

## **KEBIJAKAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TOKO DI KOTA MEDAN (STUDI KASUS BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH)**

**Melva Elvrida Pangaribuan**

Fakultas Teknologi Industri Institut Sains dan Teknologi TD Pardede  
Jl. DR.TD. Pardede No. 8, Medan 20153

*e-mail* : [melpangrib@gmail.com](mailto:melpangrib@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: 1) Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) dalam Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Terhadap Rumah Toko, 2) Faktor-faktor yang menjadi pendukung dan penghambat dalam implementasi Peraturan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah terkait tentang Pembangunan Rumah Toko Di Kota Medan, 3) Upaya pemerintah dalam mengoptimisasikan Peraturan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah terkait tentang Pembangunan Rumah Toko Di Kota Medan. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif dan populasi dalam penelitian ini adalah Pegawai Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah sampel sebanyak 6 informan. Dengan menggunakan teknik purposive sampling yaitu penarikan sampel yang dilakukan secara sengaja dengan kriteria tertentu. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa :1) Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dalam melindungi rumah toko agar tidak beralih fungsi yaitu merumuskan kebijakan teknis di bidang perencanaan melalui penelitian, pembinaan dalam pelaksanaan tugas, fungsi pengawasan, melakukan koordinasi dengan instansi lain, dan melakukan evaluasi dan monitoring, 2) Faktor pendukung implementasi Peraturan Daerah UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah tentang rumah toko yaitu : a) Adanya kebijakan otonomi daerah (desentralisasi), b) Dukungan dari lembaga lain, c) Partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan. Sedangkan faktor penghambat yaitu : a) masih terdapat ego dari beberapa instansi, b) bisnis perumahan semakin berkembang, dan c) kurangnya kesadaran masyarakat akan kewajibannya, dan 3) Upaya pemerintah dalam mengoptimisasikan Peraturan Daerah UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah terkait tentang rumah toko yaitu: a) melakukan sosialisasi, b) Melakukan pengawasan, dan c) penguasaan disinsentif dalam pemanfaatan ruang.

**Kata Kunci:** *Rumah Toko, Badan Perencanaan, Peraturan*

### **ABSTRACT**

*This study aims to determine: 1) The Role of the Regional Development Planning Agency (BAPPEDA) in the Regional Spatial Planning Policy Against Shop Houses, 2) The factors that are supporting and inhibiting the implementation of Law No. 26 of 2007 concerning Spatial Planning related to the Construction of Shop Houses in Medan City, 3) Government efforts in optimizing Regulation No. Law. 26 of 2007 concerning Spatial Planning related to the Construction of Shop Houses in Medan City. This research is a qualitative descriptive study and*

*the population in this study is the sample of 6 Regional Planning and Development Agency Employees. By using purposive sampling technique that is sampling intentionally done with certain criteria. Data collection is done by interview and documentation techniques. The results of this study indicate that: 1) The role of the Regional Development Planning Agency in protecting shop houses so that they do not switch functions, namely formulating technical policies in the field of planning through research, coaching in carrying out tasks, oversight functions, coordinating with other agencies, and conducting evaluations and monitoring , 2) Supporting factors for the implementation of Regional Regulation Law No. 26 of 2007 concerning Spatial Planning for orati store houses: a) The existence of a regional autonomy policy (decentralization), b) Support from other institutions, c) Community participation in development planning. While the inhibiting factors are: a) there are still egos from several agencies, b) the housing business is growing, and c) lack of public awareness of their obligations, and 3) Government efforts in optimizing Local Regulation Law No. 26 of 2007 concerning Spatial Planning and related Regions concerning shop houses, namely: a) conducting outreach, b) conducting supervision, and c) imposing disincentives in the use of space.*

**Keywords:** *Shop Houses, Planning Agency, Regulations*

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan pada umumnya mempunyai implikasi yaitu meningkatnya tuntutan terhadap penggunaan lahan dan perubahan lahan, sehingga berdampak pada peningkatan kebutuhan akan lahan, sementara disisi lain lahan luasannya relative tetap dan bahkan akan terus berkurang. Terbangunnya kota urban built up areas (daerah perkotaan dibangun) merupakan garis yang jelas untuk mengamati bagaimana percepatan perembetan kota kearah luar. Di luar built up areas (membangun daerah) terdapat fringe zones (zona pinggiran) yang pada saatnya akan merupakan lokasi baru bagi pengembangan fungsi-fungsi perkotaan terutama fungsi permukiman, jasa dan perdagangan (Marbun, 1994:1). Kondisi seperti ini juga dialami atau terjadi di Kota Medan.

Melihat kecenderungan tersebut maka perkembangan kota akan bergeser dari pusat kota kearah pinggiran kota yang nilai lahan masih relative terjangkau dan terkendali. Hal inilah yang memaksa terjadinya perubahan pola pemanfaatan lahan seiring dengan pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah atau kota yang akan mengalami pertumbuhan kota yang begitu pesat. Banyak pemangku kepentingan di dalamnya akan berdampak terhadap perubahan fisik ruang kota, sosial dan ekonomi, katakanlah ahli arsitektur yang memberikan pengaruh/implikasi besar terhadap wajah fisik kota.

Dewasa ini perkembangan arsitektur perkotaan sudah semakin menggelisahkan kota-kota besar di Indonesia. Dampak perubahan ekonomi dan

politik membuat satu perubahan yang sangat cepat dalam dua tahun terakhir ini. Krisis ekonomi yang dikatakan telah terjadi sejak beberapa tahun yang lalu ternyata telah membangkitkan pembangunan yang tidak terkendali di berbagai bidang. Akhirnya lahan-lahan yang tadinya diperuntukkan bagi permukiman berganti menjadi pusat-pusat perdagangan.

Selanjutnya bahwa penyalah-gunaan tata guna lahan semakin menjadi tradisi di setiap kota, menjadi komoditi ekonomi bagi pengusaha-pengusaha yang seolah menghormati arsitektur sebagai salah satu bagian dari strategi bisnis mereka. Hal ini membangkitkan kecenderungan untuk melihat pada bangunan-bangunan sebagai objek investasi (Antariksa, : 2007:18).

Kecenderungan tersebut juga terjadi pada Kota Medan yang juga merupakan salah satu bagian kota metropolitan yang sedang berkembang sehingga semakin besar tuntutan kebutuhan akan ruang, kecenderungan penyediaan sarana dan prasarana yang baik dan tingginya loncatan penduduk memberikan hal pada pemenuhan kebutuhan sehari-hari yang tinggi, sehingga wajah kota tidak sesuai dengan fungsinya.

Dalam kondisi wilayah Kota Medan, permasalahan-permasalahan lahan di perkotaan, pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta selain memberikan ciri baru pada struktur yang diharapkan fisik kota, namun terkadang pula memberikan pengaruh yang tidak diharapkan seperti hak pejalan kaki di depan ruko

dijadikan untuk berjualan dan tempat parkir. Hal ini diakibatkan sebagian besar pertimbangan yang didasari dalam penelitian lokasi pembangunan adalah pertimbangan ekonomis dan kebijakan yang tidak sesuai dengan fungsi kota.

Ruko sebagai sebuah tipologi arsitektur perkotaan di Indonesia sebenarnya memiliki sejarah panjang dan peran yang penting dalam memberi bentuk dan kehidupan kota-kota di Indonesia. Namun pada perjalanannya, khususnya dalam beberapa dasawarsa terakhir, tipologi ruko tampil dengan citra yang serampangan. Bahkan, ruko juga dikambing hitamkan sebagai salah satu penyebab kesemrawutan kota-kota di Indonesia. (Sopandi: 2004:19)

Kondisi ini dapat dilihat yang memiliki bangkitan dan tarikan serta perubahan pemanfaatan lahan ataupun perubahan fungsi yang sangat pesat. Kecenderungan yang terjadi dimana keberadaan ruko yang tidak berdasarkan pada pola ruang dan menjadi trend wajah baru bagi kota secara keseluruhan. Bangunan ruko dianggap sebagai bangunan hunian. Masalahnya, justru bangunan rukolah yang kini makin banyak dibangun. (Kompas : 2002).

Keberadaan ruko saat ini telah menjamur di sepanjang jalan Gatot Subroto. Khususnya dari Jalan Gatot Subroto di depan Carefour Medan Fair dimulai dari simpang jalan Nibung Raya sampai rumah makan Simpang Raya, yang terdapat di Kecamatan Medan Petisah. Permasalahan yang ada di lokasi ini yaitu adanya berjualan dipinggir jalan dan parkir liar yang seharusnya trotoar digunakan untuk hak pejalan kaki. Itulah yang membuat pemandangan sebuah kota itu tidak enak dipandang oleh mata.

Tingginya keinginan masyarakat dalam membangun ruko dimana nilai komersial dan bahkan nilai hunian menjadi alternatif pemenuhan kebutuhan manusia. Hal inilah yang mendorong penulis untuk meneliti Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam pembangunan Rumah Toko di Kota Medan (Studi Kasus Di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah) khususnya di jalan Gatot Subroto di depan Carefour Medan Fair dimulai dari simpang jalan Nibung Raya sampai rumah makan Simpang Raya. Terhadap pemanfaatan ruang Kota Medan.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### Pengertian Kebijakan

Istilah kebijakan dalam bahasa Inggris *policy* (kebijakan) yang dibedakan dari kata *wisdom* yang berarti kebijaksanaan atau kearifan. Kebijakan merupakan pernyataan umum perilaku daripada organisasi. Kebijakan membatasi ruang lingkup yang dalam dengan menetapkan pedoman untuk memikirkan pengambilan.

### Pemanfaatan Ruang

Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana, merupakan gejala umum yang terjadi di kota-kota yang pesat pertumbuhannya. Perubahan pemanfaatan ruang dari peruntukan yang direncanakan umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pertimbangan pelaku pasar.

## 3. METODE PELAKSANAAN

### Tempat Dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di depan ruko jalan Gatot Subroto di depan Carefour Medan Fair dimulai dari simpang jalan Nibung Raya sampai rumah makan Simpang Raya dan di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA). Waktu penelitian dilakukan pada bulan Juni dilaksanakan selama 2 Minggu yaitu 1 (satu) minggu di Kantor Bappeda dan 1 (satu) minggu lagi di Lapangan. Alasannya adalah 1 (satu) minggu jam kerja kantor dan 1 (satu) minggu memantau aktifitas yang ada di depan Ruko (Rumah Toko).

### Metode Penelitian

Desain yang digunakan dalam penelitian ini yakni penelitian deskriptif kualitatif yaitu pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan obyek penelitian mencakup “Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Dalam Pembangunan Rumah Toko Di Kota Medan” dengan mengumpulkan informasi detail melalui prosedur pengumpulan data.

### Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah pegawai Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Medan berjumlah 6 (Enam) orang.

### Sampel

Pada penelitian kualitatif tidak dikenal adanya populasi dan sampel (Bagong Suyanto, 2005:171). Subjek penelitian ini menjadi informan yang memberikan berbagai informasi yang diperoleh selama proses penelitian.

Informan adalah orang yang dapat memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian. Untuk menentukan informan yang ada, digunakan teknik purposive sampling (pengambilan sampel purposive) yaitu dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan atau maksud tertentu (Suswanto, 2009:52). Dari informan yang mengalami langsung situasi atau kejadian-kejadian kemungkinan besar diperoleh informasi kebutuhan dengan kebijakan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah sebagai Koordinator dalam pelaksanaan pembangunan.

Dalam penelitian ini, peneliti mengambil 6 (Enam) informasi yang dianggap mampu layak dan dapat memberikan informasi.

#### **Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan apa adanya mengenai Implementasi Kebijakan Peraturan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan yang terkait pembangunan Rumah Toko.

#### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) dalam Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Terhadap Rumah Toko**

BAPPEDA memiliki peran yang penting dalam melindungi agar tidak beralih fungsi sebagaimana yang dikemukakan oleh Siti Khalijah mengatakan bahwa :

“BAPPEDA memiliki peran yang sangat penting dalam melindungi lahan karena BAPPEDA merupakan Badan yang merumuskan kebijakan teknis di bidang perencanaan pembangunan sehingga dalam melakukan sebuah perencanaan pembangunan, BAPPEDA akan melakukan penelitian mengenai tingkat produktifitas lahan. BAPPEDA dalam memilih lahan pertokoan harus memperhatikan tingkat produktifitas lahan sehingga tidak menimbulkan alih fungsi lahan yang merugikan masyarakat”.

Selanjutnya Willy Irawan mengemukakan bahwa :

“BAPPEDA harus melakukan pembinaan dalam pelaksanaan tugas di bidang perencanaan pembangunan daerah. Pembinaan tersebut akan memberikan arahan mengenai pembangunan yang berwawasan lingkungan sehingga tidak menimbulkan masalah dalam pembangunan tersebut, seperti terjadinya perpindahan yang mengakibatkan terjadinya kemacetan”

Adapun yang dikemukakan oleh Anthoni mengatakan bahwa :

“BAPPEDA harus menggunakan fungsinya sebagai fungsi pengawasan terhadap alih fungsi lahan dengan memperhatikan kesesuaiannya dengan Rencana Tata Ruang Kota Medan sehingga apabila ada hal yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku maka akan dikenakan sanksi”

Sedangkan, Bintang menyatakan bahwa :

“Salah satu peran BAPPEDA dalam melindungi rumah toko adalah melakukan

koordinasi dengan instansi lain dalam penyusunan perencanaan pembangunan seperti dalam program pengendalian kegiatan pembangunan perumahan agar tidak mengganggu jalan, maka penggunaan lahan rumah toko untuk pembangunan kawasan rumah toko wajib memenuhi proses perizinan dan pertimbangan teknis yang diberikan oleh instansi terkait. Produk perizinan tersebut antara lain: Advice plan dari Bappeda, Izin Lokasi dan IMB dari BPPT, Site Plan (Ijin Tapak) dari Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang, UKL-UPL dari Badan Lingkungan Hidup dan beberapa pertimbangan teknis lainnya yang menjadi persyaratan.

Selain itu, Mayono mengatakan bahwa :

“BAPPEDA harus melakukan evaluasi dan monitoring dalam pelaksanaan perencanaan pembangunan agar pembangunan yang dilakukan sesuai dengan rencana pembangunan yang telah ditetapkan dalam Perda Rencana Tata Ruang dan wilayah Kota Medan, sehingga lahan-lahan tidak terganggu karena ada evaluasi yang dilakukan. Selain itu, jika terdapat hal yang tidak sesuai dalam pembangunan dengan Peraturan yang berlaku, maka akan mendapatkan sanksi yang tegas”.

BAPPEDA memiliki peran yang penting dalam melindungi lahan pertokoan. Adapun hal yang dilakukan BAPPEDA dalam melindungi lahan pertokoan yaitu melakukan penelitian terhadap tingkat lahan pertokoan sehingga dapat merumuskan kebijakan teknis di bidang perencanaan. Lahan pertokoan yang memiliki tingkat produktifitas yang tinggi tidak akan dilakukan pembangunan pada lahan tersebut. Akan tetapi, lahan yang kurang produktif atau lahan tidur maka pada lahan tersebut yang akan dilakukan pembangunan. Hal ini sangat berguna bagi kelangsungan produksi di sektor perdagangan dan jasa. Selain itu, dalam melindungi lahan perdagangan dan jasa BAPPEDA melakukan pengawasan terhadap lahan pertokoan. Pengawasan tersebut bertujuan untuk mempertahankan lahan pertokoan yang produktif sebagai sumber penghasilan masyarakat karena sektor perdagangan dan jasa merupakan sektor utama dan mata pencaharian masyarakat Kota Medan. BAPPEDA dalam menjalankan fungsinya, membutuhkan kerjasama dengan Instansi lain. Koordinasi BAPPEDA dengan instansi lain akan sangat membantu BAPPEDA dalam melindungi lahan. Misalnya, dalam mengatasi masalah alih

fungsi lahan, maka BAPPEDA akan membutuhkan bantuan dari instansi lain seperti penggunaan lahan untuk pembangunan kawasan perumahan wajib memenuhi proses perizinan dan pertimbangan teknis yang diberikan oleh instansi terkait. Kemudian, BAPPEDA dalam melindungi lahan akan melakukan evaluasi dan monitoring dalam pelaksanaan perencanaan pembangunan. Sehingga, apabila terdapat hal yang tidak sesuai dengan rencana yang telah diatur dalam PERDA No UU No. 26 Tahun 2007 tentang rencana tata ruang wilayah Kota Medan, maka akan diberikan sanksi yang tegas atas pelanggaran tersebut.

#### **Faktor Pendukung dan Penghambat Kebijakan UU No. 26 Tahun 2007 dalam kaitannya dengan alih fungsi lahan**

##### 1. Faktor Pendukung

Berdasarkan hasil wawancara maka faktor-faktor pendukung untuk mengoptimalkan Peraturan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan dalam mengatasi alih fungsi lahan adalah:

##### 1) Adanya kebijakan otonomi daerah (desentralisasi)

Desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dengan tujuan untuk mencegah pemusatan kekuasaan. Seperti yang dikemukakan oleh Willy Irawan, bahwa :

“Pemerintah daerah diberikan kewenangan oleh pemerintah pusat untuk membuat peraturan dan mengurus daerahnya sendiri sehingga pemerintah daerah mempunyai kewenangan dalam mengurus daerahnya termasuk dalam urusan perencanaan dan pembangunan daerah”.

Selain itu, Anthoni pun mengemukakan hal yang sama

bahwa :

“Dengan adanya otonomi daerah, pemerintah daerah memiliki tanggung jawab untuk mengurus daerahnya sendiri. Oleh karena itu, pemerintah daerah berhak merencanakan pembangunan pada daerahnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan dari pemerintah pusat. Sehingga, dengan adanya kewenangan tersebut maka pemerintah daerah di bawah pengawasan dari pemerintah pusat akan melaksanakan tanggung jawab tersebut”.

Otonomi daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengurus sendiri urusan pemerintahannya termasuk dalam hal perencanaan pembangunan daerah. UU No. 26

Tahun 2007 tentang rencana tata ruang wilayah Kota Medan merupakan wujud adanya otonomi daerah sehingga perencanaan pembangunan di Kota Medan dapat berjalan dengan optimal sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Otonomi daerah sangat membantu pemerintah pusat untuk mengatur urusan pemerintahan yang sangat luas. Pemerintah daerah diberikan tanggung jawab untuk mengurus daerahnya termasuk dalam bidang perencanaan pembangunan.

##### 2) Adanya dukungan dari lembaga lain

Pembangunan administrasi publik difokuskan pada pola koordinasi dengan instansi jawatan/dinas dan lembaga lainnya dalam suatu sistem untuk mencapai tujuan secara efektif, efisien, ekonomis serta berkeadilan. Bintang menyatakan bahwa :

“Bappeda dalam menjalankan tugas dan fungsinya membutuhkan koordinasi dengan lembaga lain misalnya dalam menangani masalah alih fungsi lahan pertokoan, maka BAPPEDA harus bekerjasama dengan Dinas Tata Ruang dan Badan Perumahan dan Permukiman untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan”

Kemudian, Willy Irawan mengatakan bahwa :

“Apabila BAPPEDA bekerjasama dengan lembaga lain dalam menangani alih fungsi lahan pertokoan di Kota Medan, maka perencanaan pembangunan yang telah ditetapkan mengenai kawasan pertokoan dalam Perda Tata Ruang akan berjalan dengan optimal. Sehingga, kerjasama yang baik akan memberikan dampak yang sangat besar terhadap optimalnya Perda Rencana Tata Ruang”.

BAPPEDA dalam menjalankan fungsinya seharusnya mendapatkan dukungan dari instansi lain seperti dinas tata ruang, pekerjaan umum, perumahan dan permukiman sehingga BAPPEDA akan lebih mudah dalam menjalankan fungsinya. BAPPEDA bersama dengan lembaga-lembaga lain harus bekerjasama dalam mengoptimalkan perencanaan di Kota Medan sehingga tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai. Apabila BAPPEDA mendapatkan dukungan dari lembaga lain, maka perencanaan pembangunan di Kota Medan akan berjalan secara optimal sehingga alih fungsi lahan pertokoan di Kota Medan dapat diminimalisir.

##### 3) Partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan

Partisipasi masyarakat adalah keikutsertaan masyarakat dalam menentukan arah perencanaan dan pembangunan. Menurut Willy Irawan, :

“Partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan sangat dibutuhkan. Misalnya dalam pengalihan fungsi lahan untuk keperluan pembangunan perumahan, sarana dan prasarana, masyarakat harus menyampaikan pendapatnya melalui Kepala Camat apabila hal tersebut bisa mengganggu tingkat produksi di sektor perdagangan dan jasa.

Anthoni pun mengemukakan hal yang sama yaitu :

“Peran masyarakat dalam pengambilan keputusan untuk menentukan lahan pertokoan yang akan dialihfungsikan memang harus dilibatkan karena sebagian besar masyarakat bermatapencarian di sekor perdagangan dan jasa sehingga kontribusi masyarakat sangat diperlukan”.

Partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan dapat dilakukan melalui Kepala Camat sebagaimana yang dikemukakan oleh Zugur Purba, Kasi Trantip Kecamatan Medan Petisah mengatakan bahwa :

“Masyarakat dapat menyampaikan pendapatnya mengenai perencanaan pembangunan daerah Kota Medan. Aspirasi masyarakat tersebut akan ditampung dan disampaikan oleh Camat badan koordinasi pemanfaatan ruang Kota Medan melalui rapat kerja badan koordinasi tersebut.

Bintang pun mengatakan hal yang sama, bahwa:

“Partisipasi masyarakat sangat dapat disampaikan kepada Camat sebagai badan penyelenggara pemerintahan Kecamatan. Fungsi Camat adalah menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat. Selanjutnya, Camat akan menyalurkan aspirasi masyarakat kepada badan koordinasi pemanfaatan ruang. Sehingga masyarakat dapat ikut berpartisipasi dalam menentukan arah pembangunan.

Partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan sangat membantu optimalnya implementasi (Kebijakan) UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan. Partisipasi masyarakat misalnya menyampaikan aspirasi masyarakat kepada Camat. Selanjutnya aspirasi tersebut akan disampaikan oleh Camat kepada badan Koordinasi Pemanfaatan Ruang Kota Medan Sehingga masyarakat ikut berpartisipasi menentukan arah pembangunan daerah.

## 2. Faktor Pendukung

Berdasarkan hasil wawancara maka faktor-faktor pendukung untuk mengoptimalkan UU No. 26 Tahun 2007 tentang RTRW Kota Medan dalam mengatasi alih fungsi lahan pertokoan adalah:

### 1) Masih terdapat ego dari beberapa instansi

Di dalam pemerintahan daerah, harus terjalin kerjasama yang baik dari semua instansi sehingga tercapai tujuan dalam pemerintahan daerah tersebut. Willy Irawan mengatakan bahwa :

“Saat ini, masih terdapat ego dari beberapa instansi dalam perencanaan pembangunan. Karena masing-masing instansi mengejar target yang telah ditentukan. Misalnya, ketika Dinas perumahan dan permukiman ingin membuka lahan baru untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, maka Dinas pertamanan tetap mempertahankan area Ruang Terbuka Hijau tersebut karena untuk menjaga kelestarian kota”.

Bintang mengatakan bahwa :

“Apabila instansi pemerintah tidak bisa bekerjasama satu sama lain dan hanya mementingkan ego sektoralnya, maka tujuan yang ingin dicapai di daerah tersebut tidak akan tercapai. Untuk itu, semua instansi harus bekerjasama untuk mencapai tujuan bersama. Demikian pula halnya dalam mengatasi alih fungsi lahan di Kota Medan. Semua instansi pemerintah harus saling bekerjasama sehingga Perda rencana tata ruang dapat berjalan secara optimal”.

Suatu instansi/lembaga memiliki tujuan yang ingin dicapai. Tujuan tersebut dapat tercapai apabila terjalin kerjasama, baik internal maupun eksternal. Kerjasama eksternal dapat dilakukan melalui kerjasama dengan instansi lain. Akan tetapi, tingginya ego dari beberapa instansi untuk mencapai tujuan instansinya membuat kerjasama tersebut tidak berjalan optimal. Untuk itu, BAPPEDA dalam menjalankan fungsinya harus memperhatikan kesejahteraan bersama. Bukan hanya tujuan BAPPEDA yang tercapai. Akan tetapi tujuan dari instansi lain pun harus diperhatikan karena BAPPEDA dan instansi lain merupakan satu bagian dari pemerintahan Kota Medan. Sebaliknya, lembaga lain pun harus memperhatikan tujuan dari BAPPEDA sebagai badan perencanaan. Akan tetapi, berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa masih tingginya ego dari beberapa instansi dalam perencanaan pembangunan. Misalnya, terkait tentang perencanaan di kawasan perkotaan.

2) Bisnis perumahan semakin berkembang  
Sebagai kawasan strategis, tentunya memberikan peluang kepada para bisnis perumahan untuk mengembangkan usahanya. Dalam hal ini, Zuger Purba mengatakan bahwa:

“Kawasan srategis akan memberikan peluang yang besar bagi para bisnis pertokoan untuk mengembangkan usahanya. Seperti di kawasan Kecamatan Medan Petisah yang merupakan Kecamatan yang paling dekat dengan Kota Medan, pembangunan perumahan dan ruko (rumah toko) semakin meningkat. Hal ini akan mempengaruhi jumlah lahan perkotaan yang ada di Kecamatan Medan Petisah.

Siti Khalijah mengatakan bahwa :

“Salah satu kawasan strategis di Kota Medan adalah kawasan Kecamatan Medan Petisah. Kawasan tersebut merupakan kawasan yang paling dekat dengan perkotaan dengan akses jalan yang cukup bagus yaitu melalui jalan Gatot Subroto. Sebagai dampaknya, kawasan Petisah mengalami perkembangan yang cukup cepat terutama dalam bidang pembangunan sarana dan prasarana serta perumahan. Hal tersebut dimanfaatkan oleh para penegembang bisnis pertokoan sebagai usaha yang cukup menjanjikan”.

Kawasan strategis merupakan kawasan yang memiliki pertumbuhan yang sangat cepat. Kawasan strategis Kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.

3) Kurangnya kesadaran masyarakat akan kewajibannya

Suatu peraturan akan terlaksana secara optimal apabila semua unsur berfungsi dengan baik sehingga tercipta ketertiban dan keamanan dalam masyarkat. Mayono mengatakan bahwa :

“Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya perencanaan dalam pembangunan mengakibatkan sebagian masyarakat menyewa trotoar demi keuntungannya sendiri tanpa memperhatikan keseimbangan lingkungan sehingga didepan ruko tersebut dikembangkan oleh para pedangang kaki lima dan parkir. Hal tersebut mengakibatkan terjadinya alih fungsi seharusnya untuk pejalan kaki berubah fungsi menjadi pedangang kaki lima dan parkir masyarakat memanfaatkan ruang yang tidak sesuai izin pemanfaatan ruang”.

Hal yang sama pun dikemukakan oleh Bintang bahwa:  
“Masyarakat yang memiliki kesadaran hukum yang rendah akan mudah melakukan hal-hal yang melanggar hukum. Misalnya, masyarakat akan mengalihfungsikan lahannya sendiri tanpa melalui izin dari pemerintah karena menganggap hal tersebut tidak perlu dan hanya membuang waktu sehingga alih fungsi lahan pun terjadi tanpa izin dari pemerintah meskipun pemerintah telah melakukan sosialisasi mengenai izin mendirikan jualan yang dipajang di area jalan lokasi ruko”.

Masyarakat sangat menentukan optimal atau tidaknya suatu peraturan. Apabila kesadaran masyarakat tentang hukum kurang, maka peraturan tersebut tidak akan berjalan secara optimal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai BAPPEDA, salah satu faktor yang menyebabkan UU No. 26 Tahun 2007 tidak terlaksana secara optimal adalah karena kurangnya kesadaran masyarakat tentang hukum.

Kewajiban masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah yaitu mentaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan, dan emberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum. Akan tetapi, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa masyarakat tidak melaksanakan kewajibannya dalam pemanfaatan ruang. Misalnya, masyarakat masyarakat melakukan alih fungsi lahan tanpa melalui izin dari pemerintah.

### **Upaya Pemerintah Dalam Mengoptimalkan Peraturan UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Terkait Tentang Pembangunan Rumah Toko Di Kota Medan**

Berdasarkan hasil wawancara, maka adapun upaya pemerintah dalam mengoptimalkan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Medan dalam kaitannya dengan pembangunan Rumah Toko di Kota Medan adalah :

1. Melakukan Sosialisasi

Sosialisai adalah proses sosial tempat seorang individu mendapatkan pembentukan sikap untuk berperilaku yang sesuai dengan perilaku orang-orang sekitarnya.

Siti Khalijah mengatakan bahwa :

”Upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengoptimalkan kebijakan UU No. 26 Tahun 2007 tentang RTRW Kota Medan adalah dengan melakukan sosialisasi di tiap-tiap kecamatan di Kota Medan khususnya di Kecamatan Medan Petisah agar pemerintah setempat dan masyarakat mengetahui

fungsi lahan di tiap kecamatan sehingga akan mengurangi terjadinya alih fungsi lahan. Untuk itu, dalam melakukan sosialisasi, BAPPEDA harus bekerjasama pula dengan pemerintah Kecamatan sebagai pemerintahan yang lebih mengetahui tentang perubahan fungsi lahan di masyarakat.”

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Anthoni bahwa:

“Sosialisasi tentang fungsi lahan tiap kecamatan di Kota Medan sangat dibutuhkan oleh masyarakat karena tidak semua masyarakat mengetahui tentang fungsi lahan di daerahnya. Sehingga, upaya tersebut akan memberikan pengaruh terhadap optimalnya peraturan daerah terkait tentang masalah alih fungsi lahan pertokoan di Kota Medan. Untuk itu, sosialisasi tentang fungsi lahan harus lebih dioptimalkan agar lahan pertokoan di Kota Medan tidak mengalami alih fungsi yang mengakibatkan terganggunya pejalan kaki”.

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam meningkatkan partisipasi masyarakat adalah mengadakan sosialisasi tiap-tiap Kecamatan di Kota Medan terutama di Kecamatan Medan Petisah sepanjang jalan Gatot Subroto tentang fungsi lahan di Kecamatan tersebut. Dalam melakukan sosialisai, Bappeda bekerjasama dengan pemerintah Kecamatan dan kepala lingkungan sebagai pemerintah yang lebih mengetahui perubahan lahan pertokoan yang terjadi di daerahnya. Adapun hasil kenyataan dilapangan bahwa tidak semua masyarakat Kota Medan mengetahui fungsi lahan sehingga hal ini dianggap kurang berhasil untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam mengoptimalkan PERDA Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan.

## 2. Melakukan pengawasan

Dalam mengoptimalkan implementasi UU No. 26 Tahun 2007 tentang RTRW Kota Medan, maka diperlukan pengawasan terhadap optimalnya peraturan tersebut. Sebagaimana dikemukakan oleh Bintang mengatakan bahwa :

“BAPPEDA harus melakukan pengawasan terhadap Perda RTRW Kota Medan sehingga apabila terjadi pelanggaran terhadap Peraturan tersebut maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu, pemerintah telah membentuk Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah untuk membantu pemerintah dalam menangani alih fungsi lahan.”

Kemudian, Mayono mengatakan bahwa :

“Pengawasan tentang perubahan fungsi lahan harus dilakukan oleh BAPPEDA. Pengawasan tersebut antara lain pengawasan terhadap izin perubahan

lahan. Apabila, terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan Perda Rencana Tata Ruang Kota Medan, maka pemerintah harus memberikan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran tersebut. Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap optimalnya Peraturan Daerah. Sehingga dengan adanya pengawasan, maka baik masyarakat maupun para pengembang bisnis pertokoan akan berhati-hati dalam melakukan alih fungsi lahan”.

Upaya pemerintah dalam melaksanakan perlindungan lahan semaksimal mungkin telah dilakukan. Dari hasil wawancara bahwa salah satu upaya pemerintah saat ini dengan membentuk Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah untuk menyelenggarakan kerjasama antar sektor/antar daerah sehingga pengawasan pengalihan fungsi lahan berjalan optimal. Analisis peneliti bahwa dalam upaya Pemerintah Dalam Mengoptimalkan Perda Tata Ruang Wilayah terkait dengan alih fungsi lahan telah diusahakan semaksimal mungkin.

## 3. Pengenaan disinsentif dalam pemanfaatan ruang

Pengenaan disinsentif dalam pemanfaat ruang akan sangat berguna dalam mengoptimalkan peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan. Zugur Purba mengatakan bahwa :

“Pengenaan disinsentif dalam pemanfaat ruang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya. Sehingga lahan pertokoan akan tetap terjaga. Hal ini sangat membantu pemerintah dalam mengoptimalkan Perda tentang Rencana tata ruang wilayah karena pihak pengembang atau masyarakat tidak bisa mengganggu lahan tersebut”.

Willy Irawan mengatakan bahwa :

“Pengenaan disinsentif memberikan peluang bagi pemerintah untuk tetap melindungi lahan pertokoan. Pemenaan disinsentif dalam pemanfaatan ruang sangat berguna dalam mengatasi masalah alih fungsi lahan pertokoan karena apabila kawasan yang dibatasi pengembangannya tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat atau pun pihak pengembang bisnis perumahan, maka akan diberikan sanksi yang tegas karena telah melanggar Perda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan”.

Pengenaan disinsentif dalam pemanfaat ruang akan sangat berguna dalam mengoptimalkan peraturan daerah tentang Rencana tata ruang wilayah Kota Medan. Tata Ruang Wilayah Kota Medan bahwa Pengenaan disinsentif untuk kegiatan pemanfaatan ruang berupa pengenaan kompensasi,

persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah Kota Medan, kewajiban mendapatkan imbalan, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana dan persyaratan khusus dalam perizinan. Pengenaan disinsentif sangat membantu pemerintah dalam mengoptimalkan Perda Rencana Tata Ruang Wilayah sehingga masyarakat atau pihak pengembang bisnis pertokoan akan lebih berhati-hati dalam mengalihfungsikan lahan pertokoan.

## 5. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Medan sesuai dengan rumusan masalah, maka dapat ditarik kesimpulan :

1. Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Medan dalam melindungi lahan perkotaan agar tidak beralih fungsi yaitu merumuskan kebijakan teknis di bidang perencanaan melalui penelitian, pembinaan dalam pelaksanaan tugas, fungsi pengawasan, melakukan koordinasi dengan instansi lain, dan melakukan evaluasi dan monitoring.
2. Faktor pendukung implementasi Peraturan Daerah UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah terkait tentang rumah toko yaitu : a) Adanya kebijakan otonomi daerah (desentralisasi), b) Adanya dukungan dari lembaga lain, c) Partisipasi masyarakat dalam perencanaan pembangunan. Sedangkan faktor penghambat yaitu : a) tingginya ego dari beberapa instansi, b) bisnis rumah toko semakin berkembang, dan c) kurangnya kesadaran masyarakat akan kewajibannya.
3. Upaya pemerintah dalam mengoptimalkan implementasi Peraturan Daerah UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah terkait tentang rumah toko yaitu: a) melakukan sosialisasi, b) Melakukan pengawasan, dan c) pengenaan disinsentif dalam pemanfaatan ruang.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

### 1. Kelompok Buku

- Antariksa, : 2007 Hal ini membangkitkan kecenderungan untuk melihat pada bangunan-bangunan sebagai objek investasi
- Adisasmita 1989 wilayah mempunyai tiga tipe yaitu wilayah homogen, wilayah polarisasi, dan wilayah nodal atau perencanaan

Budihardjo, Eko : 1993 Tindakan manusia dilakukan untuk memenuhi kebutuhan berdasarkan cara pandangnya

Chapin dan Kaiser (1979: 28-31) menyatakan bahwa struktur kota

Chapin dan Kaiser, 1979 Faktor penting yang mendasari pengaturan ketiga sistem tersebut adalah kepentingan umum, yang mencakup pertimbangan kesehatan dan keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi energi; kualitas lingkungan; persamaan sosial pilihan; dan amenitas sosial

Cochran,1999 keputusan politis untuk mengimplementasikan program dalam meraih tujuan demi kepentingan masyarakat

Marbun 1994 pada saatnya akan merupakan lokasi baru bagi pengembangan fungsi-fungsi perkotaan terutama fungsi permukiman, jasa dan perdagangan

Mirsani. Rinaldi, 2011 pemusatan penduduk yang cukup besar dengan corak kehidupan yang bersifat heterogen dan materiliatis dibandingkan dengan daerah dibelakangnya

Mirsani. Rinaldi, 2011 Kepadatan rumah: tinggi

Mirsani. Rinaldi, 2011 Secara psikologis, penghuni lantai atas terpisah dengan kehidupan alam (tanah)

Sopandi: 2004 ruko juga dikambing hitamkan sebagai salah satu penyebab kesemrawutan kota-kota di Indonesia.

Sopandi : 2004 Rancangan bangunan ruko pun miskin terhadap persyaratan keamanan (khususnya persyaratan kebakaran), kenyamanan dan kesehatan.

Triutomo 1999 Definisi pengembangan wilayah

Utomo: 1990 Hal ini disebabkan karena mereka membutuhkan ruang-ruang baru yang Akan digunakan untuk kegiatan berdagang

Walter Irsad 1950 sebagai pelopor ilmu wilayah berpendapat bahwa pendekatan wilayah merupakan kajian-kajian terhadap hubungan sebab akibat dari faktor-faktor utama pembentuk ruang wilayah yang meliputi fisik, sosial-budaya dan ekonomi

Widayasti: 2003 Pola ini kemudian berkembang menjadi pola bangunan rumah-toko yang ada di Pecinan

Yudono 2000, wilayah adalah suatu interkoneksi antar berbagai sistem dalam tatanan wilayah tertentu.

**2. Kelompok Undang-Undang**

Peraturan UU No. 26 Tahun 2007 tentang Rencana  
Tata Ruang Wilayah

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun  
2011 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota  
Medan

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2009  
tentang pembentukan organisasi dan Tata  
Kerja Perangkat Daerah Kota Medan

**3. Internet**

[http://definisi-  
pengertian.blogspot.com/2010/10/pengertia  
n-pertumbuhan.html](http://definisi-pengertian.blogspot.com/2010/10/pengertian-pertumbuhan.html).

**4. Kelompok Data**

Kantor Bappeda Kota Medan, 2019

Kantor Kecamatan Kecamatan Medan Petisah, 2019