

**PENGATURAN ALIH FUNGSI LAHAN RUANG TERBUKA
HIJAU MENJADI KAWASAN PERDAGANGAN DI KOTA
BANDAR LAMPUNG**

(Skripsi)

Oleh:

Sondika Ragani



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRAK

PENGATURAN ALIH FUNGSI LAHAN RUANG TERBUKA HIJAU MENJADI KAWASAN PERDAGANGAN DI KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh:

Sondika Ragani.

Kebijakan Pemerintah Kota Bandar Lampung tentang dialihfungsikannya Taman Hutan Kota Way Halim berdampak berkurangnya Ruang Terbuka Hijau di Kota Bandar Lampung. Melalui SK Walikota Bandar Lampung Nomor 172/1.01/HK/2017 Tentang Pemberian Izin untuk keperluan Transmart, jadi Pemerintah Kota Bandar Lampung dapat mengubah fungsi Taman Hutan Kota Way Halim yang awalnya berfungsi sebagai Ruang Terbuka Hijau kini menjadi kawasan pengembangan bisnis.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) Bagaimanakah Pengaturan Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Menjadi Kawasan Perdagangan di Kota Bandar Lampung, (2) Bagaimanakah Implikasi Hukum Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Taman Hutan Kota Way Halim yang ada di Kota Bandar Lampung. Metode yang digunakan metode yuridis normatif dan empiris, data yang digunakan primer dan sekunder, diperoleh dari studi kepustakaan dan lapangan, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif, terkait rumusan masalah.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa pengaturan alih fungsi ruang terbuka hijau itu sebenarnya tidak diperkenankan baik berdasarkan Perda Kota Bandar Lampung Nomor 4 Tahun 2004 maupun Perda Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 Tentang RTRW. Implikasi hukumnya alih fungsi lahan tersebut melanggar aturan tentang RTRW Kota Bandar Lampung, namun saat ini perda tersebut saat ini masih dalam revisi dan Pemerintah Kota Bandar Lampung masih mencari lahan yang sesuai untuk dijadikan taman hutan kota .

Kata Kunci: Alih Fungsi, Ruang Terbuka Hijau, Taman Hutan Kota

**PENGATURAN ALIH FUNGSI LAHAN RUANG TERBUKA
HIJAU MENJADI KAWASAN PERDAGANGAN DI KOTA
BANDAR LAMPUNG**

Oleh:

Sondika Ragani

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA PENDIDIKAN**

Pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

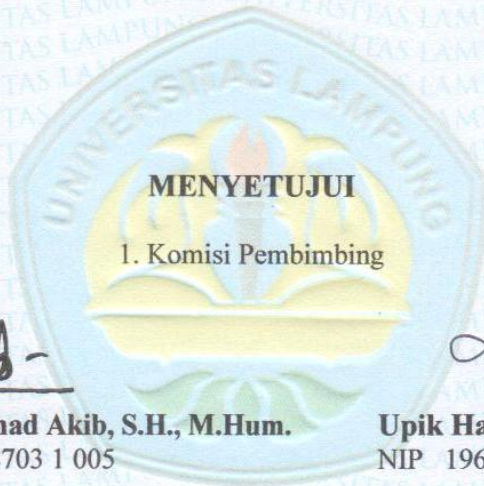
Judul Skripsi : **PENGATURAN ALIH FUNGSI LAHAN RUANG
TERBUKA HIJAU MENJADI KAWASAN
PERDAGANGAN DI KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Sondika Ragani**

No. Pokok Mahasiswa : 1412011406

Bagian : Hukum Administrasi Negara

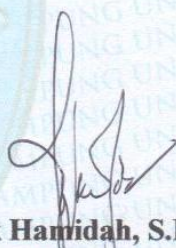
Fakultas : Hukum



MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.
NIP 19630916 198703 1 005



Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 19600606 198703 2 012

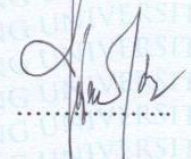
2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara


Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum.
NIP 19610805 198903 1 005

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Prof. Dr. Muhammad Akib, S.H., M.Hum.** 

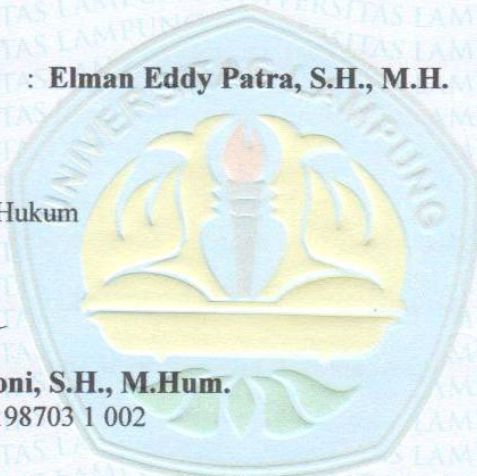
Sekretaris/Anggota : **Upik Hamidah, S.H., M.H.** 

Penguji Utama : **Elman Eddy Patra, S.H., M.H.** 



2. Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.
NIP 19600310 198703 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **25 September 2019**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya:

1. Bahwa skripsi dengan Judul "Pengaturan Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Menjadi Kawasan Perdagangan Di Kota Bandar Lampung " adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan karya tulis tidak sesuai dengan tata etik ilmiah yang berlaku dengan masyarakat akademik dan hukum yang berlaku atau yang disebut plagiatisme.
2. Bahwa hak intelektual atas karya ilmiah ini, saya serahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Demikian pernyataan yang saya buat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidak benaran, saya bersedia menanggung akibat dari sanksi yang diberikan kepada saya, dan saya bersedia dan sanggup dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 25 September 2019

Pembuat Pernyataan



Sondika Ragani

NPM. 1412011406

RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap penulis adalah Sondika Ragani, penulis dilahirkan di Tanjung Karang pada tanggal 19 Maret 1996. Penulis adalah anak pertama dari dua bersaudara, buah hati dari pasangan Bapak Drs. H. Supardi. dan Ibu Sofyeni, S.E., M.Kes. AAK.

Penulis mengawali Pendidikan di TK Al-Azhar yang diselesaikan pada tahun 2002, Tahun 2002 penulis bersekolah di SD Al - Azhar 1 Kota Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2008. Tahun 2008 penulis diterima di SMPN 19 Kota Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2011. Pada tahun 2011 penulis diterima di SMA Al - Kautsar Kota Bandar Lampung dan selesai pada tahun 2014. Tahun 2014 penulis diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, program pendidikan Strata 1 (S1) melalui jalur MANDIRI dan pada pertengahan Juni 2016 penulis memfokuskan diri dengan mengambil bagian Hukum Administrasi Negara.

Penulis juga telah mengikuti program pengabdian langsung kepada

masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Kiluan Negeri, Kecamatan Kelumbayan , Kabupaten Tanggamus selama 40 (empat puluh) hari bulan Juli sampai dengan bulan Agustus 2017. Tahun 2019 penulis melakukan penelitian di Kantor Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung.

MOTO

Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam perbuatan dosa dan pelanggaran. Bertaqwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksaan- NYA
(**Q.2. Al-Baqarah Ayat 2**)

Kesempatan bukanlah hal yang kebetulan. kau harus menciptakannya
(**Chris Grosser**)

Belajar mengalah sampai tak seorang pun yang bisa mengalahkanmu. Belajar merendah sampai tak seorangpun yang bisa merendahkanmu
(**Gobind Vashdev**)

PERSEMBAHAN



Dengan segala kerendahan hati kupersembahkan karya Skripsi kecilku ini kepada inspirasi terbesarku :

Ayahku Tersayang Drs. Hi . Supardi
Ibuku Tercinta Hj. Sofyeni., SE., M.kes., AAK

yang senantiasa membesarkan, mendidik, membimbing, berkorban, mendukung, dan berdoa untuk menantikan keberhasilanku, terima kasih untuk semua kasih sayang dan cinta yang tak terhingga sehingga aku bisa menjadi seseorang yang kuat dan konsisten kepada cita-cita.

Adikku tercinta
Syfa Dinia Putri.,S.Ked
Atas segala canda dan tawa serta
yang selalu memotivasi, memberi bantuan dan memberikan doa untuk keberhasilan ku.

Terima kasih atas kasih sayang tulus yang diberikan, semoga suatu saat dapat membalas semua budi baik dan nantinya dapat menjadi anak yang membanggakan kalian.

Almamater tercinta Universitas
Lampung
Tempatku memperoleh ilmu dan merancang mimpi yang menjadi sebagian jejak langkah ku menuju kesuksesan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah S.W.T, karena dengan segala petunjuk dan bimbingan-NYA penulis dapat menyusun skripsi yang berjudul “Pengaturan Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Di Kota Bandar Lampung”.

Tanpa kehendak dan keridhoan-NYA tidaklah segala sesuatu akan berjalan dengan baik, begitupun dalam penulisan skripsi ini tanpa adanya kemudahan yang diberikan. Sholawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad S.A.W.

Penulis Berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya sebagai bahan referensi dan informasi, penulis juga meminta maaf apabila masih banyak kekurangan dalam skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Dalam penulisan ini juga tidak terlepas dari adanya bantuan dari berbagai pihak sehingga karya ini dapat terselesaikan.

SANWACANA

Alhamdulillahirobbil'alamin, puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “**Pengaturan Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Di Kota Bandar Lampung**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu saran dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Pada penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya terhadap:

1. Bapak Prof. Dr. M. Akib, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, motivasi, dan nasihat sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Elman Eddy Patra, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik dan saran serta masukan dalam penulisan skripsi ini.

4. Bapak Fathoni, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II dan yang telah membimbing, dan memotivasi Penulis, serta memberikan kritik dan saran dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah membantu Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H., selaku Sekertaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah membantu Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
7. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
8. Ibu Marlia Eka Putri AT., S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi selama ini.
9. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis.
10. Para staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, terutama pada bagian Hukum Administrasi Negara.
11. Terimakasih kepada kakanda dan adinda HMI Komisariat Hukum Unila yang telah membantuku dalam berproses dikampus selama ini.
12. Teristimewa untuk Ayahku tercinta dan Ibuku tersayang terimakasih telah membesarkan, mendidik, dan membimbing penulis serta atas segala cinta, kasih sayang, canda tawa, dukungan, bantuan, motivasi, saran,

perhatian, dan doa yang tidak pernah putus kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak penulis dapat membanggakan dan membahagiakan ayah dan ibu.

13. Adikku Syfa Dinia Putri, S.Ked Terimakasih untuk segala doa dan dukungan yang diberikan selama ini. Semoga kelak kita dapat menjadi orang sukses yang akan membanggakan untuk ayah dan ibu.
14. Kepada keluarga besar Nenek HJ Umayyah (alm) dan Nenek Anisbar atas segala dukungan.
15. Terimakasih kepada sahabat-sahabat seperjuanganku, Gamal, Zul, Radho, Sendy, Kurniawan, Madian, Gian, Sandi Irawan, Riko, Ridho Indra Cahya yang selalu ada dan mendengar keluh kesahku selama ini dalam proses penulisan maupun kehidupan, terimakasih atas bantuan, semangat, dan dukungannya selama ini. Semoga persahabatan kita selalu kompak untuk selamanya dan kita semua bisa menjadi orang sukses.
16. Terima kasih kepada Sahabat seperjuangan sejak SMA Gamal, Fariz Arief, Riki Satria, Akbar, Denta, Amri Ghani.
17. Terima kasih kepada sahabat-sahabatku dari UIN RIL Satria, Defan, Aziz, Ulil, Yansah terima kasih atas doa dan dukungannya dalam proses pengerjaan skripsi ini.
18. Teman-teman seperjuangan KKN Iqbal, Yunika, Annisa terimakasih atas 40 hari yang indah penuh suka dan duka.
19. Terima kasih yang sebesar-besarnya kuucapkan kepada Soichiro Honda yang telah menciptakan kendaraan Beat, berkatnya skripsi ini dapat terselesaikan.

20. Bapak Harry Gumanti selaku staf Bagian Tata Ruang Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung yang telah membantu Penulis dan memberi kelengkapan data dalam penelitian membuat skripsi ini.
21. Om Anton, Paksu Choiri, Om Joni, Etek Ipal, Etek Ida, Om Nopit terima kasih atas motivasi, dukungan, dan doa selama proses perkuliahan di kampus.
22. Abang dan adik sepupuku tercinta kak Fitrah, uni Fitri, Farhan, Tami, Sari, Rio, Saddam, Tiara, Dendi (alm), bang Merdi, kakang Dika, terima kasih atas segala dukungan, motivasi, dan doa selama proses perkuliahan di kampus
23. Bapak Prof. Dr. Ir. Hasriadi Mat Akin, M.P, selaku Rektor Universitas Lampung.
24. Almamaterku tercinta.
25. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi kita semua. Aamiin.

Bandar Lampung, 10 Juni 2019

Penulis

Sondika Ragani

DAFTAR ISI

Halaman

Daftar Isi.....	i
-----------------	---

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
1.3.1 Tujuan Penelitian	11
1.3.2 Kegunaan Penelitian.....	11
1.4 Ruang Lingkup.....	12

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Alih fungsi Lahan.....	13
2.1.1 Faktor- faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan	14
2.1.2 Pengaturan Alih Fungsi Lahan Secara Nasional	15
2.1.3 Pengaturan Alih Fungsi Lahan di Daerah	17
2.1.4 Pengaturan Zonasi	20
2.1.5 Perizinan.....	23
2.2 Pengertian, Asas, dan Tujuan Penataan Ruang	25
2.2.1 Pengertian Penataan Ruang.....	25
2.2.2 Asas Penataan Ruang	25
2.2.3 Tujuan Penataan Ruang.....	27
2.3 Ruang Terbuka Hijau	27
2.3.1 Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau.....	28
2.3.2 Dasar Hukum Ruang Terbuka Hijau (RTH)	28
2.3.3 Fungsi Pokok RTH.....	29
2.3.4 Fungsi Lain Dari RTH	30

2.3.5 Bentuk-bentuk RTH.....	32
2.3.6 Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam pengelolaan RTH.....	34

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah.....	36
3.2 Sumber Data.....	36
3.2.1 Data Primer	37
3.2.2 Data Sekunder	37
3.3 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data	38
3.3.1 Studi Kepustakaan.....	38
3.3.2 Studi Lapangan	39
3.4 Prosedur Pengolahan Data	39
3.5 Analisis Data.....	40

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Dinas Perumahan dan Permukiman kota Bandar Lampung	41
4.1.1 Sejarah Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung.....	41
4.1.2 Tugas dan Fungsi Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Bandar Lampung	42
4.2 Pengaturan Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Menjadi Kawasan Perdagangan di Kota Bandar Lampung	44
4.2.1 Pengaturan Tentang Ruang Terbuka Hijau dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2004	50
4.2.2 Pengaturan Tentang Ruang Terbuka Hijau dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011	54

4.3	Prosedur Perizinan Pembangunan Transmart Bandar Lampung	66
4.4	Implikasi Hukum Terhadap Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau di Dalam Perda Nomor 4 Tahun 2004 Terhadap Perda Nomor 10 Tahun 2011.....	80

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan.....	81
5.2	Saran	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Antara manusia dan lingkungan memiliki hubungan ketergantungan yang sangat erat. Manusia dalam hidupnya senantiasa berinteraksi dengan lingkungan dimana manusia itu berada. Lingkungan mencakup keadaan alam yang luas. Dalam lingkungan alamnya manusia hidup dalam sebuah ekosistem yakni suatu unit atau satuan fungsional dari makhluk-makhluk hidup dengan lingkungannya. Dalam lingkungan alamnya manusia hidup dalam sebuah ekosistem yakni suatu unit atau satuan fungsional dari makhluk-makhluk hidup dengan lingkungannya. Dalam ekosistem terdapat komponen abiotik pada umumnya merupakan faktor lingkungan yang mempengaruhi makhluk-makhluk hidup diantaranya : tanah, udara atau gas-gas yang membentuk atmosfer, air, cahaya, suhu atau temperatur, sedangkan komponen biotik diantaranya adalah: produsen, konsumen, dan pengurai. Kehidupan manusia sangat tergantung pada keadaan tumbuh-tumbuhan, binatang dan lingkungan fisik yang ada di sekitarnya.

Lingkungan dapat mengalami suatu perubahan dalam proses interaksi dengan hidup manusia. Perubahan yang terjadi interaksi dengan hidup manusia. Perubahan lingkungan banyak yang terjadi didaerah kota. Perubahan yang terjadi

pada lingkungan hidup manusia menyebabkan adanya gangguan terhadap keseimbangan karena berkurangnya fungsi dari sebagian komponen lingkungan. Dengan campur tangan manusia dan faktor alami yang terjadi perubahan lingkungan, perubahan lingkungan terhadap kehidupan manusia akan membawa dampak bagi kehidupan manusia baik secara positif maupun negatif. Perubahan lingkungan berdampak positif berarti baik dan menguntungkan bagi kehidupan manusia maupun lingkungan tersebut, serta berdampak negatif berarti tidak baik dan tidak menguntungkan karena dapat mengurangi kemampuan alam lingkungan hidupnya untuk menyokong kehidupannya maupun merugikan bagi manusia.

Secara yuridis pengertian lingkungan hidup pertama kali dirumuskan dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan- ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (disingkat UULH-1982), yang kemudian dirumuskan kembali dalam Undang- Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (disingkat UUPPLH- 1997) dan terakhir dalam Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan hidup (disingkat UUPPLH-2009). Perbedaan mendasar pengertian lingkungan hidup menurut UUPPLH-2009 dengan kedua undang-undang sebelumnya, yaitu tidak hanya untuk menjaga kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain, tetapi juga kelangsungan alam itu sendiri. Jadi sifatnya tidak lagi antroposentris atau biosentris, melainkan telah mengarah pada ekosentris¹.

¹ Muhammad Akib, *Hukum Lingkungan Perspektif Global dan Nasional*, Jakarta, PT Raja Grafindo 2016 . Hlm.2.

Ruang terbuka hijau merupakan suatu areal terbuka memanjang yang disiapkan atau ditetapkan dalam suatu rencana tata ruang wilayah untuk areal terbuka yang penyediaannya adalah untuk tempat tumbuhan dan tanaman guna kepentingan umum atau kepentingan bersama bagi semua orang. Ruang terbuka hijau terdiri dari ruang terbuka hijau alam dan ruang-ruang terbuka hijau karena buatan manusia. Ruang terbuka hijau itu berupa kawasan hijau berupa kawasan hijau pertamanan kota, kawasan hijau hutan kota, kawasan hijau untuk tempat pemakaman, kawasan hijau untuk areal pertanian, kawasan hijau pekarangan, kawasan hijau untuk jalur hijau, dan kawasan hijau sepadan pantai dan sungai, dan danau. Fungsi ekologis RTH yaitu dapat meningkatkan kualitas air tanah, mencegah banjir, mengurangi polusi udara dan pengatur iklim mikro. Fungsi lainnya yaitu sosial-ekonomi untuk memberikan fungsi sebagai ruang interaksi sosial, sarana rekreasi dan fungsi arsitektural sebagai *landmark* kota.

Menurut Pasal 1 angka 31 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR), Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.² Ruang terbuka hijau (RTH) kota merupakan bagian penting dari struktur pembentuk suatu kota dimana memiliki fungsi utama (intrinsik) yaitu fungsi ekologis, dan fungsi tambahan (ekstrinsik) yaitu fungsi arsitektural, sosial, dan ekonomi. RTH kota diperlukan dalam mengendalikan dan memelihara kualitas lingkungan. Selain untuk meningkatkan kualitas atmosfer dan menunjang

² Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm 153

kelestarian air dan tanah, ruang terbuka hijau (*green open spaces*) di tengah-tengah ekosistem perkotaan juga berfungsi untuk meningkatkan kualitas kota.

Ruang terbuka hijau sejatinya ditujukan untuk menjaga keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan perkotaan dan mewujudkan keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan diperkotaan serta meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan yang sehat, indah, bersih dan nyaman.³

RTH kota merupakan komponen penting yang mempengaruhi kehidupan manusia sehingga penataan RTH merupakan pembangunan yang berkelanjutan. Kawasan perkotaan yang berkelanjutan ditandai oleh interaksi dan hubungan timbal balik yang seimbang antara manusia dan alam yang hidup berdampingan didalamnya. Ketersediaan RTH yang cukup merupakan salah satu usaha mempertahankan kualitas fungsi lingkungan secara optimal. Penataan dan pemanfaatan RTH di perkotaan berbeda dengan di perdesaan. Penataan ruang di perkotaan perlu mendapatkan perhatian khusus guna menciptakan kota yang seimbang. Permintaan akan pemanfaatan lahan kota yang terus tumbuh menyebabkan besarnya pembangunan berbagai fasilitas perkotaan, termasuk kemajuan teknologi, industri, transportasi, hotel, serta permukiman. Hal ini umumnya merugikan keberadaan RTH yang sering dianggap sebagai lahan investasi. Lahan yang seharusnya digunakan sebagai RTH dialih fungsikan guna memenuhi fasilitas perkotaan seperti fasilitas sektor perdagangan dan jasa. Kehidupan masyarakat kota sehingga sangat beralasan jika penataan pembangunannya bersifat berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan untuk

³Upik Hamidah, Marcel Cio. *Pelaksanaan Pengaturan Penataan Ruang Terbuka Hijau Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi DKI Jakarta*, Jurnal Hukum Administrasi Negara Vol.1.No.3.2014.hlm 1

memenuhi keperluan hidup manusia kini dengan tanpa mengabaikan keperluan hidup manusia masa datang.

Harapan di masa depan adalah keberadaan RTH di kawasan perkotaan semakin meningkat tidak hanya permukiman karena untuk mengembalikan keseimbangan lingkungan. Meningkatnya kawasan permukiman sebaiknya diimbangi dengan meningkatnya RTH di kawasan permukiman. Ruang terbuka yang berkembang di kawasan permukiman memiliki salah satu manfaat yakni meningkatkan cadangan oksigen dan memperbaiki iklim mikro setempat. Menurut Pasal 1 angka 31 UUPR RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja di tanam.

Dalam Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan RTH Kawasan Perkotaan (RTHKP) yang salah satunya jenisnya adalah RTH taman lingkungan permukiman dan perumahan adalah merupakan taman dengan klasifikasi yang lebih kecil dan diperuntukan untuk kebutuhan rekreasi terbatas yang meliputi populasi/masyarakat sekitar. Taman lingkungan ini terletak disekitar daerah permukiman dan perumahan untuk menampung kegiatan-kegiatan warganya.

Manajemen RTH sangat dibutuhkan dan perlu ditingkatkan untuk memaksimalkan fungsi dan manfaat dari RTH. Sehingga kota memiliki kualitas lingkungan yang baik dan memiliki daya dukung lingkungan yang tinggi. Oleh karena itu, diperlukan strategi manajemen RTH untuk mencapai pembangunan yang berkelanjutan. Manajemen RTH dapat dilakukan melalui pembangunan, penataan, dan pengembangan secara baik dan terpadu. Manajemen RTH tersebut

penting untuk menjaga keseimbangan fungsinya sebagai ekologis kota dan juga diperuntukan sebagai pendukung kualitas lingkungan suatu kawasan.

Kota Bandar Lampung berisiko kehilangan Ruang Terbuka Hijau dengan pengalihan fungsi Taman Hutan Kota Way Halim menjadi perkantoran dan ruko. Hal ini berawal dari diterbitkannya surat hak atas tanah yang diterbitkan pada 1 Februari 2010, HGB Nomor 44/HGB/BPN.18/2010. Melalui surat ini, pemerintah memberikan hak kepada PT Hasil Karya Kita Bersama (HKKB), untuk mengubah Taman Hutan Kota (THK) Way Halim, dari fungsi awalnya sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi perkantoran dan ruko. Kebijakan pemerintah kota ini menyalahi UUPR Nomor 26 Tahun 2007 yang mengharuskan setiap kota memiliki RTH sebesar minimal 30% (20 persen merupakan area publik dan 10 persen merupakan area privat), dan taman dan jalur hijau yang membentuk jaringan infrastruktur hijau lahan kota. Proporsi 30 persen (RTH Publik 20 persen, RTH Privat 10 persen merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem iklim, maupun sistem ekologis lainnya, yang selanjutnya akan meningkatkan nilai estetika kota.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan juga menyebutkan, RTH di sebuah kota penting untuk menjamin tersedianya ruang konservasi, kawasan pengendalian air tanah, area pengembangan keanekaragaman hayati serta area penciptaan iklim mikro RTH juga bisa berfungsi untuk mengurangi polutan, sebagai tempat rekreasi dan olahraga, area mitigasi dan evakuasi

bencana. Menurut Peraturan Daerah No 04 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung bahwa Way Halim itu beberapa tempat menjadi RTH (Ruang Terbuka Hijau) namun dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011- 2030 Kota Bandar Lampung telah mencabut peruntukan THK Way Halim sebagai kawasan hijau dan mengalihfungsikan menjadi kawasan bisnis. Fungsi THK Way Halim sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) tertuang dalam Perda Nomor 4 tahun 2004 tentang peruntukan RTH dan SK Walikota No.141 tahun 2009 tentang penetapan areal tanah sebagai Taman Hijau Kota. Dengan dialih fungsikannya Taman Hutan Kota Way Halim menjadi ruang komersial, hal itu akan semakin mengurangi ketersediaan wilayah RTH di Bandar Lampung yang saat ini hanya mencapai 21 % dari luas areal kota. Luas RTH yang tersedia di Kota Bandar Lampung hanya 2.185,59 hektar dari 19.722 hektar wilayah Kota Bandar Lampung, itupun yang privat 9% dan sisanya ialah ruang publik. beberapa lahan yang bisa dijadikan ruang publik, seharusnya diutamakan menjadi RTH. kewenangan pengaturan tata kota berada ditangan Pemkot Bandar Lampung ,salah satu contoh alih fungsi Ruang Terbuka Hijau menjadi perkantoran dan ruko di Kota Bandar Lampung ialah didaerah Way Halim dengan dibangunnya pusat perbelanjaan Transmart Lampung. 21% itu sudah termasuk lahan yang sekarang dibangun Transmart. Jadi asumsinya,berkurangnya sekitar 12 hektar. Lokasi tersebut dulunya merupakan Hutan Kota Jadi sebaiknya adalah menjadi Ruang Terbuka Hijau.

Dari jumlah luasan RTH tersebut, 289,70 ha merupakan RTH privat dan 1.895,89 hektar merupakan RTH publik, termasuk Taman Hutan Kota (THK) Way Halim yang sekarang dieksploitasi secara komersil. THK Way Halim selama ini

dimanfaatkan masyarakat untuk kegiatan olah raga, seni dan budaya, penghijauan dan rekreasi. Tidak saja berfungsi sebagai ruang publik, THK Way Halim juga menjadi paru-paru Kota Bandar Lampung. THK Way Halim juga berfungsi sebagai wahana interaksi sosial yang mempersatukan sebagian besar masyarakat Kota Bandar Lampung tanpa membedakan latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya. Penyimpangan penggunaan RTH akan menurunkan kualitas lingkungan hidup di Kota Bandar Lampung yang berdiri tanggal 17 Juni 1682.

Dengan usia yang tidak lagi belia, Kota Bandar Lampung harus berani berpikir dan mengambil keputusan secara dewasa. Potensi Bandar Lampung untuk menjadi kota metropolitan sangat besar, mengingat potensi SDM dan pertumbuhan penduduk kota yang sangat tinggi. Kebutuhan akan udara segar dan air akan senantiasa bertambah seiring dengan penambahan jumlah penduduk. Dengan menerbitkan SK HGB dan surat perizinan alih fungsi Taman Hutan Kota Way Halim, pemerintah telah melakukan kelalaian dan pelanggaran terhadap aturan tentang ketersediaan lahan terbuka hijau. Dalam SK HGB itu tertulis, pemerintah memberikan ijin pengalifungsian lahan THK Way Halim menjadi ruko selama 20 tahun ke depan. Meskipun saat ini fungsi THK Way Halim belum optimal sebagai “hutan kota” karena sedikitnya tutupan lahan, paling tidak, dengan adanya THK Way Halim, masyarakat Bandar Lampung masih memiliki ruang publik. Sebelumnya, pemerintah menyerahkan ijin pengelolaan THK Way Halim kepada PT Way Halim Permai (WHP). Ijin ini telah habis masa berlakunya pada 2001. PT WHP menguasai 12,6 hektar lahan THK Way Halim. Sejak 2001 hingga 2010, seharusnya Taman Hutan Kota Way Halim dikembalikan pengelolaannya ke negara atau dalam hal ini pemerintah kota. Namun yang terjadi

justru sebaliknya, PT WHP justru menyerahkan hak pengelolaan THK Way Halim ke pihak swasta lain.

Dalam hal peralihan hak keperdataan, terdapat bukti transaksi sebesar Rp16,5 milyar dari PT HKKB kepada PT WHP tanpa ada campur tangan pemerintah dalam bukti tertulis tersebut. DPRD Kota Bandar Lampung harus melakukan langkah strategis untuk membantu menyelesaikan masalah hutan kota ini dan menyampaikan perkembangannya ke publik. Hingga saat ini dukungan DPRD untuk menyelamatkan hutan kota belum terealisasi. Dalam rapat dengar pendapat antara Komisi A DPRD Kota Bandar Lampung dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Lampung beberapa waktu lalu, terungkap bahwa BPN Provinsi Lampung menyatakan Sertifikat No.04/HGB/BPN.18/2010 tentang pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT Hasil Karya Kita Bersama (HKKB) dapat direvisi, bahkan dibatalkan. Hak Guna Bangunan yang kini dimiliki PT HKKB juga tidak sesuai dengan Tata Ruang Wilayah Kota Bandar Lampung dan Perda Kota Bandar Lampung No. 04 tahun 2004 tentang Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung tahun 2005-2015. Selain itu, berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Pasal 61, setiap orang wajib menaati rencana tata ruang dan mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang. Sedangkan menurut Pasal 73, setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Namun, satu-satunya peraturan daerah yang mengatur rencana tata ruang yaitu Perda No. 4 Tahun 2004 telah direvisi menjadi Perda No. 10 Tahun 2011 tentang RTRW.

Peraturan daerah No.10 Tahun 2011 ini tetap mempertahankan THK Way Halim sebagai kawasan hijau namun tiba-tiba mengalih fungsikannya menjadi kawasan bisnis dengan dibangunnya mall Transmart Lampung.

Jika dibiarkan berlanjut, masalah peralihan fungsi THK Way Halim dapat menimbulkan konflik sosial di masyarakat. Koalisi Rakyat Peduli Taman Hutan Kota yang terdiri dari berbagai elemen LSM, akademisi, pengusaha tanaman hortikultura, mahasiswa, dan penggiat lingkungan sudah menyampaikan protes atas alih fungsi THK Way Halim ini. Masyarakat Bandar Lampung masih menginginkan THK dipertahankan sebagai RTH. Peruntukan THK Way Halim sebagai RTH sudah dilindungi undang-undang. THK tidak untuk dikomersialisasikan apalagi dengan nilai pemasukan bagi PAD yang tidak seberapa ke kas pemerintah kota.

Dengan ini penulis tertarik meneliti melalui penulisan proposal skripsi yang berjudul : **“Pengaturan Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Menjadi Kawasan Perdagangan di Kota Bandar Lampung”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimanakah pengaturan alih fungsi lahan ruang terbuka hijau menjadi kawasan perdagangan di Kota Bandar Lampung?
- b. Bagaimanakah implikasi hukum alih fungsi lahan ruang terbuka hijau taman hutan kota Way Halim yang ada di Kota Bandar Lampung?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan pokok bahasan di atas maka tujuan dalam penelitiann ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaturan alih fungsi lahan ruang terbuka hijau menjadi kawasan perdagangan di kota Bandar lampung.
- b. Untuk mengetahui implikasi hukum dari alih fungsi lahan ruang terbuka hijau yang tidak sesuai dengan RTRW di kota Bandar lampung

1.3.2 Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pendidikan hukum, yaitu ilmu Hukum Administrasi Negara (HAN), khususnya Hukum ^{Penataan} Ruang dalam hal ini pengaturan pemerintah atas alih fungsi lahan terbuka hijau menjadi perkantoran.

- b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi Pemerintah kota Bandar lampung dan bagi masyarakat umum yang berada di provinsi lampung untuk mendukung terhadap penganturan alih fungsi lahan ruang terbuka hijau menjadi perkantoran dan ruko di kota Bandar lampung.

1. 4 Ruang Lingkup

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah pengaturan alih fungsi lahan terbuka hijau menjadi kawasan perdagangan di kota Bandar Lampung. Dalam Perda Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota Bandar Lampung dan Perda Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030 tetap mempertahankan THK Way Halim sebagai kawasan hijau namun mengalihfungsikannya menjadi kawasan bisnis. Lalu implikasi hukum alih fungsi lahan Ruang Terbuka Hijau Taman Hutan Kota Way Halim yang ada di Kota Bandar Lampung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Alih Fungsi Lahan

Sebagaimana diketahui bahwa kegiatan pembangunan mencakup berbagai sektor, yang pada umumnya membutuhkan tanah sebagai wadah kegiatannya.

Fungsi utama lahan secara umum dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Lahan yang berfungsi untuk kegiatan budidaya, adalah suatu kawasan yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai penggunaan seperti permukiman baik sebagai kawasan perkotaan maupun pedesaan, perkebunan, hutan produksi dan lain-lain; dan
- b. Lahan yang mempunyai fungsi lindung, adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utamanya untuk melindungi kelestarian lingkungan yang ada yang mencakup sumber alam, sumber daya buatan, dan nilai sejarah serta budaya bangsa yang bisa menunjang pemanfaatan kawasan budidaya⁴

Alih fungsi lahan dapat diartikan sebagai berubahnya fungsi sebagian atau seluruh lahan dari fungsinya semula seperti direncanakan menjadi fungsi lain yang berdampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Sebagai

⁴ Manuwoto, *Sinkronisasi Kebijakan Dalam Perencanaan dan Pelaksanaan Pembangunan, Suatu Upaya Pencegahan Alih Fungsi Lahan*, Bandar Lampung, Unila 1991. Hlm.3.

contoh disini berubahnya peruntukkan fungsi lahan persawahan menjadi lahan industri, fungsi lindung menjadi lahan permukiman dan lahan usaha yang tidak berdasarkan prinsip-prinsip konservasi. Kebijakan mengenai alih fungsi lahan diatur Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

2.1.1 Faktor- faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan

Proses alih fungsi lahan yang terjadi disebabkan oleh beberapa faktor. Ada tiga faktor penting yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan yaitu:

1. Faktor Eksternal

Merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika perkotaan, demografi maupun ekonomi.

2. Faktor Internal

Faktor ini lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial-ekonomi rumah tangga penggunaan lahan

3. Faktor kebijakan

Yaitu aspek regulasi yang dikeluarkan pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan. Kelemahan pada aspek regulasi atau peraturan itu sendiri terutama terkait dengan masalah kekuatan hukum, sanksi pelanggaran, dan akurasi objek lahan yang dilarang dikonversi.

4. Otonomi daerah

Otonomi Daerah yang mengutamakan pembangunan pada sektor menjanjikan keuntungan jangka pendek lebih tinggi guna meningkatkan

Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang kurang memperhatikan kepentingan jangka panjang dan kepentingan nasional yang sebenarnya penting bagi masyarakat secara keseluruhan.

Menurut Pakpahan menyebutkan bahwa konversi lahan ditingkat wilayah secara tidak langsung dipengaruhi oleh :

1. Perubahan struktur ekonomi
2. Pertumbuhan penduduk
3. Arus urbanisasi
4. Konsistensi implementasi rencana tata ruang.

2.1.2 Pengaturan Alih Fungsi Lahan Secara Nasional

Pengaturan mengenai alih fungsi lahan tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah pusat melainkan juga pemerintah daerah, Menurut pasal 14 UUPA yang menyebutkan dalam penjelasannya bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang pertanahan perlu adanya rencana (*planning*) mengenai peruntukkan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Pasal tersebut mengatur mengenai penatagunaan tanah secara nasional. Pemerintah membuat rencana umum persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Berdasarkan rencana umum yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, pemerintah daerah dapat mengatur persediaan, peruntukkan dan penatagunaan tanah di wilayahnya sesuai dengan kondisi daerahnya masing-masing.

Lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang mengamanatkan bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berasaskan kepada pemanfaatan ruang bagi semua keperluan secara terpadu, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum. Makna yang tersirat dalam UU tersebut adalah dalam setiap penataan ruang harus dapat memenuhi semua aspek penting yang dibutuhkan guna meningkatkan kesejahteraan rakyat dan menjunjung tinggi asas legalitas.

Kebijakan mengenai alih fungsi lahan secara nasional diatur menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Pasal 29 angka (3) Pengalihan lahan nonpertanian pangan menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terutama dilakukan terhadap tanah terlantar dan tanah bekas kawasan hutan yang belum diberikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 29 angka (4) menyatakan bahwa Tanah Terlantar dapat dialihfungsikan menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) apabila:

- a. Tanah tersebut telah diberikan hak atas tanahnya, tetapi sebagian atau seluruhnya tidak diusahakan, tidak dipergunakan, dan tidak dimanfaatkan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak; atau
- b. Tanah tersebut selama 3 (tiga) tahun atau lebih tidak dimanfaatkan sejak tanggal pemberian hak diterbitkan

Pasal 29 angka (5) tanah bekas kawasan hutan dapat dialihfungsikan menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) apabila:

- a. Tanah tersebut telah diberikan dasar penguasaan tanah, tetapi sebagian atau seluruhnya tidak dimanfaatkan sesuai dengan izin/keputusan/surat dari yang berwenang tidak ditindaklanjuti dengan permohonan hak atas tanah; atau
- b. Tanah tersebut selama 1 (satu) tahun atau lebih tidak dimanfaatkan sesuai dengan izin/keputusan/surat dari yang berwenang

Pasal 29 angka (6) tanah terlantar dan tanah bekas kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diadministrasikan oleh Pusat Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan pada lembaga yang tugas dan tanggung jawabnya di Bidang pertanahan.

2.1.3 Pengaturan Alih Fungsi Lahan di Daerah

Lahirnya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah memberikan makna bahwa pemerintah pusat mendelegasikan wewenangnya kepada pemerintah daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri. Dalam Pasal 9 ayat (4) Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah. Kemudian dalam pasal 10 ayat (1) dijelaskan bahwa urusan pemerintahan pusat meliputi:

- a. Politik luar negeri;
- b. Pertahanan;
- c. Keamanan;

- d. Yustisi;
- e. Moneter dan fiskal nasional; dan
- f. Agama.

Kewenangan di bidang pertanahan tidak dijelaskan didalam ayat tersebut, sehingga dapat diartikan bahwa kemenangan untuk mengatur dibidang pertanahan adalah mutlak kewenangan pemerintah daerah.

Pembagian kewenangan di bidang pertanahan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi dan Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Pusat

Kewenangan Pemerintah Propinsi di Bidang Pertanahan antara lain penyelenggaraan pengaturan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, yaitu:

- a. Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah Nasional;
- b. Penyelenggaraan Pengaturan dan Pemberian Hak-Hak atas Tanah Nasional;
- c. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;
- d. Pengendalian Pertanahan dan pemberdayaan masyarakat.

2. Pemerintah Propinsi

Kewenangan Pemerintah Propinsi dalam bidang pertanahan sebagai daerah otonom meliputi:

- a. Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah Propinsi;
- b. Perencanaan Penatagunaan Tanah yang meliputi dua Kabupaten/Kota atau lebih
- c. Perencanaan Penatagunaan Tanah yang mempunyai pengaruh terhadap Kabupaten/Kota disekelilingnya;

- d. Penyelesaian dan penetapan Hak Ulayat yang meliputi dua Kabupaten/Kota atau lebih

3. Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota

Kewenangan daerah Kabupaten/Kota, meliputi:

- a. Izin lokasi, pengaturan persediaan dan peruntukan Tanah;
- b. Penyelesaian masalah sengketa tanah garapan di atas tanah negara;
- c. Penguasaan pendudukan tanah tanpa ijin dari pihak yang berwenang oleh pihak yang tidak berhak/kuasanya;
- d. Penyelesaian ganti rugi dan santunan dalam pengadaan tanah;
- e. Penyelesaian dan penetapan hak ulayat masyarakat hukum adat;
- f. Penerbitan dan pendayagunaan tanah terlantar;
- g. Penyelesaian dan pemanfaatan sementara tanah kosong;
- h. Pengaturan tanah reklamasi dan tanah timbul
- i. Rekomendasi obyek, subyek, redistribusi tanah obyek landreform;
- j. Penetapan penyelenggaraan bagi hasil (tanah pertanian);
- k. Penetapan harga dasar tanah;
- l. Penetapan Kawasan Siap Bangun (Kasiba).

Pengaturan mengenai alih fungsi lahan di Kota Bandar Lampung tidak diatur dengan peraturan daerah melainkan mengacu pada aturan yang lebih tinggi seperti UUPA, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Konservasi Sumber Daya Alam, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan, UUTR, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung mengenai izin lokasi dan peraturan-peraturan lainnya. Dalam setiap terjadinya alih fungsi lahan,

perolehan izin perubahan penggunaan tanah diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan mengenai izin lokasi diajukan kepada Walikota Bandar Lampung melalui Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

Kepala Kantor Pertanahan memberikan Izin Perubahan Tanah sesuai kewenangannya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Sedangkan Walikota memberikan Izin Lokasi berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 118 Tahun 2011 Tentang Pemberian Izin Lokasi. Izin lokasi dapat diberikan apabila lokasi yang hendak dialihfungsikan menjadi permukiman sesuai dengan rencana strategis Kota Bandar Lampung.

2.1.4 Pengaturan Zonasi

Pengaturan zonasi terdiri atas:

1. Arahannya peraturan zonasi sistem nasional;
2. Arahannya peraturan zonasi sistem provinsi; dan
3. Peraturan zonasi pada wilayah kabupaten/kota.
4. Pengaturan zonasi memuat ketentuan mengenai:
 1. Jenis kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan tidak diperbolehkan;
 2. Intensitas pemanfaatan ruang;
 3. Prasarana dan sarana minimum; dan
 4. Ketentuan lain yang dibutuhkan.

Arahan Peraturan Zonasi Sistem Nasional merupakan penjabaran dari indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Arahan peraturan zonasi sistem nasional merupakan ketentuan zonasi sektoral pada sistem nasional. Ketentuan zonasi sektoral merupakan aturan pemanfaatan ruang pada zona ruang sistem nasional. Arahan peraturan zonasi sistem nasional berlaku sebagai ketentuan pemanfaatan ruang sistem nasional yang berada pada wilayah kabupaten/kota. Arahan peraturan zonasi sistem nasional meliputi arahan peraturan zonasi untuk struktur ruang nasional dan pola ruang nasional, yang terdiri atas:

- a. Sistem perkotaan nasional;
- b. Sistem jaringan transportasi nasional;
- c. Sistem jaringan energi nasional;
- d. Sistem jaringan telekomunikasi nasional;
- e. Sistem jaringan sumber daya air;
- f. Kawasan lindung nasional; dan
- g. Kawasan budi daya.

Ketentuan zonasi sektoral ditetapkan oleh menteri terkait sesuai kewenangannya setelah mendapat pertimbangan dari Menteri.

Arahan peraturan zonasi sistem provinsi merupakan penjabaran dari indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah provinsi. Arahan peraturan zonasi sistem provinsi merupakan ketentuan zonasi sektoral pada sistem provinsi. Ketentuan zonasi sektoral merupakan aturan pemanfaatan ruang pada zona ruang sistem provinsi. Arahan peraturan zonasi

sistem provinsi berlaku sebagai ketentuan pemanfaatan ruang sistem provinsi yang berada pada wilayah kabupaten/kota.

Arahan peraturan zonasi sistem provinsi meliputi arahan peraturan zonasi untuk struktur ruang provinsi dan pola ruang provinsi, yang terdiri atas:

- a. Sistem perkotaan provinsi;
- b. Sistem jaringan transportasi provinsi;
- c. Sistem jaringan energi provinsi;
- d. Sistem jaringan telekomunikasi provinsi;
- e. Sistem jaringan sumber daya air;
- f. Kawasan lindung provinsi; dan
- g. Kawasan budi daya.

Arahan peraturan zonasi sistem provinsi ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi. Peraturan zonasi kabupaten/kota merupakan penjabaran dari ketentuan umum peraturan zonasi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Peraturan zonasi kabupaten/kota ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota. Peraturan zonasi kabupaten/kota merupakan dasar dalam pemberian insentif dan disinsentif, pemberian izin, dan penerapan sanksi di tingkat kabupaten/kota. Peraturan zonasi kabupaten/kota memuat zonasi pada setiap zona peruntukan. Zona peruntukan merupakan suatu bagian wilayah atau kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang untuk mengemban suatu fungsi tertentu sesuai dengan karakteristik zonanya.

2.1.5 Perizinan

Dalam pemanfaatan ruang setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:

- a. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- b. Mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang.
- c. Melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang. Dalam proses perolehan izin pemanfaatan ruang dapat dikenakan retribusi. Retribusi merupakan biaya untuk administrasi perizinan. Izin pemanfaatan ruang dapat berupa:

- a. Izin prinsip.
- b. Izin lokasi.
- c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah.
- d. Izin mendirikan bangunan.
- e. Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan.

Izin pemanfaatan diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Izin pemanfaatan ruang yang menjadi kewenangan Pemerintah dan pemerintah daerah provinsi diberikan kepada calon pengguna ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin pemanfaatan ruang untuk kegiatan pemanfaatan sumber daya alam diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Izin prinsip dan izin lokasi diberikan berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Izin penggunaan pemanfaatan tanah diberikan berdasarkan izin lokasi. Izin mendirikan bangunan diberikan berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi. Pemberian izin pemanfaatan ruang disertai dengan persyaratan teknis dan persyaratan administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila dasar pemberian izin belum ada, maka izin diberikan atas dasar rencana tata ruang yang berlaku dengan tetap memperhatikan pedoman bidang penataan ruang yang ditetapkan oleh Menteri/menteri terkait. Prosedur pemberian izin pemanfaatan ruang ditetapkan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya. Pemberian izin diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan mengacu pada rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pemberian izin dilakukan secara terkoordinasi dengan memperhatikan kewenangan dan kepentingan berbagai instansi terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman pemberian izin pemanfaatan ruang diatur dengan peraturan Menteri. Penggantian Yang Layak Terhadap Kerugian Setiap orang dapat diajukan penggantian yang layak terhadap kerugian yang diderita akibat perubahan rencana tata ruang. Bentuk penggantian yang layak dapat berupa:

- a. Uang;
- b. Ruang pengganti;
- c. Pemukiman kembali;
- d. Kompensasi; dan/atau
- e. Urun saham.

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggantian yang layak diatur dengan peraturan Presiden.⁵

2.2 Pengertian, Asas, dan Tujuan Penataan Ruang

2.2.1 Pengertian Penataan Ruang

Pengertian Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang⁶.

2.2.2 Asas Penataan Ruang

Berdasarkan Pasal 2 UUPR ditegaskan sebagai berikut. Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

a. Keterpaduan;

Yang dimaksud dengan “keterpaduan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat.

b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;

Yang dimaksud dengan “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

c. Keberlanjutan;

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm 168

⁶ Charles Jackson, Muhammad Akib dkk. *Hukum Penataan Ruang*, Pusat Kajian Pustaka dan Peraturan Perundang-undangan, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2013, hlm 33

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memerhatikan kepentingan generasi mendatang.

d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;

Yang dimaksud dengan “keberdayagunaan dan keberhasilgunaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

e. Keterbukaan;

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

f. Kebersamaan dan kemitraan;

Yang dimaksud dengan “kebersamaan dan kemitraan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

g. Perlindungan kepentingan umum;

Yang dimaksud dengan “perlindungan kepentingan umum” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

h. Kepastian hukum dan keadilan;

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum dan keadilan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan

peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

i. Akuntabilitas.

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

2.2.3 Tujuan Penataan Ruang

Penyelenggaraan Penataan Ruang menurut Pasal 3 UUPR bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang;

2.3 Ruang Terbuka Hijau

Menurut pasal 1 angka 31 UUPR, ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

2.3.1 Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau

Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau (RTH) dapat dibagi menjadi:

1. Kawasan hijau pertamanan;
2. Kawasan hijau hutan kota;
3. Kawasan hijau rekreasi kota;
4. Kawasan hijau kegiatan olah raga;
5. Kawasan hijau pemakaman;
6. Kawasan hijau pertanian;
7. Kawasan hijau jalur hijau;
8. Kawasan hijau pekarangan.

Ditinjau dari sudut asalnya RTH,terbagi menjadi:

1. RTH yang ada secara alami
2. RTH yang ada karena planning (RTH akibat pembangunan).⁷

2.3.2 Dasar Hukum Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Ketentuan hukum RTH adalah:

1. Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Khususnya Pasal 28 H Ayat (1) tentang hak seseorang tentang lingkungan hidup yang baik dan sehat.
2. Undang-undang Nomor Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
3. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
4. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

⁷ *Op, Cit* Hasni hlm 153

5. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota
7. Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan (Permendagri RTHKP).
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan (Permen PU).
9. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 tentang RT/RW

2.3.3 Fungsi Pokok RTH

Pelaksanaan pengembangan RTH dilakukan dengan pengisian tumbuhan secara alami ataupun dengan tanaman budi daya, seperti tanaman komoditas usaha pertanian dalam arti luas (dalam hal ini penekanan pada nilai produktivitasnya, termasuk perkebunan, perhutanan/hutan kota, maupun aktif serta keindahannya), dan seterusnya.

Namun demikian, ditinjau dari kondisi ekosistem pada umumnya, apapun sebutan bagian-bagian RTH kota tersebut, hendaknya semua selalu mengandung tiga fungsi pokok RTH, yaitu: (1) fisik-ekologis (termasuk kekayaan jenis dan plasma nutfahnya); (2) ekonomis (nilai produktif/finansial dan penyeimbang untuk kesehatan lingkungan); dan (3) sosial budaya (termasuk pendidikan, dan nilai budaya dan psikologisnya). Disamping fungsi-fungsi umum tersebut, RTH,

khususnya dari berbagai jenis tanaman pengisi, secara rinci mempunyai multifungsi antara lain, sebagai: penghasil oksigen, bahan baku pangan, sandang, papan, bahan baku industri, atau disebut sebagai: fungsi ekologis, melalui pemilihan jenis dan sistem pengelolaannya (rencana, pelaksanaan, pemeliharaan, dan pengawasan/pengaturan) yang tepat dan baik. Maka, tanaman atau kumpulannya secara rinci dapat berfungsi pula sebagai: pengatur iklim mikro, penyerap dan penjerap polusi media udara, air dan tanah, jalur pergerakan satwa, pencari (maskot) daerah, pengontrol suara, pandangan, dan lain-lain.⁸

2.3.4 Fungsi Lain dari RTH

RTH yang memiliki berbagai fungsi seperti edaphis, orologis, hidrologis, klimatologis, protektif, higienis, edukatif, estetis, dan sosial ekonomis. Fungsi tersebut dapat dipenuhi oleh semua RTH yang ada diperkotaan, dengan pengertian sebagai berikut:

1. Fungsi edhapis, yaitu sebagai tempat hidup satwa dan jasad renik lainnya, dapat dipenuhi dengan penanaman pohon yang sesuai, misalnya memilih pohon yang buah atau bijinya atau serangga yang hidup di daun-daunnya, digemari oleh burung.
2. Fungsi hidro-orologis adalah perlindungan terhadap kelestarian tanah dan air, dapat diwujudkan dengan tidak membiarkan lahan terbuka tanpa tanaman penutup sehingga menimbulkan erosi, serta meningkatkan infiltrasi air ke dalam tanah melalui mekanisme perakaran pohon dan daya serap air dari humus.

⁸ *Op, Cit*, Hasni hlm 169

3. Fungsi klimatologis adalah terciptanya iklim mikro sebagai proses fotosintesis dan respirasi tanaman. Untuk memiliki fungsi ini secara baik seyogianya RTH memiliki cukup banyak pohon tahunan.
4. Fungsi protektif adalah melindungi dari gangguan angin, bunyi, dan terik matahari melalui kerapatan dan kerindangan pohon perdu dan semak.
5. Fungsi higienis adalah kemampuan RTH untuk mereduksi polutan baik diudara maupun di air, dengan cara memilih tanaman yang memiliki kemampuan menyerap SO_x , NO_x dan atau logam berat lainnya. penelitian tentang itu telah banyak dilakukan oleh praktisinya.
6. Fungsi edukatif adalah RTH bisa menjadi sumber pengetahuan masyarakat tentang berbagai hal, misalnya macam dan jenis vegetasi, asal muasalnya, nama ilmiahnya, manfaat serta khasiatnya. Untuk itu, pada tanaman tertentu dapat diberikan papan informasi yang dapat memberikan pengetahuan baru yang menarik.
7. Fungsi estetis adalah kemampuan RTH untuk menyumbangkan keindahan pada lingkungan sekitarnya, baik melalui keindahan warna bentuk, kombinasi tekstur, bau-bauan ataupun bunyi dari satwa liar yang menghuninya
8. Fungsi sosial ekonomi adalah RTH sebagai tempat berbagai kegiatan sosial dan tidak menutup kemungkinan memiliki nilai ekonomi seperti pedagang tanaman hias atau pedagang musiman.⁹

⁹ *Op, Cit*, Hasni hlm 177

2.3.5 Bentuk-bentuk RTH

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan di bagi atas beberapa pemanfaatan yaitu : Ruang Terbuka Hijau Taman Kota, Hutan Kota, dan Sabuk Hijau, RTH Jalur Hijau Jalan (Pulau Jalan dan Median Jalan), RTH Jalur Pejalan Kaki dan RTH di Bawah Jalan Layang, dengan pengertian sebagai berikut:

1. Ruang Terbuka Hijau Taman Kota dapat dimanfaatkan penduduk untuk melakukan berbagai kegiatan sosial pada satu kota atau bagian wilayah kota. Taman ini dapat berbentuk sebagai RTH (lapangan hijau) yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi, taman bermain (anak/balita), taman bunga, taman khusus (untuk lansia), fasilitas olah raga terbatas, dan kompleks olah raga dengan minimal RTH 30%. Semua fasilitas tersebut terbuka untuk umum.
2. Ruang Terbuka Hijau Hutan Kota dapat dimanfaatkan sebagai kawasan konservasi dan penyangga lingkungan kota (pelestarian, perlindungan dan pemanfaatan plasma nutfah, keanekaragaman hayati). Hutan Kota dapat juga dimanfaatkan untuk berbagai aktivitas sosial masyarakat, (secara terbatas, meliputi aktivitas pasif seperti duduk dan beristirahat dan atau membaca, atau aktivitas yang aktif seperti *joggin*, senam atau olah raga ringan lainnya), wisata alam, rekreasi, penghasil produk hasil hutan, oksigen, ekonomi (buah-buahan, daun, sayur), wahana pendidikan dan penelitian. Fasilitas yang harus disediakan dengan aktivitas yang dilakukanseperti kursi taman, sirkulasi pejalan kaki/*jogging track*. Idealnya hutan Kota merupakan ekosistem yang baik bagi ruang hidup satwa misalnya burung, yang mempunyai peranan

penting antara lain mengontrol populasi serangga. Untuk itu diperlukan introduksi tanaman pengundang burung pada hutan kota.

- 3 Ruang Terbuka Hijau Sabuk Hijau berfungsi sebagai daerah penyangga atau perbatasan antara dua kota, sehingga sabuk hijau dapat menjadi RTH bagi kedua kota atau lebih tersebut. Sabuk hijau dimaksudkan sebagai kawasan lindung dengan pemanfaatan utamanya adalah sebagai penyaring alami udara bagi kota-kota yang berbatasan tersebut.
- 4 Ruang Terbuka Hijau Jalan, (Pulau Jalan dan Median Jalan) selain berfungsi sebagai RTH, juga dapat dimanfaatkan untuk fungsi lain seperti sebagai pembentuk arsitektur kota. Jalur tanaman tepi jalan atau pulau jalan selain sebagai wilayah konservasi air, juga dapat dimanfaatkan sebagai wilayah konservasi air, juga dapat dimanfaatkan sebagai penahan debu dan keindahan kota.
- 5 Ruang Terbuka Hijau Jalur Pejalan Kaki dapat dimanfaatkan sebagai fasilitas untuk memungkinkan terjadinya interaksi sosial baik pasif maupun aktif serta memberi kesempatan untuk duduk dan melihat pejalan kaki lainnya serta sebagai penyeimbang temperatur, kelembaban, tekstur bawah kaki, vegetasi, emisi kendaraan, vegetasi yang mengeluarkan bau, sampah yang bau dan terbengkalai, faktor visual.
- 6 Ruang Terbuka Hijau Bawah Jalan Layang selain sebagai daerah resapan air, RTH di bawah jalan layang dapat menjadi unsur estetika untuk meminimalkan unsur kekakuan konstruksi jalan. disamping itu RTH dibawah jalan dapat dimanfaatkan sebagai lokasi penempatan utilitas seperti drainase, gardu listrik,

tempat istirahat sementara bagi pengendara sepeda motor/pejalan kaki saat hujan, dan lokasi penempatan papan reklame secara terbatas.

2.3.6 Faktor Faktor yang harus diperhatikan dalam pengelolaan RTH

Kegiatan pengelolaan (perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pemeliharaan dan evaluasi) RTH harus tetap dan agar selalu secara konsisten, memerhatikan berbagai faktor sebagai berikut:

1. Fisik (dasar eksistensi lingkungan), bentuknya bisa memanjang, bulat maupun persegi empat atau panjang, atau bentuk bentuk geografis lain sesuai geotopografinya.
2. Sosial, RTH merupakan ruang untuk manusia agar bersosialisasi.
3. Ekonomi, RTH merupakan sumber produk yang bisa dijual (misal: bahan makanan berupa: bunga, buah, dedaunan/sayur mayur, bahkan untuk dipanen umbi dan atau akarnya).
4. Budaya, ruang untuk mengekspresikan seni-budaya masyarakat.
5. Kebutuhan akan terlayannya hak-hak manusia (penduduk) untuk mendapatkan lingkungan yang aman (termasuk dari segi pentingnya kesehatan), nyaman, indah dan lestari (UUPLH No.23/1997), yaitu fungsional dan estetis.

Tujuan pembentukan RTH diwilayah perkotaan adalah meningkat mutu lingkungan hidup perkotaan dan sebagai sarana pengamanan lingkungan perkotaan dan menciptakan keserasian lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna bagi kepentingan masyarakat. Telah diketahui, baik dari teknis

maupun kebutuhan secara ekologis, RTH di dalam suatu lingkungan perkotaan pada dasarnya memang dibutuhkan. Secara teknis pelaksanaan pengadaan ruang hijau disuatu lingkungan kota sangat tergantung selain pada jenis RTH yang ada, juga tergantung pada pengelolaannya¹⁰

Berdasarkan hal-hal tersebut, diungkapkan beberapa karakteristik RTH dilihat dari segi lokasinya, yaitu sebagai berikut:

1. Terdapat RTH yang berlokasi pasti karena adanya kepentingan untuk tujuan konversi.
2. RTH yang lebih diperuntukkan bagi keindahan kota.
3. RTH yang diadakan sehubungan dengan adanya tuntutan suatu fungsi kegiatan tertentu.
4. RTH sebagai penambah perangkat untuk tujuan pengaturan lalu lintas.
5. RTH sebagai fasilitas/sarana olahraga bagi kepentingan lingkungan perumahan kota (lokasi).
6. RTH untuk kepentingan penelitian flora dan fauna.
7. RTH halaman bangunan.

¹⁰ *Op, Cit*, Hasni hlm 184

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memenuhi dan mempelajari serta meneliti suatu masalah secara seksama dan penuh ketekunan guna mencapai suatu tujuan.¹¹ Menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini maka penulis menggunakan langkah-langkah berikut:

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan empiris. Pendekatan yuridis normatif dilakukan terhadap nilai dan norma hukum untuk mempelajari kaedah hukum yang dengan mempelajari, menelaah, peraturan perundang-undangan dan konsep-konsep yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.

3.2 Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari study lapangan, yaitu hasil wawancara dengan responden, sedangkan data sekunder terdiri dari berbagai sumber seperti study dokumentasi dan literatur.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, 1983 hlm 23

3.2.1 Data Primer

Data primer diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Dalam memperoleh data primer dilakukan dengan cara mencari data dari kantor Dinas Pekerjaan Umum Bidang Tata Ruang Kota Bandar Lampung untuk mendapatkan data yang diperlukan dan dilakukan dengan wawancara dengan informan.

3.2.2 Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada seperti studi dokumentasi dan literatur.

a. Bahan hukum primer yang ada yaitu antara lain meliputi :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- 4) Peraturan Pemerintah No.62 Tahun 2000 tentang Koordinasi Penataan Ruang Nasional.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara, Penyusunan, Pengendalian, dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

8) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Lampung Tahun 2009 sampai dengan Tahun 2029.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer yang seperti buku-buku ilmu hukum, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, serta bahan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan primer dan bahan sekunder meliputi kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).¹²

3.3. Prosedur Pengumpulan Data dan Pengolahan Data

Untuk mengumpulkan data yang diperoleh dalam penelitian ini digunakan dengan cara-cara :

3.3.1 Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelaah, membaca buku-buku, mempelajari, mencatat, dan mengutip buku-buku, peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya/berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004 hlm 82

3.3.2 Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan dilakukan dengan cara turun langsung mengamati untuk mendapatkan data primer dan dilakukan dengan cara melakukan wawancara terbuka. Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui pembicaraan secara langsung atau lisan untuk mendapatkan terlebih dahulu jawaban dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan. Wawancara akan dilakukan dengan bapak Harry Gumanti sebagai staff penyusunan Rencana Tata Ruang Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Bandar Lampung.

3.4 Prosedur Pengolahan Data

Setelah data terkumpul dengan baik melalui studi kepustakaan dan studi di kantor dinas pekerjaan umum kemudian data diolah dengan cara mengelompokkan kembali data, setelah itu diidentifikasi sesuai dengan pokok bahasan. Setelah mendapatkan data-data yang diperoleh, maka penulis melakukan kegiatan-kegiatan antara lain :

1. *Editing* yaitu data yang diperoleh diolah dengan cara pemilahan data dengan cermat dan selektif sehingga diperoleh data yang relevan dengan pokok masalah.
2. Evaluasi yaitu menentukan nilai terhadap data-data yang telah terkumpul.
3. Klasifikasi data, adalah suatu kumpulan data yang diperoleh perlu disusun dalam bentuk logis dan ringkas, kemudian disempurnakan lagi menurut ciri-ciri data dan kebutuhan penelitian yang diklasifikasikan sesuai jenisnya.

4. Sistematika data, yaitu penyusunan data berdasarkan urutan data ditentukan dan sesuai dengan pokok bahasan secara sistematis.
5. Penyusunan data, yaitu melakukan penyusunan data secara sistematis sesuai dengan jenis dan pokok bahasan dengan maksud memudahkan dalam menganalisa data tersebut.

3.5 Analisis Data

Sebagai tindak lanjut dari pengolahan data adalah diadakan analisis terhadap data tersebut. Dalam menganalisis data yang diperoleh, metode yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengangkat fakta keadaan, variable, dan fenomena-fenomena yang terjadi selama penelitian dan menyajikan apa adanya. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian yang bersifat sosial adalah analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu proses pengorganisasian dan pengurutan data kedalam pola, kategori dan satu urutan dasar sehingga dapat dirumuskan sesuai dengan tujuan penelitian. Dengan kata lain analisis deskriptif kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk uraian kalimat.¹³

¹³ *Ibid*, Abdulkadir Muhammad, hlm 126

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dijabarkan, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaturan tentang alih fungsi lahan ruang terbuka hijau sebenarnya tidak diperkenankan baik berdasarkan Perda Kota Bandar Lampung Nomor 4 Tahun 2004 maupun Perda Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 tentang RTRW akan tetapi keputusan yang dikeluarkan oleh Walikota Bandar Lampung yaitu Nomor : 172/1.01/HK/2017 Tentang Pemberian Izin untuk keperluan pembangunan Transmart maka diperbolehkan untuk dibangunnya pusat perbelanjaan tersebut.
2. Implikasi hukumnya bahwa alih fungsi lahan tersebut karena dalam Perda Nomor 10 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Bandar Lampung tersebut ditegaskan bahwa di Kelurahan Way Halim Permai tetap dipertahankan

sebagai hutan kota maka melanggar aturan Perda Kota Bandar Lampung Nomor 10 Tahun 2011 Tentang RTRW dan mengurangi luasan ruang terbuka hijau yang ada di Kota Bandar Lampung. Namun saat ini Pemerintah Kota Bandar Lampung sedang merevisi Perda Nomor 10 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Bandar Lampung dan mencari lahan yang sesuai untuk dijadikan Taman Hutan Kota sebagai gantinya.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, saran yang dapat penulis sampaikan adalah :

1. Kepada Pemerintah Kota Bandar Lampung disarankan agar peraturan dan kawasan tersebut jangan cepat-cepat diubah kalau hanya sekedar untuk mengakomodir kepentingan pengusaha.
2. Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung juga berupaya mencari lahan pengganti Hutan Kota yang dialihfungsikan tersebut sehingga RTH di Kota Bandar Lampung dapat terpenuhi sesuai ketentuan UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yakni 30%.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Akib, Muhammad, 2016, *Hukum Lingkungan Perspektif Global dan Nasional*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Akib, Muhammad, dkk.2013, *Hukum Penataan Ruang*, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Pusat Kajian Pustaka dan Peraturan Perundang-undangan.
- Hasni, 2016, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.
- Ismaun Iwan, Joga, Nirwono, 2011, *Resolusi Kota Hijau*, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Rangkuti, Siti Sundari, 1996, *Hukum Lingkungan dan Kebijakan Lingkungan Nasional*, Universitas Airlangga press.
- Ridwan Unirso, 2008, *Hukum Tata Ruang*, Bandung, Nuansa.
- Silalahi, M. Daud,2001, *Hukum Lingkungan dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Bandung, PT Alumni.
- Soekanto, Soerjono, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahid, A.M Yunus, 2016, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Jakarta , Prenada Media.
- Arba,2017, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

JURNAL :

Astriani,Nadia, Implikasi Kebijakan Ruang Terbuka Hijau dalam Penataan Ruang di Jawa Barat, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Vol.8.No.2.2014.

Upik Hamidah, Marcel Cio, Pelaksanaan Pengaturan Penataan Ruang Terbuka Hijau Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi DKI Jakarta Jurnal Hukum Administrasi Negara, Universitas Lampung, Vol.1.No.3.2014.

UNDANG-UNDANG :

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Menteri No 1 Tahun 2007 tentang Penataan RTH Kawasan Perkotaan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 05 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan.

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor. 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung

SK Walikota No.141 tahun 2009 tentang Penetapan Areal Tanah sebagai Taman Hijau Kota.