarakat dalam Penyusunan Pemanfaatan	
Penataan Ruang.....	26
F. Pengendalian dan Pemanfaatan Tata Ruang Bawah terhadap	
Masyarakat di Sekitarnya.....	28
<b>BAB 4 PERAN DAN KEWENANGAN PEMERINTAH .....</b>	<b>33</b>
A. Konsep Dasar Peran Pemerintah .....	33
B. Peran Pemerintah Pusat, Provinsi, dan Kabupaten/Kota dalam	
Penataan Ruang .....	35
C. Kewenangan Pemerintah dalam Penerapan Kebijakan.....	38
D. Pemanfaatan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah .....	41

<b>BAB 5 PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMANFAATAN RUANG VERTIKAL</b> .....	<b>47</b>
A. Prinsip dan Instrumen Perlindungan Hukum .....	47
B. Sanksi Administratif, Perdata, dan Pidana .....	48
C. Efektivitas Penegakan Hukum .....	52
D. Studi Kasus: Pembangunan Underpass dan Dampaknya .....	54
E. Tantangan dan Perlindungan Hukum .....	57
<b>BAB 6 PENUTUP</b> .....	<b>59</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>62</b>
<b>INDEKS</b> .....	<b>67</b>
<b>PROFIL PENULIS 1</b> .....	<b>69</b>
<b>PROFIL PENULIS 2</b> .....	<b>71</b>
<b>PROFIL PENULIS 3</b> .....	<b>72</b>
<b>PROFIL PENULIS 4</b> .....	<b>73</b>

# BAB 1

## PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan hukum yang lahir melalui proses legislasi yang jelas.<sup>1</sup> Proses ini dilakukan oleh lembaga-lembaga yang diatur oleh Undang-Undang yaitu Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR) dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Salah satu aspek penting yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat adalah ekosistem yaitu tempat tinggal manusia dan lingkungan di sekitarnya.<sup>2</sup> Lingkungan tersebut harus dijaga dan dipelihara dengan baik. Sumber daya seperti air, udara, dan iklim yang baik dapat dinikmati oleh manusia jika seluruh lingkungan terjaga dengan baik.<sup>3</sup>

Meningkatnya kebutuhan tanah untuk pembangunan telah menimbulkan tekanan pada sumber daya tanah di Indonesia karena pertumbuhan penduduk yang pesat dan perkembangan politik, sosial, dan ekonomi.<sup>4</sup> Untuk mengatasi hal ini, diperlukan pengawasan ketat guna mencegah pelanggaran dalam penataan ruang. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjadi terobosan dalam pengaturan, pembinaan,

---

<sup>1</sup>Muhammad Ali Adnan, 2004, *Pemanfaatan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah dalam Undang-Undang Penataan Ruang Berbasis Keadilan Bermartabat*, Yayasan Drestanta Pelita Indonesia, Demak, hal. 2

<sup>2</sup>Muhammad Ali Adnan, *Perlindungan Hukum Terhadap Lingkungan dalam Pembangunan Ibukota Nusantara*, Volume 4, Jurnal Preferensi Hukum, Nomor 3, 2023, hal. 396.

<sup>3</sup>Cisilia M, Wismar Harianto dan M. Fadly Daeng Yusuf, *Penguatan Ruang Terbuka Hijau Publik Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang di Kecamatan Rumbai Barat*, Volume 2, Jotika Research In Business Law, Nomor 1, Januari, 2023, hal. 19.

<sup>4</sup>Said Rizal, *Hubungan Antara Luas Lahan, Produksi, Harga Diterima dan Saluran Pemasaran Kelapa Sawit Kecamatan Runding Kabupaten Aceh Singkil*, Volume 2, Agripirmatech, Nomor 2, 2019, hal. 142.

pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Pembinaan penataan ruang dapat dilakukan melalui berbagai langkah seperti koordinasi, sosialisasi peraturan, bimbingan, pendidikan, penelitian, dan pengembangan sistem informasi.<sup>5</sup> Selain itu, pengembangan sumber daya tanah juga menghadapi masalah ketidakselarasan antar berbagai kepentingan dan sektor ekonomi yang dapat mengakibatkan sistem pengelolaan sumber daya tanah yang tidak berkelanjutan. Keseimbangan antara kehidupan manusia dan lingkungan sangat penting untuk mencegah dampak negatif seperti bencana alam dan kerusakan ekosistem karena lingkungan hidup pada dasarnya merupakan sistem yang saling berhubungan.<sup>6</sup>

Berkaitan dengan fasilitasi penerbitan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dalam penggunaan ruang bawah tanah tentu akan membawa pengaruh terhadap pengaturan lembaga hak-hak atas tanah yang telah ada maka dibutuhkan sumber daya manusia yang memiliki keahlian dibidang hukum materiil dan hukum formil dan fungsi hukum tersebut untuk melakukan penerbitan bila terjadi pelanggaran (kejahatan) pemanfaatan ruang.

Fungsi hukum tidak hanya berperan dalam memberikan legitimasi terhadap pemanfaatan ruang, tetapi juga sebagai instrumen pencegahan terhadap potensi konflik dan penyalahgunaan ruang, khususnya ruang bawah tanah yang kompleks dari segi kepemilikan maupun pengelolaan. Dalam konteks ini, hukum harus mampu menjawab tantangan teknis dan yuridis yang muncul akibat pemanfaatan ruang tiga dimensi,

---

<sup>5</sup>Elvira Firtiyani Pakpahan, “*Tinjauan Hukum Terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Dan Pasal 19 ayat 2 UUPA*”, Volume 2, Jurnal Hukum Politik Dan Ilmu Sosial, Nomor 4, 2023, hal. 87.

<sup>6</sup>Nur Adhim, “*Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dilema Antara Kebutuhan dan Pengaturan*”, Volume 4, Diponegoro *Private Law Riview*, Nomor 3, 2019, hal.1.

termasuk perlunya pengaturan yang jelas mengenai batas-batas hak atas tanah secara vertical.<sup>7</sup>

Selain itu, harmonisasi antara peraturan perundang-undangan yang mengatur pertanahan, penataan ruang, dan lingkungan hidup menjadi sangat penting guna menciptakan sinergi dalam pelaksanaan kebijakan pemanfaatan ruang bawah tanah. Proses fasilitasi penerbitan izin dan pengawasan pelaksanaannya juga harus didukung oleh sistem administrasi pertanahan yang transparan, akuntabel, dan berbasis data spasial yang terintegrasi.<sup>8</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 ditentukan, bahwa penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan;

- 1) Sistem, terdapat pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007;
- 2) Fungsi Utama Kawasan, terdapat pada Pasal 5 ayat (2);
- 3) Wilayah Administratif, terdapat pada Pasal 5 ayat (3);
- 4) Kegiatan Kawasan, terdapat pada Pasal 5 ayat (5);
- 5) Nilai Strategis Kawasan, terdapat pada Pasal 5 ayat (5).

Kegiatan fasilitasi penerbitan kesesuaian penataan ruang ini merupakan salah satu agenda Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) yang memiliki nilai strategis bagi upaya penyelesaian berbagai persoalan penataan ruang.<sup>9</sup>

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang dimaksud agar dibuatnya sebuah lingkungan yang berwawasan lingkungan dengan mempertimbangkan aspek alamiah

---

<sup>7</sup>Erni Rohaini & Urip Giyono, eds., 2024, *Aspek Hukum Ruang Bawah Tanah*, Damera, Jakarta, hal. 23.

<sup>8</sup>R. Widodo D. Pramono & Ananda Prima Yurista, 2024, *Hukum Perencanaan: Perangkat Optimalisasi Pemanfaatan Ruang Berkeadilan dan Permukiman Berkualitas*, UGM Press, Yogyakarta, hal. 57.

<sup>9</sup>Moh. Masthuro, “ *Standar Penataan Ruang Untuk penertiban Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Dari Aspek Administratif dan Pidana (Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang)*, Volume 1, *Journal of Social and Economics Research*, Issue 1, Desember 2019, hal. 2-6.

dari alam itu sendiri, undang-undang penataan ruang ini juga mengatur tentang penataan ruang di Indonesia. Undang-undang ini memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat termasuk dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang. Undang-Undang ini juga mengatur tentang pembagian wewenang antara pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota dalam memberikan kejelasan dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.<sup>10</sup>

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang melindungi pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah dengan wawasan lingkungan. Undang-Undang ini mewajibkan rencana tata ruang memuat ketentuan tentang pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah serta pengendalian dan pelestarian lingkungan hidup. Izin pemanfaatan ruang dan izin mendirikan bangunan wajib diperoleh sebelum melakukan kegiatan di ruang atas dan bawah tanah. Undang-Undang Penataan Ruang juga mengatur sanksi administratif dan pidana bagi pelanggaran terhadap ketentuan pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah. Kajian lingkungan hidup strategis (KLHS) wajib dilakukan untuk kegiatan yang berpotensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup.<sup>11</sup> Implementasi Undang-Undang Penataan Ruang yang efektif dan konsisten dapat membantu mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang seimbang antara kebutuhan manusia dan kelestarian lingkungan hidup. Diperlukan pemahaman tentang peraturan pelaksana Undang-Undang Penataan Ruang dan Peraturan Daerah tentang penataan ruang untuk mengetahui

---

<sup>10</sup>*Ibid*, hal.19.

<sup>11</sup>Muhammad Ali Adnan, *Op Cit*, hal. 398.

ketentuan yang berlaku diwilayah specific Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Penataan ruang merupakan instrument penting dalam mewujudkan pembangunan berkelanjutan. Salah satu kunci utama dalam mewujudkan penataan ruang yang efektif adalah penegakan hukum. Penegakan hukum yang konsisten terhadap Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Bahwa Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah sangat penting untuk melindungi dan mewujudkan pembangunan berkelanjutan. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur berbagai instrumen hukum untuk menegakkan penataan ruang, termasuk sanksi administratif dan pidana. Pemanfaatan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah perlu dilakukan agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Penegakan hukum yang efektif dan konsisten terhadap Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dapat membantu mewujudkan penataan ruang yang berkelanjutan dan melindungi lingkungan.<sup>12</sup>

Perkembangan wilayah perkotaan di Medan semakin meningkat. Perluasan Kota Medan berfungsi untuk mewujudkan integrasi secara kewilayahan, baik dalam perencanaan maupun pelaksanaannya.<sup>13</sup> Secara geografi, Kota Medan idealnya memiliki luas wilayah sebesar 130.061,72 hektar, yang mencakup wilayah Kota Medan dan sepuluh kecamatan dalam area perluasan. Jika tidak dikelola dengan baik, ekspansi lahan terbangun dapat mengurangi luas lahan pertanian produktif dan berdampak negatif terhadap ketahanan pangan dan lingkungan hidup. Oleh karena itu, pembangunan wilayah perkotaan harus memperhatikan daya

---

<sup>12</sup>Junef, “*Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*”, Volume 17, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Nomor 4, 2007, hal 543-562.

<sup>13</sup>Kartika Pakpahan, *Tinjauan Yuridis Terhadap Izin Usaha Pendirian Kafe Di Kota Medan*, Volume 3, Sibatik Journal, Nomor 1, 2023, hal. 75.

dukung dan daya tampung sumber daya lahan agar pertumbuhannya dapat berkelanjutan.

Pertumbuhan Investasi di sektor properti dan infrastruktur telah mendorong peningkatan pembangunan gedung bertingkat dan pusat perbelanjaan di perkotaan di Indonesia.<sup>14</sup> Peningkatan intensitas pemanfaatan ruang tersebut berpotensi menurunkan ruang terbuka hijau jika tidak diimbangi dengan perencanaan kota yang berkelanjutan. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang hadir untuk memastikan pembangunan kota, memperhatikan kapasitas daya dukung lingkungan dan berkelanjutan ekosistem perkotaan.

Meningkatnya kebutuhan lahan untuk permukiman dan industri di wilayah perkotaan Indonesia telah menimbulkan tekanan terhadap sumber daya lahan.<sup>15</sup> Pada 2014, sekitar 9,32 juta ha lahan telah dikonversi menjadi area terbangun di Indonesia. Kondisi ini menyebabkan berkurangnya lahan pertanian produktif dan ruang terbuka hijau di perkotaan. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dibuat untuk mengatur pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah dengan memperhatikan aspek berkelanjutan lingkungan. Penerapan Undang-Undang tersebut penting untuk memastikan pengelolaan sumber daya lahan perkotaan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup>Agus Sugiarto, *Implementasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Sanksi Administratif Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo*, Volume 5, Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Nomor 1, 2019, hal. 41.

<sup>15</sup>Taufik Siregar, “*The Role of Local Wisdom in law : Alternative Dispute Resolution in the Land Sector in North Sumatera, Indonesia*”, Volume 10, ISVS e-journal, Nomor 1, 2023, hal. 312.

<sup>16</sup>B. Irwan & S. Friyanto, *Menuju Pengelolaan Sumber Daya Lahan Perkotaan Indonesia Yang Berkelanjutan*. Volume 99, Kebijakan Tata Guna Lahan, 2020, hal. 10.

Buku ini disusun dengan beberapa tujuan utama. Pertama, memberikan pemahaman mengenai bagaimana mekanisme peran serta masyarakat dapat berkontribusi dalam proses penataan ruang. Dengan demikian, pembaca diharapkan melihat bagaimana partisipasi warga tidak hanya sekadar keterlibatan, melainkan juga sebagai bagian penting dalam membangun tata ruang yang berkelanjutan.

Kedua, menjelaskan kewenangan pemerintah dalam penerapan kebijakan penataan ruang. Hal ini penting untuk memperlihatkan sejauh mana otoritas publik memiliki tanggung jawab dalam menjaga keseimbangan antara pembangunan, pemanfaatan ruang, serta keberlanjutan lingkungan.

Ketiga, menguraikan aspek perlindungan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, khususnya terkait pengelolaan ruang atas dan ruang bawah tanah. Dengan pemahaman ini, pembaca dapat melihat keterkaitan antara regulasi hukum dengan praktik tata ruang dalam kehidupan sehari-hari.

Penyusunan buku ini diharapkan membawa manfaat baik dari sisi teoritis maupun praktis. **Secara teoritis**, buku ini dapat memperkaya wawasan dan pengetahuan pembaca tentang konsep penataan ruang, peran hukum di dalamnya, serta relevansinya dengan dinamika pembangunan. Materi yang tersaji diharapkan juga menjadi rujukan yang berguna bagi siapa pun yang ingin mendalami lebih lanjut persoalan hukum tata ruang, baik mahasiswa, akademisi, maupun peneliti berikutnya. **Secara praktis**, buku ini diharapkan memberi manfaat langsung bagi masyarakat agar lebih memahami hak dan kewajiban mereka dalam kerangka penataan ruang. Dengan pengetahuan yang tepat, masyarakat dapat berperan lebih aktif serta kritis terhadap kebijakan pemerintah di bidang ini. Selain itu, isi buku ini juga menjadi dorongan bagi pemerintah untuk memperkuat pengawasan, memastikan bahwa pemanfaatan ruang sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

## **BAB 2**

# **KONSEP DASAR PENATAAN RUANG**

### **A. Pengertian Penataan Ruang**

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang merupakan dasar hukum yang komprehensif dalam penyelenggaraan penataan ruang di Indonesia. Tujuan utama dari undang-undang ini adalah untuk menciptakan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan dengan memperhatikan keseimbangan antara lingkungan alam dan buatan. Penataan ruang yang dimaksud mencakup perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang meliputi daratan, lautan, dan udara. Undang-undang ini mengedepankan asas-asas seperti keterpaduan, keberlanjutan, serta perlindungan kepentingan umum, yang kesemuanya bertujuan untuk menciptakan tatanan ruang yang efisien dan berkeadilan. Di dalamnya juga mengatur pembagian kewenangan antara pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota. Selain itu, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juga mengatur hak, kewajiban, serta peran serta masyarakat dalam penataan ruang, serta mekanisme penyelesaian sengketa dan ketentuan sanksi atas pelanggaran yang terjadi.<sup>17</sup>

Penataan ruang merupakan isu strategis dalam pembangunan yang memerlukan perhatian khusus, terutama dalam konteks keterbatasan lahan yang semakin meningkat seiring dengan perkembangan populasi dan kebutuhan infrastruktur. Penataan ruang ini terbagi dari aspek terkait, mulai dari landasan hukum, hak atas ruang, hingga bagaimana keadilan dapat ditegakkan dalam penggunaan ruang secara vertikal, baik di atas maupun di bawah tanah. Pemanfaatan ruang yang adil dan bermartabat tidak hanya mengedepankan keseimbangan kepentingan publik dan privat,

---

<sup>17</sup>Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

tetapi juga mempertimbangkan aspek lingkungan serta keberlanjutan pembangunan.<sup>18</sup>

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

1. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

## **B. Aspek Sosial Budaya Penataan Ruang**

Aspek sosial adalah studi yang penting dilakukan sebelum penataan ruang, terutama untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur. Aspek ini mencakup karakteristik sosial dan budaya masyarakat, interaksi sosial, jumlah dan kepadatan penduduk, serta distribusinya. Hal ini bertujuan agar pelaksanaan penataan ruang sejalan dengan kehidupan sosial dan budaya masyarakat.<sup>19</sup>

Kompleksitas masyarakat, perbedaan budaya, ideologi, etika, persepsi moral, dan latar belakang pendidikan memiliki dampak besar pada penataan ruang. Selain itu, budaya yang

---

<sup>18</sup>Muhammad Ali Adnan, *Op. Cit*, hal. 32.

<sup>19</sup>Robert J Kodoatie & Roestam Syarief, 2010, "*Tata Ruang Air*", Andi, Yogyakarta, 2010, hal. 12.

cenderung dinamis dan beragam menuntut perlunya pendekatan sosial dalam perencanaan penataan ruang.<sup>20</sup>

Analisis sosial penting dilakukan untuk memahami dampak sosial yang mungkin timbul akibat pembangunan. Analisis ini mencakup pemahaman tentang pentingnya proyek, penilaian terhadap dampak sosialnya terutama yang berkaitan dengan keuntungan dan kerugian sosial serta partisipasi masyarakat dalam proyek tersebut.<sup>21</sup>

### **C. Aspek Lingkungan Penataan Ruang**

Penataan ruang tidak hanya berfokus pada sektor ekonomi dan sosial, tetapi juga mempertimbangkan aspek lingkungan yang sangat krusial. Dalam merumuskan kebijakan dan perencanaan penataan ruang, penting untuk memperhatikan sistem ekologi baik di tingkat global maupun lokal, serta sumber daya alam yang terdapat di suatu wilayah. Pemanfaatan sumber daya alam, seperti air, udara, dan energi, memiliki dampak yang tidak hanya dirasakan di kota tersebut, tetapi juga memengaruhi kota-kota sekitarnya.

Setiap proyek pembangunan harus mempertimbangkan berbagai aspek lingkungan, diantaranya:<sup>22</sup>

1. Meminimalkan dampak pembangunan dan aktivitas lainnya terhadap perubahan ekologi.
2. Mengurangi risiko yang ditimbulkan oleh perubahan yang terjadi di bumi, seperti kerusakan lapisan ozon, pemanasan global akibat emisi karbon dioksida, serta perubahan iklim lokal yang dapat menyebabkan banjir dan kekeringan, termasuk akibat penebangan liar.

---

<sup>20</sup>Soemirat J, 2009, "*Kesehatan Lingkungan*". Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 4.

<sup>21</sup>Kodoatie, *Op.Cit*, hal. 14.

<sup>22</sup>M. C Branch, "1995, *Perencanaan Kota Komprehensif: Pengantar Dan Penjelasan (Terjemahan)*", Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42.

3. Meminimalkan polusi yang mencakup udara, air, dan tanah.
4. Menerapkan jaminan dan strategi pembangunan yang berkelanjutan serta berwawasan lingkungan.

Budiharjo menambahkan bahwa untuk mencapai pembangunan yang berkelanjutan, diperlukan prinsip-prinsip yang dikenal sebagai "*The 10 Commandments of Sustainable Development*" yang mencakup:<sup>23</sup>

1. Pekerjaan/Ekonomi
2. Lingkungan/Ekologi
3. Keterlibatan/Partisipasi
4. Keadilan
5. Penegakan
6. Pemberdayaan
7. Kenikmatan
8. Etika Pembangunan
9. Konservasi Energi
10. Estetika

Dengan memperhatikan semua aspek ini, penataan ruang dapat dilakukan secara lebih efektif dan berkelanjutan, memberikan manfaat tidak hanya bagi masyarakat saat ini tetapi juga untuk generasi mendatang.

#### **D. Aspek Ekonomi Penataan Ruang**

Dalam konteks ekonomi, penataan ruang dipengaruhi oleh lebih dari sekadar biaya; aspek kegiatan ekonomi dan potensi sumber daya, baik alam maupun buatan, yang ada di suatu wilayah juga sangat menentukan. Contohnya, dalam penataan ruang, penting untuk menetapkan kawasan industri, area perdagangan, lahan

---

<sup>23</sup>Anis M. Binyati, "*Kajian Indeks Kualitas Lingkungan Hidup Kota Serang*". Volume 4, Jurnal Lingkungan Hidup Dan Sumberdaya Aman (Jurnalis), Nomor 2, 2021, hal. 151-162.

pertanian, lokasi wisata, permukiman, serta pasar dan pusat-pusat kegiatan ekonomi lainnya.

Secara umum, penataan ruang berkembang dari pembentukan wilayah pasar yang terjadi secara spasial, yang didasarkan pada prinsip permintaan ekonomi yang muncul dari aktivitas monopoli. Hal ini berarti bahwa keputusan terkait penataan ruang tidak hanya mempertimbangkan alokasi sumber daya yang efisien, tetapi juga kebutuhan masyarakat dan potensi pertumbuhan ekonomi di masa depan.

Dengan demikian, penataan ruang yang baik harus mampu mengidentifikasi dan mengoptimalkan potensi ekonomi suatu wilayah. Ini termasuk memahami dinamika pasar, serta memastikan bahwa semua sektor, seperti industri, perdagangan, dan pertanian, dapat berkembang secara harmonis dan saling mendukung. Melalui pendekatan ini, diharapkan penataan ruang dapat menciptakan lingkungan yang kondusif untuk pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, sehingga meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

## **E. Mekanisme Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang**

Terdapat beragam cara di mana hak masyarakat dapat dijabarkan dalam proses penataan ruang. Pertama, informasi harus dapat dibagi dengan mereka yang terlibat sehingga mereka dapat mempertimbangkan hakekat persoalan yang sedang dihadapi, serta untuk memahami tujuan-tujuan, tugas-tugas dan kewenangan dari lembaga-lembaga yang terlibat dalam penataan ruang dan lingkungan

Setelah informasi disampaikan (tahap “*informationout*”), kesempatan kemudian diberikan pada masyarakat untuk menyampaikan pandangan-pandangan mereka, baik yang menyangkut hakekat dari persoalan, berbagai kemungkinan penyelesaiannya, atupun peran mereka dalam mengimplementasikan dan memonitor hasil-hasil keputusan. Tahap ini biasa disebut sebagai tahap masuknya informasi (*informasi-in*). Ini merupakan

komponen yang penting, karena menandakan bahwa agensi publik tersebut tidak mempunyai semua informasi dan pemahaman, serta secara jelas meminta masukan dari pihak luar. Sementara beberapa butir yang akan disepakati dalam proses partisipasi ini ditentukan, perlu pula diingat untuk secara menerus melakukan kontak atau interaksi antara agensi publik tersebut dengan peserta yang terlibat dalam proses. Selain itu, mekanisme umpan balik harus disiapkan secara sistematis untuk memastikan bahwa setiap masukan atau tanggapan dari peserta dapat ditindaklanjuti dengan transparan dan akuntabel. Hal ini penting agar proses partisipasi tidak hanya bersifat formalitas, tetapi benar-benar mencerminkan aspirasi dan kebutuhan masyarakat. Dengan demikian, keberlanjutan komunikasi dan interaksi hukum ini akan memperkuat legitimasi dan efektivitas kebijakan yang dihasilkan.

Dalam prakteknya, penataan ruang dapat dirinci atas tiga tahap yakni:

- a. Perencanaan;
- b. pemanfaatan; dan
- c. pengendalian ruang.

Peran serta masyarakat dapat terjadi pada tiga tahap tersebut dengan tingkat kesertaan dan mekanisme yang berbeda. Sebagaimana dapat dilihat dalam Tabel berikut ini, pada masing-masing tahap tersebut masyarakat harus secara aktif terlibat.

<b>Tahapan Penataan Ruang</b>	<b>Kegiatan</b>	<b>Mekanisme</b>	<b>Bentuk Catatan</b>
Perencanaan	Terlibat dalam proses penyusunan dan pengesahan satu rencana kota (misalnya: RUTRK, RDRTK, RTRK)	Seminar/Lokakarya; Diskusi Ahli; Pertemuan Publik; Pameran Pooling; Pengajuan Alternatif	Dapat perorangan; dapat perwakilan; umumnya terjadwal

		rencana; pengiriman pendapat tertulis di mass media)	
Pemanfaatan	Mulai dari sosialisasi, penyusunan program, peraturan, pembangunan langsung	Lokakarya; Musbang; Rakorbang; Partisipasi langsung; Gotong Royong; Stimulan	Masyarakat dapat terlibat langsung untuk merealisasik an
Pengendalian	Pengawasan perijinan, pelaporan akan penyimpangan; komplain/pengadu an, penolakan	Pengaduan/pela poran; pengawasan langsung; protes/petisi, demonstrasi	Lebih dinamik, tidak terjadwal, harus peka dan aktif mengikuti dinamika proses pembangun an yang terjadi

Penting dicatat bahwa, seringkali kita hanya memikirkan peran serta masyarakat dalam penataan ruang hanya pada tahap perencanaan saja. Hal ini tidak benar oleh karena dinamika perkembangan kota justru lebih sering terjadi "di luar" rencana yang ada. Oleh karena itu masyarakat harus terus secara aktif berperan dalam proses pemanfaatan dan pengendalian ruang. Khususnya menyangkut proses-proses pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah dan pihak swasta yang sangat intens, masyarakat harus

terus mengawasi dan aktif berperan serta dalam proses pengendalian ruang.<sup>24</sup>

Selain itu, Penyelenggaraan penataan ruang harus berlandaskan pada prinsip-prinsip *good governance*, yang menekankan pentingnya transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat.<sup>25</sup> Menurut Hetifah Sj. Sumarto, partisipasi adalah salah satu karakteristik utama dari *good governance*. Keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan akan meningkatkan legitimasi kebijakan yang diambil, sehingga hasil dari penataan ruang dapat lebih sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat.<sup>26</sup> *United Nation Development Programme* (UNDP) juga menekankan bahwa partisipasi masyarakat harus dilakukan baik secara langsung maupun melalui lembaga perwakilan yang dapat menyalurkan aspirasi masyarakat.<sup>27</sup>

Mekanisme partisipasi masyarakat dalam penataan ruang dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain:<sup>28</sup>

1. Pengumpulan aspirasi, pemerintah perlu menyediakan wadah bagi masyarakat untuk menyampaikan pendapat dan aspirasi mereka. Forum diskusi, konsultasi publik, dan survei merupakan beberapa metode yang dapat digunakan untuk mengumpulkan informasi dari masyarakat.

---

<sup>24</sup>Hesty Hastuti, *Op.Cit*, hal. 87.

<sup>25</sup>Edward James Sinaga, “*Penataan Ruang dan Peran Masyarakat dalam Pembangunan Wilayah*”, Volume 15, *Pandecta Research Law Journal*, Nomor 2, 2020, hal. 245.

<sup>26</sup>Hetifah Sj. Sumarto, “*Inovasi, Partisipasi dan Good Governance*”, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 87.

<sup>27</sup>Philippus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada Indonesia, University Press, Yogyakarta, 1993, hal. 45.

<sup>28</sup>Dadang Juliantara, “*Peningkatan Kapasitas Pemerintah Daerah dalam Pelayanan Publik*”, Pembaruan, Yogyakarta, 2005, hal. 37-38.

2. Pelibatan dalam proses perencanaan, masyarakat dapat dilibatkan dalam proses perencanaan tata ruang. Keterlibatan ini bisa berupa partisipasi dalam kelompok kerja atau menjadi anggota tim perencanaan. Melalui keterlibatan ini, masyarakat dapat memberikan masukan yang konstruktif dan mewakili kepentingan mereka.
3. Monitoring dan evaluasi, masyarakat juga dapat berperan dalam monitoring dan evaluasi pelaksanaan kebijakan penataan ruang. Dengan adanya pengawasan dari masyarakat, diharapkan kebijakan yang diambil dapat berjalan dengan transparan dan akuntabel.

Mekanisme peran serta masyarakat dalam penataan ruang sangatlah penting untuk mencapai hasil yang berkualitas dan berkelanjutan. Keterlibatan masyarakat bukan hanya sekadar kewajiban hukum, tetapi juga merupakan elemen penting dalam mewujudkan *good governance*. Dengan memperhatikan asas-asas dalam pengaturan tata ruang, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang lebih baik dan berkelanjutan di mana masyarakat berperan sebagai subjek aktif dalam proses penataan ruang. Oleh karena itu, diperlukan upaya bersama untuk meningkatkan kesadaran, pemahaman, dan akses informasi bagi masyarakat agar mereka dapat berpartisipasi secara maksimal dalam penataan ruang yang berdampak pada kehidupan mereka.

Dengan memperhatikan asas-asas dalam pengaturan tata ruang, pemerintah dapat menciptakan lingkungan yang lebih baik dan berkelanjutan di mana masyarakat berperan sebagai subjek aktif dalam proses penataan ruang. Oleh karena itu, diperlukan upaya bersama untuk meningkatkan kesadaran, pemahaman, dan akses informasi bagi masyarakat agar mereka dapat berpartisipasi secara maksimal dalam penataan ruang yang berdampak pada kehidupan mereka. Langkah awal yang perlu dilakukan adalah menyediakan ruang dialog yang terbuka dan inklusif, sehingga aspirasi masyarakat

dapat didengar dan dipertimbangkan secara serius dalam setiap tahap perencanaan tata ruang.<sup>29</sup>

Selanjutnya, pelaksanaan sosialisasi secara berkala dan penggunaan media komunikasi yang mudah dijangkau menjadi kunci untuk memperluas jangkauan partisipasi masyarakat. Selain itu, pemerintah harus memastikan bahwa mekanisme pengaduan dan konsultasi berjalan transparan dan responsif, sehingga masyarakat merasa dihargai dan dipercaya dalam pengelolaan ruang. Pemberdayaan masyarakat melalui pelatihan dan pendidikan juga sangat penting agar warga memiliki kapasitas yang memadai untuk memahami kompleksitas perencanaan tata ruang. Dengan demikian, peran serta masyarakat tidak hanya menjadi formalitas, melainkan benar-benar memberikan kontribusi nyata dalam menciptakan tata ruang yang adil, harmonis, dan berkelanjutan.<sup>30</sup>

Akhirnya, kolaborasi yang sinergis antara pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya akan memperkuat tata kelola penataan ruang dan meningkatkan kualitas hidup secara menyeluruh. Kolaborasi yang sinergis antara berbagai pihak merupakan fondasi penting dalam pengelolaan tata ruang yang efektif. Melalui keterlibatan aktif pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya, tata kelola ruang tidak hanya akan lebih transparan dan akuntabel, tetapi juga responsif terhadap kebutuhan nyata masyarakat. Hal ini pada akhirnya akan berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup secara menyeluruh, menciptakan lingkungan yang lebih baik dan berkelanjutan bagi seluruh warga.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup>Sari, D. P., 2023, *Partisipasi Masyarakat Dalam Penataan Ruang: Perspektif Kebijakan Dan Implementasi*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 45.

<sup>30</sup>Sari, D. P., *Op.cit*, hal. 50.

<sup>31</sup>*Ibid*, hal. 70-75.

# BAB 3

## PARTISIPASI MASYARAKAT DALAM PENATAAN RUANG

### A. Konsep Peran Masyarakat

#### 1. Pengertian Peran

Peran adalah aspek dinamis dari kedudukan atau status. Seseorang yang telah melaksanakan hak dan kewajiban, berarti telah menjalankan suatu peran. Peran menurut pendapat Kozier Barbara adalah seperangkat tingkah laku yang diharapkan oleh orang lain terhadap seseorang sesuai dengan kedudukannya dalam suatu sistem.<sup>32</sup> Peran menurut pendapat Soekanto adalah proses dinamis kedudukan (status).<sup>33</sup> Sedangkan menurut pendapat Merton peran adalah sebagai tingkah laku yang diharapkan masyarakat dari orang yang menduduki status tertentu.<sup>34</sup>

Peran lebih menunjukkan pada fungsi penyesuaian diri, dan sebagai sebuah proses. Peran yang dimiliki oleh seseorang mencakup tiga hal antara lain:

- a. Peran meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi seseorang di dalam masyarakat;
- b. Peran adalah sesuatu yang dilakukan seseorang dalam masyarakat;

---

<sup>32</sup>Dwi Iriani Margayaningsih, “*Peran Masyarakat Dalam Kegiatan Pemberdayaan Masyarakat di Desa*”, Volume 11, Jurnal Unita, Nomor 1, 2018, hal. 75.

<sup>33</sup>Aris Wahyu Setiawan, “*Peran Pegawai Dalam Pelayanan Pembuatan Paspor*”, Volume 4, Journal Ilmu Pemerintahan, Nomor 1 2021, hal. 117.

<sup>34</sup>Trisnani, “*Peran KIM Daerah Tertinggal dalam Memanage Informasi untuk Meningkatkan Pengetahuan dan Keterampilan Masyarakat Sekitar*”, Volume 6, Jurnal Komunikasi, Media Dan Informatika, Nomor 1, 2017, hal. 32.

- c. Peran juga merupakan perilaku seseorang yang penting bagi struktur sosial masyarakat.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa fungsi peran yang dimiliki oleh seseorang itu harus berdasarkan dengan norma-norma yang berlaku. Peran dapat pula dikenali dari keterlibatan, bentuk kontribusi, organisasi kerja, penetapan tujuan, dan peran mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Keterlibatan dalam keputusan: mengambil dan menjalankan keputusan;
- b. Bentuk kontribusi: seperti gagasan, tenaga, materi, dll;
- c. Organisasi Kerja: bersama setara (berbagai peran);
- d. Penetapan Tujuan: ditetapkan kelompok bersama pihak lain;
- e. Peran masyarakat: sebagai subyek Jadi dapat disimpulkan bahwa peran adalah aspek dinamis dari kedudukan seseorang terhadap harapan dari orang lain yang menduduki status tertentu.

Struktur Peran dibagi menjadi dua yaitu:<sup>35</sup>

- a. Peran formal (peran yang nampak jelas) adalah sejumlah perilaku yang bersifat homogen. Peran formal yang standar terdapat dalam keluarga;
- b. Peran informal (peran tertutup) adalah suatu peran yang bersifat implisit atau emosional biasanya tidak tampak kepermukaan dan untuk menjaga keseimbangan.

Dari pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa fungsi peran terbagi menjadi dua yaitu peran formal biasanya nampak jelas di dalam keluarga dan peran informal hanya untuk menjaga keseimbangan. peran informal tidak diatur secara spesifik dalam

---

<sup>35</sup>Dwi Iriani Margayaningsih, "Peran Masyarakat Dalam Kegiatan Pemberdayaan Masyarakat di Desa", Volume 11, Jurnal Publiciana, Nomor 1, 2020, hal. 75.

hukum positif, namun tetap memiliki fungsi penting dalam menjaga keseimbangan sosial dan moral dalam keluarga

## **2. Pengertian Masyarakat**

Secara umum pengertian masyarakat adalah sekumpulan individu-individu/ orang yang hidup bersama, masyarakat disebut dengan “*society*” artinya adalah interaksi sosial, perubahan sosial, dan rasa kebersamaan, berasal dari kata latin socius yang berarti (kawan). Istilah masyarakat berasal dari kata Bahasa Arab syaraka yang berarti (ikut serta dan berpartisipasi).<sup>36</sup>

Menurut Karl Marx pengertian masyarakat adalah suatu struktur yang mengalami ketegangan organisasi maupun perkembangan karena adanya pertentangan antara kelompok-kelompok yang terpecah secara ekonomi. Menurut Emile Durkheim bahwa masyarakat merupakan suatu kenyataan yang objektif secara mandiri, bebas dari individu-individu yang merupakan anggota-anggotanya, masyarakat sebagai sekumpulan manusia yang hidup bersama, bercampur untuk waktu yang cukup lama, mereka sadar bahwa mereka merupakan suatu kesatuan dan mereka merupakan suatu system hidup bersama.

Menurut Ralph Linton masyarakat merupakan setiap kelompok manusia yang telah hidup dan bekerja bersama cukup lama, ehingga mereka dapat mengatur diri mereka dan menganggap diri mereka sebagai suatu kesatuan sosial dengan batas-batas yang dirumuskan dengan jelas sedangkan masyarakat Oleh karena itu, masyarakat tidak hanya sekedar kumpulan individu, melainkan suatu sistem sosial yang kompleks dan terorganisir. Menurut Selo Soemardjan adalah orang-orang yang hidup bersama yang menghasilkan kebudayaan dan mereka mempunyai kesamaan wilayah, identitas, mempunyai kebiasaan, tradisi, sikap, dan

---

<sup>36</sup>Donny Prasetyo dan Irwansyah, “*Memahami Masyarakat dan Perspektifnya*”, Volume 1, Jurnal Manajemen Pendidikan dan Ilmu Sosial (JMPIS), Nomor 1, 2020, hal. 164.

perasaan persatuan yang diikat oleh kesamaan.<sup>37</sup> Dari beberapa pendapat di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa masyarakat merupakan sekumpulan manusia yang berinteraksi dalam suatu hubungan sosial. Mereka mempunyai kesamaan budaya, wilayah, dan identitas, mempunyai kebiasaan, tradisi, sikap, dan perasaan persatuan yang diikat oleh kesamaan.

### **3. Peran Masyarakat**

Peran masyarakat memiliki makna yang sangat luas, para ahli mengatakan bahwa partisipasi atau peran masyarakat pada hakekatnya adalah dari sikap dan perilaku namun batasannya tidak jelas, akan tetapi mudah dirasakan, dihayati dan diamalkan namun sulit untuk dirumuskan. Peran masyarakat adalah keikutsertaan individu, keluarga dan kelompok masyarakat dalam setiap menggerakkan upaya kesehatan yang juga merupakan tanggung jawab kesehatan diri, keluarga, dan masyarakat.<sup>38</sup>

Partisipasi masyarakat dalam penataan ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang. Dalam konteks ini, masyarakat diartikan sebagai subjek yang turut berperan dalam pengambilan keputusan yang berhubungan langsung dengan tata ruang. Proses partisipasi masyarakat tidak hanya terbatas pada individu, tetapi juga mencakup kelompok atau organisasi yang memiliki kepentingan dalam pengaturan ruang.<sup>39</sup> Dengan meningkatnya pemahaman masyarakat terhadap kebutuhan penataan ruang yang lebih harmonis, maka pengaturan mengenai

---

<sup>37</sup>A.M. Yunus Wahid, 2014, *"Pengantar Hukum Tata Ruang"*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 75.

<sup>38</sup>Hasni, *"Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah"*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hal. 488.

<sup>39</sup>Edward James Sinaga, *"Penataan Ruang Dan Peran Masyarakat Dalam Pembangunan Wilayah"*, Volume 15, Pandecta Research Law Journal, Nomor2, 2020, hal. 245.

hak, kewajiban, dan peran serta masyarakat perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peran serta masyarakat dalam penataan ruang diatur dalam Pasal 1 angka (9) Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang menjelaskan bahwa keterlibatan aktif masyarakat dalam proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian penataan ruang. yang memberikan mekanisme bagi masyarakat untuk berpartisipasi secara aktif dalam tahap perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang dalam proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang guna mewujudkan tata ruang yang berkelanjutan dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.<sup>40</sup> Selain itu, partisipasi masyarakat juga dimaknai sebagai proses politik yang memungkinkan masyarakat untuk memberikan masukan yang konstruktif melalui forum-forum seperti konsultasi publik dan diskusi bersama pemangku kebijakan.<sup>41</sup>

Berdasarkan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang, tujuan pengaturan bentuk dan tata cara peran masyarakat dalam penataan ruang antara lain sebagai berikut:

- a. Menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masyarakat di bidang penataan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Mendorong peran masyarakat dalam penataan ruang;
- c. Menciptakan masyarakat yang ikut bertanggung jawab dalam penataan ruang;

---

<sup>40</sup>Republik Indonesia, “*Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang*”, Pasal 1 angka (9).

<sup>41</sup>Hamzah Halim & Kemal Redindo, “*Cara Praktis Menyusun dan Merancang Peraturan Daerah*”, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hal. 108.

- d. Mewujudkan pelaksanaan penataan ruang yang transparan, efektif, akuntabel, dan berkualitas; dan
- e. Meningkatkan kualitas pelayanan dan pengambilan kebijakan penataan ruang.

## **B. Bentuk Partisipasi Masyarakat Dalam Penataan Ruang**

Bentuk partisipasi masyarakat dalam penataan ruang diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang yang menekankan bahwa partisipasi tersebut dilakukan pada tiga tahap utama yakni perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

1. Tahap perencanaan tata ruang, masyarakat dapat memberikan masukan yang mencakup persiapan penyusunan rencana tata ruang, penentuan arah pengembangan wilayah, pengidentifikasian potensi dan masalah, perumusan konsepsi, serta penetapan rencana tata ruang. Selain itu, masyarakat juga dapat berkolaborasi dengan pemerintah dan pihak lain dalam proses perencanaan tersebut.<sup>42</sup>
2. Tahap pemanfaatan ruang, masyarakat dapat memberikan masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang, berpartisipasi dalam kegiatan pemanfaatan yang sesuai dengan kearifan lokal, serta meningkatkan efisiensi dan keserasian dalam pemanfaatan ruang. Masyarakat juga memiliki peran penting dalam menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta kelestarian lingkungan.<sup>43</sup>
3. Pengendalian pemanfaatan ruang, bentuk partisipasi masyarakat mencakup masukan terkait arahan dan

---

<sup>42</sup>Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.

<sup>43</sup>Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.

peraturan zonasi, pemantauan pelaksanaan rencana tata ruang, pelaporan dugaan pelanggaran, dan pengajuan keberatan terhadap keputusan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang.<sup>44</sup>

Dengan demikian, partisipasi masyarakat dalam ketiga tahap ini sangat krusial untuk memastikan penataan ruang yang transparan, akuntabel, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

### **C. Prinsip Partisipasi Masyarakat**

Pengaturan tata ruang tentunya mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pada Pasal 2 ditegaskan bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia penyelenggaraan penataan ruang didasari pada asas:<sup>45</sup>

1. Keterpaduan, penataan ruang harus dilakukan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor dan lintas wilayah, melibatkan pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
2. Keserasian, Keselarasan, dan Keseimbangan, penataan ruang harus menciptakan keserasian antara struktur dan pola ruang serta antara kehidupan manusia dengan lingkungan.
3. Keberlanjutan, penataan ruang harus memastikan kelestarian dan daya dukung lingkungan, serta memperhatikan kepentingan generasi mendatang.
4. Keterbukaan, masyarakat harus diberikan akses informasi yang seluas-luasnya mengenai penataan ruang.
5. Kebersamaan dan kemitraan, penataan ruang harus melibatkan seluruh pemangku kepentingan, termasuk masyarakat, dalam pengambilan keputusan.

---

<sup>44</sup>Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.

<sup>45</sup>Bab II, Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

6. Pelindungan kepentingan umum, penataan ruang harus mengutamakan kepentingan masyarakat secara umum.
7. Kepastian hukum dan keadilan, penataan ruang harus berlandaskan pada hukum dan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat.
8. Akuntabilitas, Penyelenggaraan penataan ruang harus dapat dipertanggungjawabkan, baik dari segi proses, pembiayaan, maupun hasilnya.

Berangkat dari asas-asas tersebut, terlihat peran masyarakat merupakan hal yang penting dalam pengaturan penataan ruang. Di mana masyarakat tidak semata-mata menjadi objek dari sebuah pengaturan penataan ruang melainkan turut menjadi subjek dalam pengaturan penataan ruang.

#### **D. Tantangan Dalam Implemasi Partisipasi Masyarakat**

Meskipun pentingnya peran serta masyarakat dalam penataan ruang sudah diakui, terdapat beberapa tantangan yang perlu dihadapi, antara lain:<sup>46</sup>

1. Kurangnya kesadaran dan pemahaman, terdapat masyarakat yang belum memahami hak dan kewajiban mereka dalam penataan ruang, sehingga mereka tidak berpartisipasi secara aktif.
2. Akses terhadap informasi terkait penataan ruang sering kali tidak tersedia atau tidak disampaikan dengan baik, yang menghambat masyarakat untuk terlibat.
3. Keterbatasan sumber daya, beberapa kelompok masyarakat mungkin tidak memiliki sumber daya atau kemampuan untuk berpartisipasi dalam proses penataan ruang secara efektif.

---

<sup>46</sup>Hesty Hastuti, “*Penelitian Hukum tentang Peran Serta Masyarakat dalam Pengaturan Tata Ruang*”, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2011, hal. 26.

4. Birokrasi yang rumit, proses administrasi yang rumit dan panjang sering kali menghalangi masyarakat untuk terlibat aktif dalam penataan ruang.

## **E. Partisipasi Masyarakat Dalam Penyusunan Pemanfaatan Penataan Ruang**

Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Perencanaan dilaksanakan oleh pemerintah pusat, provinsi dan daerah sehingga terbentuklah dokumen, peta dan peraturan tata ruang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). Masyarakat dalam prosesnya akan melakukan pemanfaatan ruang untuk melaksanakan kegiatan sosial-ekonomi. Selanjutnya, untuk proses pengendalian tata ruang dilakukan suatu pengendalian pemanfaatan ruang sebagai upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang agar pemanfaatan yang dilakukan sesuai dengan Tata Ruang. Dengan demikian dapat diwujudkan suatu wilayah yang dapat terus berkembang secara sosial, ekonomi maupun budaya dan tetap menjaga kelestarian lingkungan sesuai dengan Tata Ruang yang direncanakan.<sup>47</sup>

Partisipasi masyarakat dalam penataan ruang baik itu di ruang atas maupun ruang bawah tanah merupakan elemen kunci dalam pengelolaan sumber daya dan pengembangan wilayah yang berkelanjutan. Dalam konteks penataan ruang atas, masyarakat memiliki peran yang signifikan. Salah satu bentuk keterlibatan masyarakat adalah memberikan masukan terkait rencana tata ruang

---

<sup>47</sup>Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman, “*Memahami Penataan Ruang Melalui Undang-Undang*”, 2020, ≤ <https://pertaru.slemankab.go.id/6047/memahami-penataan-ruang-melalui-undang-undang/>>, Diakses Pada Tanggal 10 Juni 2020, Pukul 14.00 Wib.

yang mencakup penggunaan lahan untuk perumahan, perdagangan, dan ruang publik. Dengan demikian, masyarakat dapat menyampaikan aspirasi dan kebutuhan mereka, memastikan bahwa pembangunan yang dilakukan sesuai dengan harapan dan kebutuhan lokal. Selain itu, kerja sama antara masyarakat dan pemerintah dalam implementasi kebijakan penataan ruang menjadi semakin penting. Masyarakat yang terlibat langsung dalam proyek pembangunan infrastruktur akan merasa memiliki dan bertanggung jawab atas keberhasilan proyek tersebut. Hal ini juga menciptakan sinergi antara pemerintah dan masyarakat, di mana keduanya dapat bekerja sama untuk menyelesaikan tantangan yang muncul dalam pelaksanaan penataan ruang.

Partisipasi masyarakat tidak hanya terbatas pada tahap perencanaan, tetapi juga meliputi pengawasan terhadap pemanfaatan ruang. Dalam hal ini, masyarakat berhak melaporkan pelanggaran atau penyimpangan dari rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ini menjadi langkah penting dalam menjaga kualitas dan keberlanjutan ruang yang ada, serta memastikan bahwa pembangunan tidak merugikan lingkungan dan masyarakat sekitar. Masyarakat yang aktif mengawasi pemanfaatan ruang akan mampu memberikan kontribusi yang berarti dalam mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan.

Ruang bawah tanah sering kali memiliki potensi besar untuk pengembangan infrastruktur, seperti saluran air, sistem transportasi, dan ruang komersial. Masyarakat dapat terlibat dalam perencanaan penggunaan ruang bawah tanah dengan memberikan masukan yang berharga tentang bagaimana ruang tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal. Selain itu, dengan mempertimbangkan aspek lingkungan, masyarakat dapat berkontribusi dalam kebijakan yang mendukung pelestarian ruang bawah tanah, termasuk dalam hal penanganan air hujan dan limbah. Keterlibatan ini akan membantu memastikan bahwa pembangunan infrastruktur bawah tanah tidak hanya memenuhi kebutuhan saat ini, tetapi juga mempertimbangkan dampaknya di masa depan.

Partisipasi masyarakat dalam penyusunan pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah sangat penting untuk menciptakan tata ruang yang berkelanjutan dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Regulasi yang jelas dan sistem informasi yang transparan memungkinkan masyarakat berperan aktif dalam proses ini. Penguatan partisipasi tidak hanya meningkatkan kualitas pengelolaan ruang, tetapi juga menumbuhkan rasa kepemilikan dan tanggung jawab terhadap lingkungan. Oleh karena itu, perlu segera mengesahkan Rancangan Peraturan Pemanfaatan Ruang Atas dan Bawah Tanah.<sup>48</sup> Regulasi ini akan memberikan dasar hukum yang kuat bagi keterlibatan masyarakat dalam pengelolaan ruang, serta memastikan pemanfaatan yang adil dan berkelanjutan. Kerja sama antara pemerintah dan masyarakat sangat penting untuk mencapai tujuan penataan ruang yang lebih baik, yang pada akhirnya akan bermanfaat bagi semua.

## **F. Pengendalian dan Pemanfaatan Tata Ruang Bawah terhadap Masyarakat di Sekitarnya**

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan definisi yang cukup komprehensif mengenai ruang. Undang-undang ini tidak hanya mengatur ruang darat dan udara, tetapi juga mencakup ruang di dalam bumi atau yang kita kenal sebagai ruang bawah tanah. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU 26/2007), ruang didefinisikan sebagai: Wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain

---

<sup>48</sup>Hukum Online, *Rancangan Peraturan Pemanfaatan Ruang Atas dan Bawah Tanah : Kegiatan dan Hak yang Diperbolehkan*, Juli 2024, <https://pro.hukumonline.com/a/lt668b6c45b05b4/rancangan-peraturan-pemanfaatan-ruang-atas-dan-bawah-tanah--kegiatan-dan-hak-yang-diperbolehkan>, Diakses Pada Tanggal 18 Januari 2025, Pukul 13.20 Wib.

hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Ruang darat mencakup seluruh daratan, termasuk pegunungan, lembah, dataran, dan berbagai bentang alam lainnya. Ruang laut meliputi perairan, baik itu laut, samudera, maupun perairan di dalam daratan seperti danau dan sungai. Ruang udara mencakup atmosfer yang menyelimuti bumi, mulai dari permukaan hingga lapisan tertinggi. Sementara itu, ruang di dalam bumi merujuk pada lapisan-lapisan di bawah permukaan, termasuk tanah, batuan, mineral, dan rongga-rongga bawah tanah.

Konsep ruang ini menekankan interkoneksi antara berbagai elemen, di mana setiap bagian saling terkait dan memengaruhi satu sama lain dalam suatu sistem yang terintegrasi. Ruang bukan hanya wadah pasif, tetapi merupakan arena dinamis tempat terjadinya interaksi kompleks antara manusia, makhluk hidup lainnya, dan lingkungan.<sup>49</sup>

Pembangunan di Indonesia semakin meningkat terutama pembangunan infrastruktur yang menjadi salah satu primadona pembangunan saat ini. Pembangunan infrastruktur seperti flyover, basement, dan sebagainya sudah sangat diperlukan. Namun demikian pelaksanaan pembangunan terkendala dengan terbatasnya tanah yang tersedia sehingga tanah menjadi komoditi yang mahal, disisi lain kebijakan yang ada belum menampung perkembangan tuntutan pembangunan baik yang sudah berjalan maupun yang baru akan dilaksanakan.

Perkembangan pembangunan di perkotaan menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang di perkotaan tidak terbatas pada bidang tanah saja tetapi termasuk juga ruang atas dan bawah tanah. Pembangunan infrastruktur seperti, Pelebaran Jalan Raya,

---

<sup>49</sup>Purnama Sari T, “*Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH) di Kota Bandar Lampung*”, 2019, <<http://digilib.unila.ac.id/26078/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf>>, Diakses Pada Tanggal 20 Januari 2025, Pukul 12.30 Wib.

*Underpass*, dan lainnya semakin banyak dilakukan untuk mengatasi keterbatasan lahan di permukaan terkait status hak yang akan diberikan mengingat hak atas tanah diartikan hanya sebatas yang ada di permukaan bumi, kemudian seberapa jauh batas ketinggian yang boleh dipergunakan pihak lain dan seberapa jauh batas kedalaman yang dapat dipergunakan pihak lain. Beberapa permasalahan muncul ketika di Kota Medan terjadi pembangunan *underpass* dan pelebaran jalan umum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pembangunan *Underpass* ini bukan hanya untuk kepentingan warga tetapi juga untuk kepentingan usaha.

Ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan, baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, dan sekelompok orang secara bersama-sama, serta badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak atas tanah hanya diperuntukkan untuk permukaan bumi saja. Jika pemanfaatan tanah berbeda antara pemanfaatan tanah yang ada di permukaan bumi dengan pemanfaatan yang ada di ruang atas tanah maupun ruang bawah tanah, maka kewenangan pemegang hak atas tanah yang ada dipermukaan bumi tidak dapat menjangkau penguasaannya atas pemanfaatan tanah di ruang atas tanah maupun ruang bawah tanah.

Pengendalian dan pemanfaatan tata ruang bawah di Indonesia merupakan aspek yang sangat penting dalam menjamin keberlangsungan dan keseimbangan antara pembangunan dan lingkungan. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur pengendalian pemanfaatan ruang sebagai serangkaian langkah strategis untuk memastikan bahwa penggunaan ruang berlangsung sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan. Pengendalian pemanfaatan ruang

tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk mencegah pelanggaran, tetapi juga sebagai upaya untuk menciptakan ketertiban dan keberlanjutan dalam penggunaan ruang. Peraturan zonasi yang ditetapkan memberikan pedoman jelas mengenai aktivitas yang diperbolehkan dalam setiap zona tertentu, sehingga aktivitas masyarakat dapat dilakukan dengan memperhatikan tata ruang yang telah direncanakan.<sup>50</sup>

Mekanisme perizinan menjadi instrumen penting dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dapat dibatalkan oleh pemerintah. Hal ini bertujuan untuk menghindari dampak negatif yang diakibatkan oleh kegiatan yang tidak terencana, yang dapat merusak keseimbangan lingkungan. Dengan adanya sistem perizinan yang ketat, pemerintah dapat mencegah pelanggaran yang berpotensi merugikan baik lingkungan maupun masyarakat itu sendiri. Di sisi lain, pemberian insentif bagi pihak-pihak yang mematuhi ketentuan tata ruang diharapkan dapat mendorong kepatuhan dan menciptakan kesadaran kolektif akan pentingnya pengelolaan ruang yang baik. Dalam hal ini, disinsentif juga berperan penting sebagai mekanisme untuk mengurangi kegiatan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga dampak negatif yang mungkin muncul dapat diminimalisasi.

Namun, tantangan dalam pelibatan masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang masih cukup besar. Sering kali, terdapat perbedaan persepsi mengenai hak dan kewajiban masyarakat yang menyebabkan konflik dalam pemanfaatan ruang.<sup>51</sup> Proses

---

<sup>50</sup>Edmund M. Burke, "*Sebuah Pendekatan Partisipatif dalam Perencanaan Kota*". Terjemahan Puji Lestari, Yayasan Sugijanto Soegijoko, Bandung, 2004, hal. 23.

<sup>51</sup>Ikhsan Lubis, "*Dinamika Hukum Agraria dan Urbanisasi : Pengelolaan Hak Guna Ruang Bawah Tanah Di Kota Di Kota-Kota Besar Indonesia*", Volume 18, Progresif Jurnal Hukum, Nomor 2, 2024, hal. 168.

penyampaian aspirasi masyarakat belum sepenuhnya terakomodasi dengan baik, sehingga banyak kepentingan yang tidak mendapatkan perhatian yang seimbang dalam perencanaan tata ruang. Oleh karena itu, penting untuk mengembangkan mekanisme partisipatif yang memungkinkan masyarakat untuk terlibat secara aktif dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang. Pendekatan ini tidak hanya memperkuat peran masyarakat sebagai subjek dalam penataan ruang, tetapi juga dapat menghasilkan konsensus yang lebih kuat, dengan mengedepankan karakteristik sosial dan budaya setempat. Mengingat bahwa budaya memiliki pengaruh yang signifikan dalam penataan ruang, pendekatan yang sensitif terhadap konteks lokal dapat meningkatkan efektivitas pengendalian tata ruang.

Akhirnya, pengendalian dan pemanfaatan tata ruang bawah yang efektif diharapkan dapat mendukung penciptaan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Keterpaduan antara lingkungan alam dan buatan perlu dijaga, serta perlindungan terhadap fungsi ruang harus menjadi prioritas dalam setiap kebijakan yang diambil. Dengan proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian yang terintegrasi, diharapkan tercipta keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan kebutuhan pembangunan. Dalam rangka mewujudkan tujuan tersebut, diperlukan upaya yang lebih untuk melibatkan masyarakat secara aktif, sehingga pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan dengan lebih efektif, memberikan manfaat yang adil bagi semua pihak yang terlibat dalam proses penataan ruang.

# BAB 4

## PERAN DAN KEWENANGAN PEMERINTAH

### A. Konsep Dasar Peran Pemerintah

Pengertian peran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah serangkaian tingkah laku yang diharapkan dimiliki oleh individu yang memegang posisi tertentu dalam masyarakat. Dalam konteks teori peran, peran diartikan sebagai kumpulan perilaku yang terkait dengan posisi spesifik.<sup>52</sup> Peran yang berbeda akan menghasilkan tingkah laku yang berbeda pula, dan keputusan mengenai kesesuaian tingkah laku dalam berbagai situasi sangat bergantung pada individu yang menjalankan peran tersebut.

Jadi Konsep Dasar Peran Pemerintah mengacu pada fungsi dan tanggung jawab utama pemerintah dalam mengatur, mengelola, dan mengawasi berbagai aspek kehidupan masyarakat untuk mencapai tujuan bersama, seperti ketertiban, keadilan, dan kesejahteraan. Peran ini meliputi pembuatan kebijakan, pelaksanaan hukum dan regulasi, penyediaan layanan publik, serta perlindungan terhadap hak-hak warga negara. Dalam kerangka tata kelola pemerintahan, peran pemerintah juga mencakup fasilitasi partisipasi masyarakat dan koordinasi antar lembaga guna memastikan pelaksanaan kebijakan berjalan efektif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat.<sup>53</sup>

Makna "peran" dapat dijelaskan melalui beberapa perspektif:

---

<sup>52</sup>Edy Suhardono, 1994, *"Teori Peran Konsep, Derivasi dan Implikasi"*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 3.

<sup>53</sup>Thomas Bustomi & Soleh Suryadi, *"Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang di Kecamatan Rajagaluh Kabupaten Majalengka,"* Volume 2, *ARSY: Jurnal Aplikasi Riset kepada Masyarakat* 3, Nomor 1, 2020, <https://doi.org/10.55583/arsy.v3i1.303>

1. Secara historis, konsep peran berasal dari dunia drama dan teater pada zaman Yunani kuno dan Romawi, di mana peran merujuk pada karakter yang diperankan oleh aktor di atas panggung.
2. Dalam ilmu sosial, peran berarti fungsi yang dijalankan seseorang saat menduduki posisi dalam struktur sosial.
3. Secara operasional, peran mencakup batasan yang ditentukan oleh aktor lain dalam suatu konteks penampilan bersama.

Hubungan antara pelaku dan mitra peran bersifat saling terhubung dan saling melengkapi dalam konteks sosial, tidak ada peran yang berdiri sendiri tanpa dukungan dari peran lain. Dengan demikian, sebuah peran menjadi berarti ketika ada keterkaitan dengan pelaku lain yang memiliki peran komplementer.

Menurut Soerjono Soekanto, peran merupakan aspek dinamis yang mencakup tindakan atau perilaku individu yang menduduki suatu posisi dan melaksanakan hak serta kewajiban sesuai dengan kedudukannya.<sup>54</sup> Dengan kata lain, peran bisa dipahami sebagai serangkaian perilaku yang dilakukan oleh seseorang dalam jabatan tertentu.

Terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi dalam peran:<sup>55</sup>

1. Peran melibatkan norma-norma yang terkait dengan posisi sosial seseorang, yang berfungsi sebagai pedoman dalam interaksi masyarakat;
2. Peran mencerminkan perilaku yang dapat dilakukan oleh individu dalam kerangka organisasi sosial;
3. Peran muncul sebagai konsekuensi dari jabatan yang diemban, menggambarkan aspek dinamis dari kedudukan seseorang.

---

<sup>54</sup>Soerjono Soekanto, *"Sosiologi Suatu Pengantar"*, Rajawali Press, Jakarta, 2002, hal. 221.

<sup>55</sup>Miftah Thoha, *"Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara"*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 1997, hal. 98.

Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa peran adalah perilaku yang mencakup norma-norma yang ada dalam posisi tertentu. Peran adalah aspek dinamis yang mencerminkan tindakan yang dilakukan oleh individu atau lembaga yang memegang posisi dalam sistem sosial. Oleh karena itu, individu atau lembaga tersebut berkewajiban untuk melaksanakan tugas dan wewenang sesuai dengan jabatan yang diemban. Dalam konteks peran pemerintah, lembaga pemerintahan memiliki tanggung jawab untuk menjalankan tugas-tugas publik, merumuskan kebijakan, dan memastikan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah berfungsi sebagai pengatur dan pelindung kepentingan masyarakat, dan peran ini harus dijalankan dengan transparansi, akuntabilitas, dan keadilan, demi terciptanya masyarakat yang berdaya dan sejahtera.

## **B. Peran Pemerintah Pusat, Provinsi, dan Kabupaten/Kota dalam Penataan Ruang**

Penataan ruang di Indonesia merupakan tanggung jawab pemerintah yang harus dilaksanakan secara terstruktur dan terencana, terutama dalam konteks otonomi daerah.<sup>56</sup> Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, wewenang pemerintah dan pemerintah daerah dalam penataan ruang mencakup beberapa aspek penting, yaitu pengaturan, pembinaan, dan pengawasan yang berorientasi pada pencapaian kemakmuran rakyat.

Tugas negara dalam penataan ruang adalah untuk menjamin kesejahteraan masyarakat. Pasal 7 Undang-Undang Penataan Ruang menggarisbawahi kewajiban negara dalam menyelenggarakan penataan ruang demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>57</sup> Dalam konteks ini, pemerintah diberi kewenangan untuk

---

<sup>56</sup>Muhammad Ali Adnan, *Lot. Cit*, hal. 41.

<sup>57</sup>Denny dan Mario, "*Kajian Yuridis Mengenai Peran Pemerintah dalam Penataan Ruang Menurut Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007*", Volume VIII, *Lex Administratum*, Nomor 3, 2020, hal. 70.

melaksanakan penataan ruang dengan menghormati hak-hak individu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kewenangan tersebut meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan dalam pelaksanaan penataan ruang di berbagai tingkat pemerintahan dari nasional hingga daerah.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan aspek krusial dalam penataan ruang. Melalui pendekatan yang berlapis, penataan ruang dilakukan di berbagai tingkat wilayah, yaitu nasional, provinsi, kabupaten, dan kota.<sup>58</sup> Setiap subsistem memiliki karakteristik dan kebutuhan yang berbeda, sehingga pengelolaannya harus disesuaikan. Apabila tidak dilakukan dengan baik, hal ini dapat menyebabkan ketimpangan pembangunan antar wilayah, dan mengakibatkan ketidak sinambungan dalam pemanfaatan ruang.

#### 1. Kewenangan Pemerintah Pusat

Wewenang pemerintah pusat dalam penataan ruang diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Penataan Ruang, yang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang di tingkat provinsi dan kabupaten/kota, serta pengelolaan kawasan strategis nasional. Dalam melaksanakan tugas ini, pemerintah pusat juga bertanggung jawab dalam merencanakan tata ruang wilayah nasional dan mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah nasional.

Wewenang ini bertujuan untuk memastikan bahwa penataan ruang di seluruh wilayah Indonesia dilakukan secara harmonis dan terintegrasi, sehingga menciptakan ruang yang aman, nyaman, dan produktif. Hal ini juga melibatkan kerja sama antarnegara dalam konteks penataan ruang, yang menjadi semakin penting dalam era globalisasi.<sup>59</sup>

#### 2. Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi

---

<sup>58</sup>Yunus Wahid, *"Pengantar Hukum Tata Ruang"*, Prenadamedia Group, Makassar, 2014, hal. 17.

<sup>59</sup>Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang.

Pemerintah daerah provinsi memiliki wewenang yang mirip dengan pemerintah pusat, tetapi dengan ruang lingkup dan hierarki yang lebih terbatas. Berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Penataan Ruang, wewenang pemerintah daerah provinsi mencakup pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang di wilayah provinsi, serta penataan kawasan strategis provinsi.

Dalam konteks pelaksanaan penataan ruang, pemerintah daerah provinsi bertugas untuk merencanakan tata ruang wilayah provinsi, memanfaatkan ruang, dan mengendalikan pemanfaatan ruang di tingkat provinsi. Selain itu, mereka juga diharuskan untuk menyebarkan informasi terkait rencana umum dan rencana rinci tata ruang, serta melaksanakan standar pelayanan minimal di bidang penataan ruang.<sup>60</sup>

### 3. Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota

Pemerintah kabupaten/kota memiliki kewenangan yang lebih spesifik dan terperinci dalam pengelolaan penataan ruang di daerah masing-masing. Pasal 11 Undang-Undang Penataan Ruang menyatakan bahwa wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota mencakup pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota, serta kawasan strategis kabupaten/kota.

Selain itu, pemerintah daerah kabupaten/kota bertanggung jawab dalam perencanaan tata ruang wilayah, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang di tingkat daerah. Kewenangan ini memberikan ruang bagi pemerintah kabupaten/-kota untuk lebih responsif terhadap kebutuhan dan karakteristik daerah masing-masing.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup>Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.

<sup>61</sup>Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.

Dalam keseluruhan mekanisme penataan ruang, peran pemerintah baik pusat maupun daerah sangat vital. Melalui kewenangan yang diatur secara jelas dalam Undang-Undang Penataan Ruang, pemerintah diharapkan dapat menjalankan fungsi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan dengan baik. Hal ini tidak hanya akan mendorong pembangunan yang berkelanjutan, tetapi juga menciptakan ruang yang dapat memberikan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat. Dengan pendekatan yang inklusif dan partisipatif, penataan ruang diharapkan dapat berjalan sesuai dengan visi pembangunan nasional dan daerah, yang pada gilirannya akan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

### **C. Kewenangan Pemerintah dalam Penerapan Kebijakan**

Penerapan kebijakan penataan ruang terutama untuk ruang atas dan ruang bawah tanah merupakan tanggung jawab besar yang diemban oleh pemerintah. Kewenangan pemerintah dalam konteks ini mencakup berbagai aspek mulai dari perencanaan, pengaturan, hingga pengawasan, dengan tujuan untuk menciptakan ruang yang aman, berkelanjutan, dan produktif bagi masyarakat.<sup>62</sup>

#### **1. Kewenangan Perencanaan**

Perencanaan adalah langkah pertama yang krusial dalam penataan ruang. Pemerintah memiliki kewenangan untuk menyusun rencana tata ruang yang mencakup semua aspek penggunaan ruang, baik di atas maupun di bawah tanah. Dalam hal ini, pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota memiliki tugas dan tanggung jawab masing-masing.

Pemerintah pusat bertugas merumuskan rencana tata ruang nasional, yang menjadi pedoman bagi pemerintah daerah dalam menyusun rencana tata ruang di tingkat provinsi dan kabupaten/kota. Rencana ini harus mempertimbangkan berbagai

---

<sup>62</sup>Muchsin dan Koeswahyono Imam, *"Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 11.

faktor, termasuk demografi, ekonomi, dan lingkungan, serta mengakomodasi kebutuhan masyarakat yang beragam. Dalam konteks ruang bawah tanah, perencanaan juga harus mencakup pengaturan infrastruktur bawah tanah, seperti saluran drainase, utilitas, dan transportasi.

Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengadaptasi rencana nasional sesuai dengan kondisi lokal. Hal ini penting agar rencana yang disusun dapat menjawab kebutuhan spesifik masyarakat setempat, serta mempertimbangkan potensi dan tantangan yang ada di wilayah tersebut.

## 2. Kewenangan Pengaturan

Pemerintah memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan zonasi yang membagi wilayah menjadi zona-zona pemanfaatan yang berbeda, sesuai dengan tujuan dan fungsi ruang. Ini penting untuk mencegah konflik penggunaan ruang yang dapat merugikan masyarakat.

Pengaturan ini juga mencakup penerbitan izin pemanfaatan ruang, yang harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun. Pemerintah berhak membatalkan izin yang tidak memenuhi syarat atau bertentangan dengan rencana tata ruang. Selain itu, pemerintah juga dapat memberikan insentif kepada pihak-pihak yang mematuhi ketentuan dan berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan.

## 3. Kewenangan Pengawasan

Kewenangan pengawasan merupakan aspek penting dalam memastikan bahwa kebijakan penataan ruang dilaksanakan dengan baik. Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemanfaatan ruang, baik di ruang atas maupun ruang bawah tanah. Ini mencakup pengawasan terhadap pembangunan fisik yang dilakukan oleh masyarakat dan pihak swasta, agar tetap sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Pemerintah dapat menggunakan berbagai alat dan metode dalam pengawasan ini, termasuk inspeksi lapangan, pemantauan

menggunakan teknologi, serta pengaduan dari masyarakat. Jika ditemukan pelanggaran, pemerintah berhak memberikan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku, baik dalam bentuk denda maupun penghentian aktivitas yang tidak sesuai.

#### 4. Kewenangan Kolaborasi dan Partisipasi

Kewenangan pemerintah tidak hanya terbatas pada perencanaan, pengaturan, dan pengawasan. Pemerintah juga memiliki kewenangan untuk membangun kolaborasi dengan berbagai stakeholder, termasuk masyarakat, akademisi, dan sektor swasta. Partisipasi masyarakat dalam penataan ruang sangat penting untuk memastikan bahwa kebijakan yang diambil benar-benar mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat.

Pemerintah dapat melibatkan masyarakat dalam setiap tahap penataan ruang, mulai dari perencanaan hingga evaluasi kebijakan. Dengan cara ini, masyarakat tidak hanya menjadi objek dari kebijakan, tetapi juga subjek yang aktif berperan dalam proses penataan ruang. Hal ini akan menciptakan rasa kepemilikan dan tanggung jawab terhadap lingkungan yang mereka huni.

#### 5. Kewenangan dalam Penanganan Isu Lingkungan

Kewenangan pemerintah dalam penerapan kebijakan penataan ruang juga mencakup tanggung jawab untuk menangani isu-isu lingkungan yang muncul akibat pemanfaatan ruang. Dalam konteks ruang bawah tanah, misalnya, pemerintah harus memastikan bahwa pembangunan infrastruktur bawah tanah tidak merusak ekosistem yang ada, serta memperhatikan potensi dampak lingkungan yang mungkin terjadi.

Pemerintah berwenang untuk menerapkan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan dalam setiap kebijakan penataan ruang. Hal ini mencakup upaya untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan, menjaga keanekaragaman hayati, dan meningkatkan ketahanan lingkungan. Dalam hal ini, pemerintah juga dapat bekerja sama dengan lembaga lingkungan dan organisasi non-pemerintah untuk merumuskan kebijakan yang lebih komprehensif.

#### 6. Kewenangan dalam Menghadapi Tantangan Urbanisasi

Seiring dengan perkembangan urbanisasi yang pesat, kewenangan pemerintah dalam penataan ruang menjadi semakin penting. Pemerintah harus mampu merespons tantangan yang ditimbulkan oleh urbanisasi, seperti kebutuhan akan infrastruktur, perumahan, dan ruang terbuka hijau. Dalam hal ini, pemerintah perlu melakukan evaluasi secara berkala terhadap rencana tata ruang yang telah disusun, agar tetap relevan dengan dinamika yang terjadi.<sup>63</sup>

Kewenangan ini mencakup kemampuan untuk melakukan revisi terhadap rencana tata ruang dan peraturan zonasi, jika diperlukan. Pemerintah juga harus proaktif dalam merancang solusi yang inovatif dan berkelanjutan untuk mengatasi berbagai masalah yang muncul akibat urbanisasi, termasuk kemacetan, polusi, dan minimnya ruang publik.

Kewenangan pemerintah dalam penerapan kebijakan penataan ruang atas dan bawah tanah merupakan aspek yang sangat kompleks dan multifaset. Dari perencanaan hingga pengawasan, pemerintah memiliki tanggung jawab besar untuk menciptakan ruang yang berkelanjutan dan produktif. Melalui kolaborasi dengan berbagai *stakeholder* dan partisipasi aktif masyarakat, pemerintah dapat memastikan bahwa kebijakan yang diambil tidak hanya efektif, tetapi juga adil dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Dalam menghadapi tantangan modern, kewenangan ini harus dijalankan dengan hati-hati dan penuh tanggung jawab, demi kesejahteraan dan keberlanjutan ruang yang kita huni.

#### **D. Pemanfaatan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah**

Pembangunan di Indonesia semakin meningkat terutama pembangunan infrastruktur yang menjadi salah satu primadona pembangunan saat ini. Pembangunan infrastruktur seperti flyover,

---

<sup>63</sup>F.A. Sabitha, "Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Permukiman Perumahan Di Kota Surabaya". Volume 10, Jurnal Lembaga Ketahanan Nasional Republik Indonesia, Nomor 1, 2022, hal. 19–26.

basement, dan sebagainya sudah sangat diperlukan. Namun demikian pelaksanaan pembangunan terkendala dengan terbatasnya tanah yang tersedia sehingga tanah menjadi komoditi yang mahal, disisi lain kebijakan yang ada belum menampung perkembangan tuntutan pembangunan baik yang sudah berjalan maupun yang baru akan dilaksanakan.

Pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah berpotensi menimbulkan konflik kepentingan antara pemilik tanah permukaan dengan pihak yang memanfaatkan ruang di atas/bawahnya. Perlu ada kejelasan pengaturan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Optimalisasi pemanfaatan ruang vertikal dapat menjadi solusi keterbatasan lahan di perkotaan, namun harus tetap memperhatikan aspek keselamatan, keamanan, lingkungan, dan kepentingan umum. Diperlukan pengaturan yang tegas terkait hal ini. Pengaturan yang jelas dan komprehensif mengenai pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah menjadi sangat krusial dan mendesak untuk segera diwujudkan. Hal ini diperlukan untuk mengakomodasi perkembangan pembangunan, memberikan kepastian hukum, mencegah konflik, serta menjamin pemanfaatan ruang yang optimal namun tetap memperhatikan aspek keselamatan dan kelestarian lingkungan.<sup>64</sup>

Pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah sangat penting untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur tentang hak prioritas bagi Pemerintah dan pemerintah daerah dalam pelaksanaan pembangunan yang berkaitan dengan kepentingan umum. Ketentuan ini menekankan bahwa pemerintah memiliki kewenangan untuk mengimplemen tasikan rencana tata ruang melalui proses pengadaan tanah yang

---

<sup>64</sup>Trie Sakti, "*Aspek Yuridis dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas dan Bawah Tanah.*", Volume 6, Jurnal Pertanahan, Nomor 1, 2016, hal. 42.

lebih mudah, terutama untuk proyek-proyek yang memiliki dampak sosial dan ekonomi yang signifikan bagi masyarakat.

Sementara itu, pemanfaatan ruang bawah tanah meliputi pengembangan fasilitas infrastruktur penting seperti sistem transportasi bawah tanah (mass rapid transit/MRT, kereta bawah tanah), ruang parkir bawah tanah, instalasi utilitas (saluran air, kabel listrik, telekomunikasi), serta ruang penyimpanan dan fasilitas darurat. Pengelolaan ruang bawah tanah memerlukan kajian teknis mendalam terkait aspek geoteknik, hidrologi, dan keselamatan struktural guna memastikan stabilitas bangunan dan perlindungan terhadap risiko bencana seperti banjir dan gempa bumi.<sup>65</sup>

Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah bertujuan untuk memastikan bahwa pelaksanaan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang dapat berjalan dengan lancar. Dalam konteks ini, pembangunan untuk kepentingan umum mencakup berbagai infrastruktur penting, seperti jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (baik yang berada di atas tanah maupun yang memanfaatkan ruang bawah tanah), serta saluran air minum, saluran pembuangan air, dan sanitasi. Ketentuan ini mencerminkan komitmen pemerintah untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dan meningkatkan kualitas hidup melalui pembangunan infrastruktur yang terencana.

Implementasi dari pasal ini memberikan prioritas bagi pemerintah dalam proses pengadaan tanah, yang sangat krusial untuk mempercepat realisasi proyek infrastruktur. Namun, tantangan seringkali muncul dalam bentuk konflik kepentingan antara pemilik tanah dan kebutuhan publik. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk melakukan sosialisasi dan dialog yang konstruktif dengan masyarakat, sehingga proses pengadaan tanah dapat dilakukan secara adil dan transparan. Selain itu, perlu ada

---

<sup>65</sup>Dewi Sari & Budi Nugroho, 2021, *Manajemen Penataan Ruang Perkotaan*, Pustaka Urban, Jakarta, hal. 78-85.

regulasi yang mendetail mengenai prosedur pengadaan tanah untuk memastikan bahwa hak-hak pemilik tanah tetap dilindungi dalam konteks pembangunan yang lebih besar.

Ruang bawah tanah memiliki potensi besar dalam pembangunan infrastruktur, terutama di kawasan perkotaan yang padat. Penggunaan ruang bawah tanah untuk saluran transportasi, saluran pembuangan, dan fasilitas umum lainnya tidak hanya mengurangi beban di permukaan, tetapi juga memanfaatkan ruang yang terbatas secara efisien. Oleh karena itu, pengaturan dan perencanaan yang baik dalam pemanfaatan ruang bawah tanah sangat penting untuk mendukung pelaksanaan rencana tata ruang secara keseluruhan.

Kewenangan pemerintah dalam penerapan kebijakan penataan ruang atas dan bawah tanah merupakan aspek yang sangat kompleks dan multifaset. Dari perencanaan hingga pengawasan, pemerintah memiliki tanggung jawab besar untuk menciptakan ruang yang berkelanjutan dan produktif. Melalui kolaborasi dengan berbagai *stakeholder* dan partisipasi aktif masyarakat, pemerintah dapat memastikan bahwa kebijakan yang diambil tidak hanya efektif, tetapi juga adil dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Dalam menghadapi tantangan modern, kewenangan ini harus dijalankan dengan hati-hati dan penuh tanggung jawab, demi kesejahteraan dan keberlanjutan ruang yang kita huni.

Pembangunan infrastruktur di Indonesia termasuk pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah merupakan langkah krusial untuk mengatasi keterbatasan lahan di daerah perkotaan yang semakin padat. Meskipun potensi pengembangan ruang vertikal dapat menjadi solusi, tantangan seperti konflik kepentingan antara pemilik tanah permukaan dan pihak yang memanfaatkan ruang tersebut perlu dikelola dengan baik. Pengaturan yang jelas dan komprehensif mengenai hak dan kewajiban setiap pihak menjadi sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan mencegah sengketa. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menegaskan kewenangan pemerintah dalam pengadaan tanah

untuk kepentingan umum, yang mencerminkan komitmen dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan sosialisasi dan dialog yang konstruktif antara pemerintah dan masyarakat agar proses pengadaan tanah berjalan adil dan transparan. Dengan pendekatan yang kolaboratif dan pemahaman yang mendalam terhadap aspek keselamatan, lingkungan, dan kepentingan umum, pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan dapat terwujud, memberikan manfaat yang maksimal bagi seluruh masyarakat.<sup>66</sup>

Pembangunan infrastruktur di Indonesia, khususnya dalam pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah, merupakan strategi penting untuk mengatasi keterbatasan lahan di wilayah perkotaan yang terus mengalami kepadatan. Pengembangan ruang vertikal ini menawarkan solusi yang efektif, namun menghadapi berbagai tantangan, seperti potensi konflik kepentingan antara pemilik tanah permukaan dan pihak yang memanfaatkan ruang di bawah atau di atas tanah tersebut. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang tegas dan menyeluruh yang mengatur hak serta kewajiban semua pihak agar dapat memberikan kepastian hukum dan meminimalisasi risiko sengketa. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, khususnya Pasal 33 ayat (3), menegaskan kewenangan pemerintah dalam melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagai bagian dari upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Proses pengadaan tanah harus dilaksanakan secara transparan dan melibatkan dialog yang konstruktif antara pemerintah dan masyarakat terdampak untuk memastikan keadilan dan keterbukaan. Selain itu, pemberian kompensasi yang adil dan perlindungan hak warga menjadi aspek penting yang tidak boleh diabaikan. Dengan pendekatan kolaboratif serta pemahaman mendalam terhadap aspek keselamatan,

---

<sup>66</sup>Bambang Santoso & Hendra Wibowo, 2022, *Pengelolaan Infrastruktur dan Penataan Ruang di Perkotaan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 112-115.

lingkungan, dan kepentingan publik, pembangunan infrastruktur berkelanjutan dapat diwujudkan demi memberikan manfaat yang optimal bagi seluruh lapisan masyarakat. Pemanfaatan teknologi modern dalam pengelolaan ruang bawah tanah juga sangat diperlukan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan ruang sekaligus mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup>*Ibid*, hal. 134-137.

# BAB 5

## PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMANFAATAN RUANG VERTIKAL

### A. Prinsip dan Instrumen Perlindungan Hukum

Penataan ruang merupakan isu strategis dalam pembangunan yang memerlukan perhatian khusus, terutama mengingat keterbatasan lahan yang semakin meningkat akibat perkembangan populasi dan kebutuhan infrastruktur.<sup>68</sup> Penataan ruang melibatkan berbagai aspek mulai dari landasan hukum, hak atas ruang, hingga keadilan dalam penggunaan ruang secara vertikal, baik di atas maupun di bawah tanah. Pemanfaatan ruang yang adil dan bermartabat tidak hanya mengedepankan keseimbangan kepentingan publik dan privat, tetapi juga mempertimbangkan aspek lingkungan dan keberlanjutan pembangunan.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 memberikan definisi komprehensif tentang ruang, mencakup ruang darat, laut, udara, dan ruang di dalam bumi. Hal ini menekankan interkoneksi antar elemen ruang, menjadikannya sebagai arena dinamis untuk interaksi kompleks antara manusia, makhluk hidup, dan lingkungan. Sebagai contoh, penerapan undang-undang ini di Kota Medan mencerminkan upaya pemerintah daerah untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip penataan ruang yang berwawasan lingkungan.

Kota Medan telah mengadopsi Undang-Undang Penataan Ruang melalui peraturan daerah dan peraturan wali kota yang berfungsi sebagai pedoman pelaksanaan penataan ruang. Dengan kerangka hukum yang jelas diharapkan pemanfaatan ruang dapat dilakukan secara optimal selaras dengan kebutuhan pembangunan serta pelestarian lingkungan. Penerapan Undang-Undang ini juga

---

<sup>68</sup>Jamaluddin Jahid, *"Analisis Kritis Terhadap Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang"*, Volume I, Jurnal Plano Madani, Nomor 1, 2012, hal. 2.

menjadi respons terhadap tantangan keterbatasan lahan akibat pertumbuhan populasi dan urbanisasi, menjadikan penataan ruang yang berkelanjutan sangat penting untuk menjamin keseimbangan kepentingan.

Secara keseluruhan, implementasi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 di Kota Medan menunjukkan komitmen untuk menciptakan tata ruang yang aman, nyaman, dan produktif. Melalui pendekatan yang sistematis dan terencana, diharapkan Kota Medan dapat menjadi contoh dalam penerapan penataan ruang yang berwawasan lingkungan, mendukung pembangunan yang berkelanjutan, dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

## **B. Sanksi Administratif, Perdata, dan Pidana**

Kemajuan suatu bangsa tidak lepas dari pelaksanaan pembangunan di berbagai bidang yang merupakan proses pengolahan sumber daya alam dan pendayagunaan sumber daya manusia melalui teknologi. Pembangunan yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Untuk mencapai cita-cita tersebut perencanaan pembangunan harus melibatkan penetapan tahapan dan prioritas yang berdasarkan pada sejarah, karakter sumber daya, dan tantangan yang ada.

Tujuan pembangunan nasional telah ditetapkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yang mengarah pada perlindungan bangsa, peningkatan kesejahteraan umum, dan pencerdasan kehidupan bangsa. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) merupakan implementasi dari visi dan misi pembangunan yang berkelanjutan. Penataan ruang menjadi bagian penting dalam pengembangan wilayah, karena berfungsi untuk mengarahkan pemanfaatan sumber daya secara optimal.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup>Dicky Ronni, *"Analisis Bentuk Sanksi Pidana Atas Pelanggaran Penetapan Ruang Prespektif Tindak Pidana Lingkungan Hidup"*, Volume 2, Jurnal Diktum, Nomor 2, 2023, hal. 65.

## 1. Sanksi Pelanggaran Penataan Ruang

Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengatur berbagai jenis pelanggaran yang dapat terjadi dalam penataan ruang. Sanksi pidana dapat dikenakan terhadap individu atau badan hukum yang melakukan perubahan fungsi ruang tanpa izin atau yang melanggar ketentuan yang ditetapkan. Beberapa kategori pelanggaran yang diatur meliputi:

- a. Tindak pidana perubahan fungsi ruang, pelanggaran ini terjadi ketika seseorang secara sengaja mengubah fungsi ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Masyarakat berhak mengetahui rencana tata ruang melalui pengumuman resmi, namun kurangnya sosialisasi dari pemerintah sering menyebabkan ketidaktahuan masyarakat tentang rencana tersebut.
- b. Pemanfaatan ruang tanpa izin, setiap individu yang memanfaatkan ruang tanpa izin dari pejabat berwenang dapat dikenakan sanksi. Ini mencakup tindakan yang mengubah fungsi ruang atau yang menyebabkan kerugian pada harta benda.
- c. Tidak mematuhi persyaratan izin pemanfaatan ruang sanksi dikenakan bagi mereka yang tidak mematuhi ketentuan dalam izin pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan.
- d. Penghalangan akses kawasan milik umum, setiap tindakan yang menghalangi akses ke ruang hijau atau fasilitas umum dapat dikenakan sanksi pidana.
- e. Pejabat pemerintah yang menerbitkan izin tidak sesuai pihak yang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang juga dapat dikenakan sanksi pidana.

## 2. Jenis Sanksi

Sanksi yang dapat dikenakan berdasarkan pelanggaran tersebut mencakup sanksi administratif dan sanksi pidana:

- a. Sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, pencabutan izin, atau

pemulihan fungsi ruang.

- b. Sanksi pidana: dapat mencakup hukuman penjara dan denda yang bervariasi, tergantung pada tingkat pelanggaran dan kerugian yang diakibatkan, seperti diatur dalam Pasal 69 hingga Pasal 75.

### 3. Implementasi dan Efektivitas

Untuk mencapai efektivitas perlindungan hukum dalam penataan ruang diperlukan pengendalian yang konsisten terhadap pemanfaatan ruang. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), peraturan zonasi, serta mekanisme insentif dan disinsentif adalah perangkat utama dalam menjamin bahwa pemanfaatan ruang berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Penegakan hukum yang jelas dan ketegasan dalam pengendalian pemanfaatan ruang adalah kunci untuk mencapai ruang yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap ruang atas dan bawah tanah dalam konteks penataan ruang yang berwawasan lingkungan memerlukan pendekatan yang sistematis dan terintegrasi yang melibatkan semua pihak, baik pemerintah, swasta, maupun masyarakat. Upaya ini tidak hanya akan mendukung pembangunan yang berkelanjutan tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan.

Menangani perkara tata ruang di Indonesia, tentunya tidak dapat dipisahkan dari konteks kebijakan penal. Kebijakan penal (*penal policy*) dapat didefinisikan sebagai usaha yang rasional untuk menangani kejahatan dengan menggunakan sarana hukum pidana. Penerapan hukum pidana pada pelanggaran tata ruang bertitik tolak pada dasar pemikiran bahwa tujuan utama pidana yaitu alat untuk menyelenggarakan dan menegakkan hukum pidana. Dasar tersebut merupakan teori pembedaan gabungan yang mendasarkan pidana pada asas pembalasan dan asas pertahanan tata tertib masyarakat, dengan kata lain dua alasan itu menjadi dasar dari penjatuhan pidana. Teori gabungan ini dibedakan menjadi dua golongan besar, yaitu Teori gabungan yang mengutamakan

pembalasan dan Teori gabungan yang mengutamakan tata tertib Masyarakat.<sup>70</sup>

Pengenaan sanksi administrasi yang lebih diutamakan dibandingkan dengan sanksi pidana pada undang-undang penataan ruang peneliti rasa kurang tepat. Hal tersebut disebabkan karena dampak yang ditimbulkan tidak sesuai harapan berkaitan dengan meningkatnya kepatuhan terhadap pemanfaatan ruang tidak kunjung membaik. Ketidakefisienan penataan hukum administrasi yang bersifat preventif dinilai tidak menimbulkan efek jera bagi pelakunya. Selain itu, penerapan sanksi administrasi khususnya yang bersifat moneter sering tidak sebanding dengan biaya penegakan hukumnya itu sendiri, bahkan seringkali insentif untuk mendapatkan sumber daya alam secara ilegal jauh lebih tinggi ketimbang denda yang harus dibayar apabila terdeteksi oleh pemerintah. Selain itu kemampuan untuk menyediakan efek jera terhadap pelaku, merupakan salah satu alasan keunggulan sanksi pidana dibanding sanksi administratif yang dianggap hanya mengutamakan untuk terhentinya perbuatan.<sup>71</sup>

Di sisi lain, sanksi pidana tidak semata-mata ditujukan untuk menghentikan perbuatan yang melanggar hukum, tetapi juga mengandung unsur pembalasan (retributif) dan pencegahan (preventif), baik secara khusus terhadap pelaku maupun secara umum terhadap masyarakat. Oleh karena itu, dalam konteks penegakan hukum yang memerlukan ketegasan dan kepastian, pemberlakuan sanksi pidana dipandang lebih efektif dalam menegakkan norma hukum, menjaga ketertiban umum, serta memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan.

---

<sup>70</sup>Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana, Bagian 1 Stelsel Pidana Teori-Teori Pemidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana*, Rajawali Pres, Jakarta, 2010, hal. 160.

<sup>71</sup>Philipus M. Hadjon (et.al), 2015, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 239.

### **C. Efektivitas Penegakan Hukum**

Efektivitas penerapan sanksi dalam perkara penataan ruang di Indonesia dapat dilihat dari persoalan-persoalan mengenai penataan ruang yang terjadi saat ini yaitu adanya penegakan hukum yang lemah, khususnya terkait dengan penerapan sanksi. Terkait dengan penegakan hukum di dalam penerapan sanksi terhadap penataan ruang, dalam Undang-Undang Penataan Ruang membagi menjadi tiga bentuk sanksi yaitu sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana. Jika dilihat dalam sepihak pengaturan terhadap sanksi-sanksi tersebut akan mampu mengendalikan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Realitas pelanggaran tata ruang yang masih begitu tinggi, menjadi titik tolak suatu pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana efektivitas penegakan hukum dalam mengatasi pelanggaran pemanfaatan tata ruang. Sebagaimana telah dijelaskan terdapat tiga jenis mekanisme pengendalian dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang berupa sanksi administratif, perdata dan pidana. Jenis pelanggaran yang merujuk pada pasal 61 pada mulanya merupakan pelanggaran administrasi yang kemudian diancam sanksi pidana untuk memperkuat sanksi administratif.

Sehingga lebih diutamakan penerapan sanksi administrasi dalam mengatasi pelanggaran tata ruang menjadi hal logis. Akan tetapi, merujuk pada realita bahwa penerapan sanksi administrasi tidak berbanding lurus dengan meningkatnya ketertiban dalam pemanfaatan ruang. Memberikan peluang hukum pidana masuk sebagai langkah terakhir atau ultimum remedium untuk meningkatkan ketertiban dalam pemanfaatan ruang.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah mengatur perlindungan hukum melalui penerapan sanksi administratif, perdata, dan pidana bagi pelanggaran penataan ruang. Namun, implementasi penegakan hukum, terutama dalam aspek pidana, masih menghadapi berbagai tantangan. Terdapat kekosongan hukum mengenai mekanisme penerapan sanksi pidana

setelah sanksi administratif, yang menyebabkan ketidakjelasan dalam proses penegakan hukum. Selain itu, penegak hukum cenderung lebih memilih penerapan sanksi administratif dibandingkan sanksi pidana, menunjukkan kurangnya ketegasan dalam implementasi undang-undang ini.

Efektivitas penegakan hukum pidana dalam konteks penataan ruang masih rendah, dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kelemahan dalam substansi hukum, kurangnya proaktif dari penegak hukum, keterbatasan sarana dan fasilitas pendukung, rendahnya pemahaman masyarakat, serta belum terbentuknya budaya hukum yang mendukung. Untuk meningkatkan efektivitas perlindungan hukum, diperlukan perbaikan regulasi yang memperjelas mekanisme penerapan sanksi pidana, peningkatan kapasitas dan ketegasan aparat penegak hukum, serta intensifikasi sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai aturan penataan ruang.

Upaya tersebut harus dilaksanakan secara terpadu melalui sinergi antara pemerintah pusat dan daerah, disertai mekanisme pengawasan yang ketat dan transparan. Selain itu, perlu dilakukan harmonisasi antara Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dengan peraturan perundang-undangan sektoral lainnya, guna menghindari konflik norma dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan. Penegakan hukum pidana dalam pelanggaran tata ruang seyogianya tidak hanya bersifat represif, tetapi juga mengedepankan asas keadilan, proporsionalitas, dan perlindungan terhadap kepentingan umum serta kelestarian lingkungan.

Meskipun perlindungan hukum telah diatur dalam undang-undang, implementasinya masih lemah, terutama dalam aspek penegakan hukum pidana. Oleh karena itu, diperlukan upaya komprehensif yang melibatkan perbaikan regulasi, penguatan kapasitas penegak hukum, dan peningkatan kesadaran masyarakat untuk mewujudkan efektivitas perlindungan hukum dalam penataan

ruang sesuai dengan semangat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.<sup>72</sup>

#### **D. Studi Kasus: Pembangunan Underpass dan Dampaknya**

Penataan ruang merupakan aspek fundamental dalam pembangunan infrastruktur yang efektif terlebih lagi di tengah urbanisasi yang pesat dan keterbatasan lahan di kota-kota besar seperti Medan.<sup>73</sup> Pembangunan *underpass* bukan hanya sekadar penambahan infrastruktur tetapi juga merupakan solusi strategis untuk mengatasi permasalahan mobilitas dan memperbaiki kualitas hidup warga kota. Dengan merujuk pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penting untuk memahami bagaimana pembangunan underpass dapat mendukung perlindungan hukum terhadap ruang atas dan bawah tanah, serta dampaknya bagi masyarakat.

##### **1. Latar Belakang Pembangunan Underpass di Medan**

Kota Medan sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia menghadapi tantangan serius dalam hal kemacetan lalu lintas. Berdasarkan laporan *TomTom Traffic Index 2024*, Medan berada di peringkat ke-15 sebagai kota termacet di dunia. Hal ini menunjukkan bahwa masalah transportasi menjadi salah satu isu krusial yang perlu segera diatasi. Dalam konteks ini, pembangunan underpass di Jalan H M Yamin menjadi langkah penting yang diambil oleh Pemerintah Kota Medan untuk mengurai kepadatan

---

<sup>72</sup>Fira Saputri Januari (et.al), "Kajian Yuridis Efektivitas Penegakan Hukum Pidana dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang", Volume 8, Padjadjaran Law Review Nomor 2, 2020, hal. 27.

<sup>73</sup>Portal Medan, Target Siap Desember, "Pembangunan, Underpass H.M Yamin Sudah 81,7 Persen", [https://portal.medan.go.id/berita/target-siap-desember-pembangunan-underpass-hm-yamin-sudah-817-persen\\_read4746.html](https://portal.medan.go.id/berita/target-siap-desember-pembangunan-underpass-hm-yamin-sudah-817-persen_read4746.html), Diakses Pada Tanggal 20 Januari 2025, Pukul 15.15 Wib.

lalu lintas dan meningkatkan mobilitas.<sup>74</sup>

Pembangunan underpass ini tidak hanya bertujuan untuk mengurangi kemacetan, tetapi juga untuk menciptakan sistem transportasi yang lebih efisien dan efektif. Dengan panjang 426 meter dan lebar 10 meter, underpass ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung yang akan memastikan fungsionalitasnya dalam mengelola arus lalu lintas. Melalui pembangunan ini, diharapkan dapat memberikan manfaat langsung bagi masyarakat, baik dalam hal kenyamanan berlalu lintas maupun keselamatan pengguna jalan.

## **2. Konsep Penataan Ruang dan Pengaturan Ruang Vertikal**

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 memberikan kerangka hukum yang komprehensif dalam penataan ruang, termasuk pengaturan ruang atas dan bawah tanah. Penataan ruang yang baik harus mempertimbangkan tidak hanya aspek pemanfaatan lahan di permukaan, tetapi juga penggunaan ruang vertikal. Dalam konteks pembangunan underpass, ruang bawah tanah dimanfaatkan secara efektif untuk mengatasi masalah permukaan yang terbatas.

Pembangunan infrastruktur seperti underpass mencerminkan penerapan konsep pemisahan vertikal dalam penataan ruang, di mana ruang bawah tanah digunakan secara optimal tanpa mengganggu pemanfaatan ruang permukaan. Ini sangat penting dalam konteks kota Medan yang mengalami peningkatan jumlah penduduk dan aktivitas ekonomi. Dengan memanfaatkan ruang bawah tanah, pemerintah dapat mengurangi tekanan pada lahan permukaan dan mengembangkan sistem transportasi yang lebih baik.

## **3. Manfaat Pembangunan *Underpass* bagi Masyarakat**

Pembangunan underpass di Kota Medan membawa berbagai manfaat yang signifikan, baik secara langsung maupun tidak

---

<sup>74</sup>Nizar Aldi, "Medan Masuk 15 Besar Kota Termacet Dunia, Begini Kata Bobby Nasution", Detik.com, <https://www.detik.com/sumut/berita/d-7740916/medan-masuk-15-besar-kota-termacet-di-dunia-begini-kata-bobby-nasution>, Diakses Pada Tanggal 20 Januari 2025, Pukul 16.10 Wib.

langsung, bagi masyarakat. Salah satu manfaat utama adalah pengurangan kemacetan. Dengan adanya underpass, arus lalu lintas di persimpangan yang sering mengalami kemacetan dapat dikelola dengan lebih baik. Ini diharapkan dapat mempercepat waktu perjalanan dan mengurangi stres bagi pengemudi, sehingga mereka dapat mencapai tujuan dengan lebih efisien. Pengelolaan arus lalu lintas yang lebih baik juga berpotensi mengurangi risiko kecelakaan di area yang sering padat.

Selain itu, peningkatan keselamatan juga menjadi salah satu keuntungan dari pembangunan underpass. Underpass yang dirancang dengan baik dapat meningkatkan keselamatan pengguna jalan, terutama bagi pejalan kaki dan pengendara sepeda. Dengan mengalihkan arus lalu lintas ke bawah tanah, potensi terjadinya kecelakaan dapat diminimalisir, karena pejalan kaki dan pengendara sepeda tidak perlu berinteraksi langsung dengan kendaraan bermotor di jalan raya. Hal ini menciptakan lingkungan yang lebih aman bagi semua pengguna jalan.

Dari sisi ekonomi, pembangunan infrastruktur seperti underpass juga memberikan dampak positif yang besar. Infrastruktur yang baik akan menarik investasi dan meningkatkan daya tarik ekonomi suatu daerah. Kemudahan akses dan mobilitas yang ditawarkan oleh underpass dapat mendorong pertumbuhan bisnis lokal. Dengan tersedianya fasilitas transportasi yang lebih efisien, pelaku usaha akan lebih terdorong untuk mengembangkan usahanya, yang pada gilirannya akan menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Terakhir, pembangunan underpass juga berkontribusi pada kualitas lingkungan yang lebih baik. Dengan mengurangi kemacetan, pembangunan ini berperan dalam penurunan emisi gas rumah kaca dan polusi udara. Pengurangan emisi sangat penting untuk kesehatan masyarakat dan keberlanjutan lingkungan, karena polusi udara dapat menyebabkan berbagai masalah kesehatan. Dengan demikian, underpass tidak hanya meningkatkan mobilitas dan keselamatan, tetapi juga mendukung upaya pelestarian lingkungan

di Kota Medan.

## **E. Tantangan dan Perlindungan Hukum**

Meskipun banyak manfaat yang ditawarkan, pembangunan *underpass* juga tidak lepas dari tantangan yang perlu dihadapi. Salah satu permasalahan utama adalah pengadaan lahan yang sering kali menjadi hambatan dalam pelaksanaan proyek infrastruktur besar seperti ini. Proses pengadaan lahan dapat menimbulkan konflik dengan pemilik lahan yang mungkin merasa dirugikan, sehingga penting untuk mengelola situasi ini dengan hati-hati. Selain itu, dampak terhadap lingkungan juga menjadi perhatian serius. Pembangunan *underpass* harus mempertimbangkan ekosistem setempat, termasuk flora dan fauna yang mungkin terganggu. Oleh karena itu, analisis dampak lingkungan (AMDAL) perlu dilakukan secara komprehensif untuk meminimalkan konsekuensi negatif bagi lingkungan.

Potensi konflik kepentingan antara pemangku kepentingan juga harus dikelola dengan baik. Dalam konteks ini, perlindungan hukum menjadi aspek yang sangat penting untuk memastikan bahwa pembangunan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mengakomodasi kepentingan semua pihak yang terlibat. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengatur perlindungan hukum dalam penataan ruang, termasuk mekanisme pengawasan dan sanksi bagi pihak-pihak yang melanggar ketentuan. Dengan demikian, penting untuk memastikan bahwa proses perizinan dan pengawasan dilakukan secara transparan dan akuntabel. Keterlibatan masyarakat dalam setiap tahapan pembangunan juga sangat krusial untuk memastikan bahwa hak dan kepentingan mereka terjamin.

Partisipasi masyarakat dapat mengurangi potensi konflik dan meningkatkan rasa memiliki terhadap proyek tersebut, sehingga masyarakat lebih mendukung pelaksanaannya. Pembangunan *underpass* di Kota Medan juga harus dilihat sebagai langkah strategis yang sejalan dengan prinsip penataan ruang berwawasan

lingkungan. Dengan memanfaatkan ruang bawah tanah secara optimal, proyek ini tidak hanya bertujuan untuk mengatasi kemacetan, tetapi juga untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Dalam konteks ini, perlindungan hukum melalui Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 berperan penting dalam mengatur penggunaan ruang vertikal, mencegah konflik kepentingan, dan menjamin keberlanjutan pembangunan. Oleh karena itu, sangat penting untuk melaksanakan pembangunan ini dengan memperhatikan semua aspek hukum dan sosial yang terlibat. Dengan demikian, pembangunan *underpass* diharapkan dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi warga Kota Medan dan berkontribusi pada pencapaian pembangunan berkelanjutan di masa depan. Kesuksesan proyek ini akan menjadi model bagi pembangunan infrastruktur lainnya di Indonesia, menunjukkan bahwa dengan pengelolaan yang baik, tantangan yang ada dapat diatasi, dan manfaat yang luas dapat dirasakan oleh masyarakat.

# **BAB 6**

## **PENUTUP**

Bentuk mekanisme peran serta masyarakat terhadap penataan ruang adalah peran serta masyarakat dalam penataan ruang merupakan faktor penting dalam menciptakan lingkungan yang tertata, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Partisipasi ini dapat diwujudkan melalui berbagai mekanisme, seperti akses informasi, penyampaian aspirasi, keterlibatan dalam proses perencanaan, serta pengawasan terhadap implementasi kebijakan tata ruang. Penataan ruang melibatkan tiga tahapan utama, yaitu perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang, di mana masyarakat dapat berkontribusi secara aktif melalui berbagai mekanisme, seperti seminar, lokakarya, musyawarah pembangunan, hingga pengawasan langsung. Namun, partisipasi masyarakat tidak boleh berhenti hanya pada tahap perencanaan, melainkan harus berlanjut dalam pemanfaatan dan pengendalian ruang untuk mengawasi kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah maupun pihak swasta.

Kewenangan pemerintah dalam penerapan kebijakan penataan ruang adalah memiliki peran strategis dalam menciptakan tata ruang yang aman, berkelanjutan, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Pemerintah bertanggung jawab dalam perencanaan, pengaturan, pengawasan, serta kolaborasi dengan berbagai pihak guna memastikan pemanfaatan ruang yang optimal. Perencanaan tata ruang dilakukan secara berjenjang dari tingkat nasional hingga daerah, dengan mempertimbangkan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi. Pemerintah juga memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan zonasi serta menerbitkan dan mencabut izin pemanfaatan ruang guna mencegah konflik kepentingan. Dalam pengawasan, berbagai mekanisme diterapkan, termasuk inspeksi lapangan dan pemanfaatan teknologi untuk memastikan kepatuhan terhadap kebijakan yang ditetapkan. Pemanfaatan ruang atas dan bawah

tanah menjadi solusi penting dalam menghadapi keterbatasan lahan di perkotaan. Namun, hal ini harus diatur dengan jelas untuk menghindari konflik kepentingan antara pemilik tanah permukaan dan pihak yang memanfaatkan ruang vertikal. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menegaskan kewenangan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang menjadi dasar dalam pembangunan infrastruktur.

Perlindungan hukum terhadap Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah adalah kebijakan pada undang-undang tersebut telah mengatur prinsip-prinsip penataan ruang yang berwawasan lingkungan, realisasi di lapangan masih menemui hambatan, terutama dalam aspek kepatuhan terhadap aturan, penegakan hukum, serta keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan pelestarian lingkungan. Dalam praktiknya, sanksi administratif lebih dominan diterapkan dibandingkan dengan sanksi perdata maupun pidana. Hal ini menyebabkan kurangnya efek jera bagi pelanggar tata ruang, sehingga masih banyak ditemukan kasus penyalahgunaan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Pembangunan infrastruktur seperti underpass di Kota Medan menjadi contoh penerapan konsep tata ruang vertikal yang bertujuan mengatasi kemacetan serta meningkatkan konektivitas dan efisiensi transportasi. Namun, pelaksanaannya juga harus mempertimbangkan aspek lingkungan, dampak sosial, serta regulasi tata ruang yang berlaku. Transparansi dalam perizinan, pengawasan yang ketat, dan partisipasi masyarakat menjadi faktor kunci dalam memastikan pembangunan berjalan sesuai dengan prinsip keberlanjutan.

Hendaknya perlu peningkatan efektivitas peran serta masyarakat dalam penataan ruang, pemerintah perlu menyediakan mekanisme partisipasi yang lebih inklusif dan berkelanjutan, seperti platform digital interaktif atau forum konsultasi yang mudah diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. Keterlibatan masyarakat tidak hanya bersifat formal dan terbatas pada tahapan perencanaan, tetapi

juga dapat berlangsung secara aktif dalam pemanfaatan serta pengendalian ruang guna mewujudkan tata ruang yang lebih transparan, akuntabel, dan berkelanjutan.

Hendaknya pemerintah perlu memperkuat regulasi dan mekanisme pengawasan dalam pemanfaatan ruang atas dan bawah tanah guna mencegah konflik kepentingan serta memastikan pembangunan yang berkelanjutan. Selain itu, sosialisasi kepada masyarakat dan keterlibatan berbagai pihak, termasuk akademisi dan sektor swasta, harus ditingkatkan agar kebijakan yang diterapkan lebih transparan, adil, dan sesuai dengan kebutuhan publik

Hendaknya meningkatkan efektivitas penegakan hukum dalam perlindungan ruang atas dan bawah tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, diperlukan sinergi antara pemerintah, penegak hukum, dan masyarakat. Pemerintah harus memperjelas mekanisme penerapan sanksi pidana setelah sanksi administratif untuk menghindari ketidakpastian hukum. Selain itu, perlu adanya peningkatan kapasitas penegak hukum dalam menangani pelanggaran tata ruang, serta edukasi yang lebih masif kepada masyarakat mengenai pentingnya kepatuhan terhadap regulasi tata ruang demi terciptanya pembangunan yang berkelanjutan.

# DAFTAR PUSTAKA

## Buku

- A.M. Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Adami Chazawi, 2010, *Pelajaran Hukum Pidana, Bagian 1 Stelsel Pidana Teori-Teori Pemidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana*, Rajawali Press, Jakarta.
- Burke, Edmund M, 2004, “*Sebuah Pendekatan Partisipatif dalam Perencanaan Kota*”. Terjemahan Puji Lestari, Yayasan Sugijanto Soegijoko, Bandung.
- Edy Suhardono, 1994, *Teori Peran Konsep, Derivasi dan Implikasi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Erni Rohaini & Urip Giyono, eds., 2024, *Aspek Hukum Ruang Bawah Tanah*, Damera, Jakarta.
- Hamzah Halim & Kemal Redindo, 2009, “*Cara Praktis Menyusun dan Merancang Peraturan Daerah*”, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Hans Kelsen, 2007, “*Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*”. Cetakan II, Diterjemahkan dari Buku Hans Kelsen, *Pure Theory Of Law*. Berkeley: Universitas California Press, 1978, Penerbit Nusamedia & Penerbit Nuansa, Bandung.
- Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hesty Hastuti, 2011, “*Penelitian Hukum Tentang Peran Serta Masyarakat dalam Pengaturan Tata Ruang*”. *Badan Pembinaan Hukum Nasional*, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Miftah Thoha, 1997, *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.
- Muchsin dan Koeswahyono Imam, 2008, *Aspek Kebijakan Pelaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*. Sinar Grafika, Jakarta.

- Muhammad Ali Adnan, 2024, *Pemanfaatan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah dalam Undang-Undang Penataan Ruang Berbasis Keadilan Bermartabat*. Yayasan Drestanta Pelita Indonesia, Demak.
- Philipus M. Hadjon, et.al, 2015, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- R. Widodo D. Pramono & Ananda Prima Yurista, 2024, *Hukum Perencanaan: Perangkat Optimalisasi Pemanfaatan Ruang Berkeadilan dan Permukiman Berkualitas*, UGM Press, Yogyakarta.
- Saldi Isra, 2010, *Pergeseran Fungsi Legislasi*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Santoso, Bambang, & Hendra Wibowo, 2022, *Pengelolaan Infrastruktur dan Penataan Ruang di Perkotaan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sari, D. P., 2023, *Partisipasi Masyarakat dalam Penataan Ruang: Perspektif Kebijakan Dan Implementasi*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Sari, Dewi, dan Budi Nugroho, 2021, *Manajemen Penataan Ruang Perkotaan*. Pustaka Urban, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2002 *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta.
- Yunus Wahid, 2016, "*Pengantar Hukum Tata Ruang*." Prenada Media, Jakarta.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 Tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.
- Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 Terhadap Pemanfaatan Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah Berwawasan Lingkungan.

## Jurnal

- Agus Sugiarto. *Implementasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Sanksi Administratif Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo*. Volume 5, Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Nomor. 1, 2019.
- Aris Wahyu Setiawan, *Peran Pegawai Dalam Pelayanan Pembuatan Paspor*, Volume 4, Journal Ilmu Pemerintahan, Nomor 1, 2021
- Binyati, Anis M. *Kajian Indeks Kualitas Lingkungan Hidup Kota Serang*. Volume 4, *Jurnal Lingkungan Hidup Dan Sumberdaya Aman (Jurnalis)*, Nomor 2, 2021.
- Bustomi, Thomas, dan Soleh Suryadi. "Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang Di Kecamatan Rajagaluh Kabupaten Majalengka." *ARSY: Jurnal Aplikasi Riset kepada Masyarakat* 3, Nomor 1, 2020. <https://doi.org/10.55583/arsy.v3i1.303>
- Cisilia M, Wismar Harianto, dan M. Fadly Daeng Yusuf. "Penguatan Ruang Terbuka Hijau Publik Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang di Kecamatan Rumbai Barat", Volume 2, *Jotika Research In Business Law*, Nomor 1, Januari 2023. Diunduh tanggal 26 Maret 2024.
- Denny dan Mario, *Kajian Yuridis Mengenai Peran Pemerintah Dalam Penataan Ruang Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007*, Volume VIII, *Lex Administratum*, Nomor 3, 2020.
- Donny Prasetyo dan Irwansyah, *Memahami Masyarakat Dan Perspektifnya*, Volume 1, *JMPIS*, Nomor 1, 2020.
- Dwi Iriani Margayaningsih, *Peran Masyarakat Dalam Kegiatan Pemberdayaan Masyarakat di Desa*, Volume 11, Nomor 1, 2018.
- Edward James Sinaga. "Penataan Ruang Dan Peran Masyarakat Dalam Pembangunan Wilayah". Volume 15, *Pandecta*, Nomor 2, 2020.
- Eko Noer Kristiyanto. "Kedudukan Kearifan Lokal Dan Peranan Masyarakat Dalam Penataan Ruang di Daerah", Volume 6, *Media Pembiayaan Lokal*, Nomor 2, 2017.

- Elvira Firtiyani Pakpahan, et.al. *Tinjauan Hukum Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Dan Pasal 19 Ayat 2 UUPA*. Volume 2, Jurnal Hukum Politik dan Ilmu Sosial, Nomor 4, Desember 2023.
- Fira Saputri Januari, et.al. “*Kajian Yuridis Efektivitas Penegakan Hukum Pidana Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*”, Volume 8, Padjadjaran Law Review, Nomor 2, 2020.
- Ikhsan Lubis. *Dinamika Hukum Agraria dan Urbanisasi: Pengelolaan Hak Guna Ruang Bawah Tanah di Kota-Kota Besar Indonesia*, Volume 18, Progresif: Jurnal Hukum, Nomor 2, 2024.
- Junef. “*Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*”, Volume 17, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Nomor 4, 2007.
- Kartika Pakpahan, *Tinjauan Yuridis Terhadap Izin Usaha Pendirian Kafe Di Kota Medan*, Volume 3, Sibatik Journal, Nomor 1, 2023.
- Moh Masthuro, “*Standar Penataan Ruang Untuk penertiban Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Dari Aspek Administratif dan Pidana (Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang)*”, Volume 1, Journal of Social and Economics Research, 2019.
- Muhammad Ali Adnan. *Perlindungan Hukum Terhadap Lingkungan dalam Pembangunan Ibukota Nusantara*, Volume 4, Jurnal Preferensi Hukum, Nomor 3, 2023.
- Nur Adhim. “*Penggunaan Ruang Bawah Tanah Dilema Antara Kebutuhan Dan Pengaturan*”. Volume 4. Diponegoro Private Law Review, Nomor 3, November 2019.
- Said Rizal, *Hubungan Antara Luas Lahan, Produksi, Harga Diterima dan Saluran Pemasaran Kelapa Sawit Kecamatan Runding Kabupaten Aceh Singkil*, Volume 2, Agripirmatech, Nomor 2, 2019.

- Sakti, Trie. "*Aspek Yuridis Dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah.*", Volume 6, Jurnal Pertanahan, Nomor 1, 2016.
- Taufik Siregar. *The Role of Local Wisdom in Law: Alternative Dispute Resolution in the Land Sector in North Sumatera, Indonesia.* Volume 10, ISVS e-journal, Nomoe 1, 2023.
- Trisnani, *Peran KIM Daerah Tertinggal dalam Memanage Informasi untuk Meningkatkan Pengetahuan dan Keterampilan Masyarakat Sekitar*, Jurnal Komunikasi, Volume 6, Media Dan Informatika, Nomor 1, 2017.

### **Website & Internet**

- Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman. "Memahami Penataan Ruang Melalui Undang-Undang", 2020. <https://pertaru.slemankab.go.id/6047/memahami-penataan-ruang-melalui-undang-undang/>, Diakses Pada Tanggal 10 Juni 2020.
- Hukum Online. Rancangan Peraturan Pemanfaatan Ruang Atas dan Bawah Tanah: Kegiatan dan Hak yang Diperbolehkan, Juli 2024. <https://pro.hukumonline.com/a/lt668b6c45b05b4/rancangan-peraturan-pemanfaatan-ruang-atas-dan-bawah-tanah-kegiatan-dan-hak-yang-diperbolehkan>, Diakses Pada Tanggal 18 Januari 2025.
- Nizar Aldi. Medan Masuk 15 Besar Kota Termacet Dunia, Begini Kata Bobby Nasution. Detik.com, <https://www.detik.com/sumut/berita/d-7740916/medan-masuk-15-besar-kota-termacet-di-dunia-begini-kata-bobby-nasution>, Diakses Pada Tanggal 20 Januari 2015.
- Purnama Sari T. "Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH) di Kota Bandar Lampung", 2017. <http://digilib.unila.ac.id/26078/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf>, Diakses Pada Tanggal 13 Februari 2025.

# INDEKS

## A

Administratif, 67  
Akuntabilitas, 67  
Aspek Ekonomi, 67  
Aspek Lingkungan, 67  
Aspek Sosial Budaya, 67

## B

Basement, 67  
Bencana, 67  
Budaya, 67

## E

Efektivitas, 67  
Ekonomi, 67  
Ekosistem, 67

## G

Good Governance, 67

## H

Hak Atas Tanah, 67  
Hukum Administrasi, 67  
Hukum Perdata, 67  
Hukum Pidana, 67  
Hukum Tata Ruang, 67

## I

Instrumen Hukum, 67  
Izin Pemanfaatan, 67

## K

Kajian Lingkungan Hidup, 67  
Kawasan Strategis, 67  
Keberlanjutan, 67  
Kebijakan Publik, 67  
Kepastian Hukum, 67  
Kewenangan Pemerintah, 67

## L

Landasan Hukum, 67  
Lingkungan Hidup, 67

## M

Masyarakat, 67  
Monitoring, 67

## N

Norma Sosial, 67

## O

Otonomi Daerah, 67

## P

Partisipasi Masyarakat, 67  
Pasal 33 Undang-Undang  
Dasar 1945, 67  
Pemanfaatan Ruang, 67  
Penataan Ruang, 67  
Pengawasan, 67  
Peran Formal, 67  
Peraturan Zonasi, 67

Perlindungan Hukum, 68

## **R**

Ruang Atas, 68

Ruang Bawah, 68

## **S**

Sanksi Administratif, 68

Sanksi Perdata, 68

Sanksi Pidana, 68

Sistem Penataan Ruang, 68

Sosialisasi, 68

Studi Kasus, 68

Sumber Daya, 68

## **T**

Tantangan, 68

Tata Ruang, 68

Transportasi, 68

## **U**

Undang-Undang Nomor 26

Tahun 2007, 68

Urbanisasi, 68

## **W**

Wawasan Lingkungan, 68

Wewenang, 68

# PROFIL PENULIS 1

Perlindungan Hukum Dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal:  
Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah.



Dr. Muhammad Ali Adnan, S.H., M.H., M.Kn lahir di Medan 03 Februari 1978, adalah Staf Pengajar dan Dosen aktif di Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Memperoleh Gelar Sarjana Hukum S-1 di Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Al-Hikmah Medan pada tahun 2009. Pendidikan Magister Hukum S-2 di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) tahun 2011.

Pendidikan Magister Kenotariatan (M.Kn) S-2 di Universitas Sumatera Utara pada tahun 2013 dan Program Doktor S-3 Ilmu Hukum di Universitas Prima Indonesia (UNPRI) pada tahun 2024. Selain mengajar juga menjabat sebagai Notaris Kota Tebing Tinggi tahun 2016 s/d tahun 2021 dan pada saat ini sebagai Notaris di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Dr. Muhammad Ali Adnan, S.H., M.H., M.K.n memiliki minat besar dalam penelitian tentang perlindungan hukum terkait pemanfaatan ruang vertikal, termasuk ruang atas (air rights) dan bawah tanah (subsurface rights), Penulis telah melakukan penelitian tentang tantangan hukum dalam pengaturan pemanfaatan ruang vertikal di Kawasan perkotaan dan dampaknya terhadap pembangunan berkelanjutan.

Buku Perlindungan Hukum Dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal: Ruang Atas Dan Bawah Tanah adalah buku yang membahas secara komprehensif mengenai aspek hukum dalam pemanfaatan ruang vertikal, baik ruang atas maupun ruang bawah tanah, khususnya dalam konteks pengaturan tata ruang di wilayah perkotaan. Penulis menyoroti isu-isu aktual seperti keterbatasan lahan, konflik kepemilikan ruang, serta kebutuhan pengaturan yuridis yang jelas dan tegas dalam menyikapi pemanfaatan ruang secara vertikal.

Menawarkan pemahaman hukum yang mendalam kepada pembaca, khususnya kalangan akademisi, praktisi hukum, perencana kota, dan pemerintah daerah, mengenai pentingnya regulasi dalam pengelolaan ruang vertikal yang adil, berkelanjutan, dan berpihak pada kepentingan publik.

## PROFIL PENULIS 2

Perlindungan Hukum Dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal:  
Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah



Dr. Atika Sunarto, S.H., M.H. lahir di Medan 09 November 1978, adalah Staf Pengajar dan Dosen aktif di Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Ketertarikan dalam masalah-masalah Hukum telah terlihat Ketika mulai kuliah. Memperoleh Gelar Sarjana Hukum S-1 di Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Al-Hikmah Medan pada tahun 2009, dan Pendidikan Magister Hukum S-2 di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

(UMSU) tahun 2011. Program Doktor S-3 Ilmu Hukum di Universitas Prima Indonesia (UNPRI) pada tahun 2024. Selain mengajar juga menjabat sebagai Wakil Ketua Badan Pengabdian Pemberdayaan Masyarakat Daerah (BPPMDA) Demokrat Provinsi Sumatera Utara.

Dr. Atika Sunarto, S.H., M.H. berkolaborasi dengan Dr. Muhammad Ali Adnan, S.H., M.H., MK.n dalam penulisan Buku “ Perlindungan Hukum dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal : Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah “ dengan fokus pada aspek hukum lingkungan dan tata ruang dalam pemanfaatan ruang Vertikal. mengkombinasikan keahlian mereka dalam memberikan analisis yang mendalam tentang tantangan dan peluang dalam pemanfaatan ruang vertikal di Kawasan perkotaan sehingga memastikan bahwa buku ini nantinya dapat memberikan kontribusi yang signifikan bagi pengembangan hukum Penataan Ruang di Indonesia.

## PROFIL PENULIS 3

Perlindungan Hukum Dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal: Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah



Dr. Rahmad Nauli Siregar, S.H., Sp.N, M.Kn lahir di Tapsel, 08 Juni 1967, Adalah Staff Pengajar dan Dosen Aktif di Fakultas Hukum Universitas Potensi Utama, Medan Sumatera Utara. Memperoleh gelar Sarjana Hukum S-1 dari Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan pada tahun 1993, Pendidikan Spesialis Notaris dari Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan pada tahun 1998, Memperoleh gelar Sarjana Hukum S-2 pada Pendidikan Magister Hukum Kenotariatan dari Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan pada tahun 2013 dan Program Doktoral S-3 Ilmu Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan pada tahun 2025. Selain sebagai staff Dosen juga pernah menjabat sebagai Notaris di Kota Pekanbaru dari tahun 2000 s/d Tahun 2007 dan pada saat ini sebagai Notaris senior di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Dalam Proses penulisan Dr. Rahmad Nauli Siregar, S.H., Sp.N, M.Kn sangat concern atas buku ini karena secara langsung penggunaan dan Pemanfaatan Ruang Vertikal: Ruang Atas Dan Bawah Tanah dipastikan akan berdampak dalam hal pengaturan atas hak-hak atas tanah yang telah ada dan apabila tidak segera dilakukan suatu terobosan dalam membentuk suatu Undang-Undang atau Peraturan yang berkaitan dengan hal tersebut dapat berakibat timbulnya masalah-masalah hukum maupun sosial yang akan menjadi kendala dalam kelancaran pembangunan.

## PROFIL PENULIS 4

Perlindungan Hukum Dalam Pemanfaatan Ruang Vertikal: Ruang Atas Dan Ruang Bawah Tanah



Azizan Khair, S.H., MK.n lahir di Medan 07 Maret 2000, adalah Alumni Mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Memperoleh Gelar Sarjana Hukum S-1 di Universitas Sumatera Utara pada tahun 2021, dan Pendidikan Magister Kenotariatan S-2 di Universitas Sumatera Utara (USU) tahun 2025.

Ketertarikan dalam masalah-masalah Hukum telah terlihat Ketika mulai kuliah, dengan aktifnya di berbagai Lembaga dan organisasi hukum. Selain sebagai Penulis juga aktif sebagai CEO Legal Advice Indonesia Medan dan terlibat dalam organisasi profesi Lawyers di Peradi, serta Praktisi Hukum dan menjabat sebagai Wakil Ketua Organisasi Kaderisasi Keanggotaan Jaringan Pengusaha Nasional (JAPNAS) Provinsi Sumatera Utara.

Dalam Proses Penulisan Azizan Khair S.H., MK.n bekerja sama dalam menyusun konsep dan struktur buku untuk memastikan cakupan topik yang komperhensif tentang perlindungan hukum dalam pemanfaatan ruang Vertikal. Dalam kolaborasi ini penulis berdiskusi secara intensif untuk memastikan bahwa buku ini dapat memberikan kontribusi yang signifikan bagi pengembangan hukum tata ruang di Indonesia dengan menyajikan perspektif yang seimbang antara kebutuhan pembangunan dan perlindungan lingkungan dalam konteks pemanfaatan ruang vertikal.

# PERLINDUNGAN HUKUM

## DALAM PEMANFAATAN RUANG VERTIKAL

RUANG ATAS & RUANG BAWAH TANAH

Buku ini mengupas secara komprehensif aspek hukum, tata kelola, dan implementasi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, khususnya terkait pemanfaatan ruang atas dan ruang bawah tanah yang berwawasan lingkungan. Disajikan dengan bahasa yang lugas namun tetap mendalam, pembahasan meliputi peran strategis masyarakat dan pemerintah, mekanisme pengawasan, sanksi bagi pelanggaran, serta studi penerapan di lapangan, seperti pembangunan underpass di Kota Medan. Menggabungkan perspektif hukum positif, kebijakan publik, dan isu lingkungan, buku ini menawarkan wawasan praktis bagi pembuat kebijakan, akademisi, praktisi hukum, perencana kota, dan masyarakat luas yang peduli pada tata ruang berkelanjutan.



www.amertamedia.co.id  
mediaamerta@gmail.com  
amertamedia  
Penerbit Buku



Harga P. Jawa Rp. 67.000