

BAB III

GAMBARAN UMUM TINDAK PIDANA TATA RUANG

A. Kasus Pelanggaran pemanfaatan ruang oleh Waterpark Dwisari di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat

Water Park Dwisari merupakan wahana taman air yang pembangunannya berlokasi di berada di wilayah sempadan Sungai Cibeet, tepatnya ditepi dan badan sungai Sungai Cibeet, RT. 003/RW. 01, Kampung Ciranggon Babakan Ngantai, Desa Cipayung, Kecamatan Cikarang Timur Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang merupakan bagian dari Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabekpunjur)

Tanggal 26 Januari 2020 BBWS dan DLH Kabupaten Bekasi, Karawang dan provinsi Jabar melakukan tindakan penyegelan proyek pembangunan Dwi Sri Waterpark dilakukan

Kawali Bekasi Raya di dampingi perwakilan Kawali Provinsi Jawa barat melakukan tindakan pelaporan pelanggaran pemanfaatan ruang yang dilakukan Water Park Dwisari kepada Kementerian ATR/BPN. Menurut pihak Kawali proyek pembangunan Dwi Sri Waterpark melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai BAB II (Ruang Sungai) Pasal 9 Huruf b yang berbunyi :

" paling sedikit berjarak 15 m (lima belas meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 m (tiga meter) sampai dengan 20 m (dua puluh meter).

Proyek ini juga diduga menyimpang dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai."

Setelah menerima laporan pengaduan pelanggaran pemanfaatan ruang, Kementerian ATR/BPN langsung membentuk tim audit tata ruang guna menelusuri pengaduan. Setelah dilakukan kajian dan survei, ditemukan pancang dan konstruksi beton di badan sungai dan tak memiliki izin pemanfaatan ruang. Letaknya pun tak berada pada batas bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki.

Dalam melakukan kajian, tim bekerja sama dengan Pemerintah Daerah (Pemda) Kabupaten Bekasi, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Polres Metro Bekasi dengan mengacu pada Peraturan Daerah (Perda) Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi tahun 2011-2031.

Berdasarkan hasil kajian, sebanyak 243 batang sheetpile wahana berada di badan Sungai Cibe'et. Sementara, struktur beton taman air seluas 945 meter persegi berada di sempadan Sungai. Padahal area ini memiliki fungsi sebagai kawasan lindung.

Selain itu, area lain seluas 4.122 meter persegi berada pada kawasan yang ditetapkan sebagai area pertanian. Area tersebut, mencakup beberapa

fasilitas Dwi Sari Water Park seperti kolam renang, seluncuran, bangunan dua lantai, serta pematang lahan.

Berdasarkan kajian tim Dinas Lingkungan Hidup Jawa Barat, waterpark itu tidak memiliki izin lingkungan. Sedangkan berdasarkan kajian oleh Balai Wilayah Sungai (BWS) Citarum, kegiatan pembangunan waterpark disebut berada di wilayah garis sempadan Sungai Cibeet, tepatnya di tepi dan badan sungai.

Kementerian PUPR menyebutkan wahana taman air yang berlokasi di Kampung Ciranggon, Kabupaten Bekasi tersebut melakukan pelanggaran sebagai berikut :

1. tidak memiliki izin lingkungan.
2. ketentuan Permen PUPR Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, yang menyebutkan Garis sempadan Sungai Cibeet ditentukan paling sedikit 100 meter dari tepi palung sungai. Bangunan Waterpark Dwisari sebagian berada di badan Sungai Cibeet. Kawasan Sempadan sungai harus dipertahankan untuk mengatasi terjadinya erosi dan kerusakan terhadap kualitas air sungai. Pelanggaran meliputi pemancangan *sheetpile* di badan Sungai Cibeet, dan bangunan sarana fasilitas waterpark yang berada di kawasan sempadan sungai

Hal tersebut dikuatkan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) Penataan Ruang Kementerian ATR/BPN yang mengatakan bahwa

pembangunan waterpark di kawasan sempadan sungai tidak diperbolehkan dalam Ketentuan Umum Peraturan Zonasi (KUPZ) Perda RTRW Kabupaten Bekasi. Kawasan sempadan sungai perlu dipertahankan sehingga terhindar dari erosi dan kerusakan kualitas air sungai. Oleh karenanya, pendirian bangunan di kawasan sempadan sungai dibatasi hanya untuk menunjang fungsi taman rekreasi.

Pelanggaran pemanfaatan ruang yang dilakukan water Park Dwusari adalah sebagai berikut :

- a. rusaknya area persawahan dan longsornya tanah warga di beberapa titik lokasi di sempadan sungai Cibeet.
- b. luapan air sungai cibeet mengakibatkan banjir dan terputusnya akses transportasi, seperti jalur rel kereta api dan jalan negara Bekasi – Karawang pada pertengahan bulan Februari 2021. Penyebab luapan sungai cibeet yang melanda wilayah desa cipayung diketahui karena adanya kelokan tajam dan sempadan sungai yang rendah diantaranya di Kampung Ciranggon RT. 01/01, RT. 02/01, 03/01, dan Kampung Rancaiga RT. 02/04. Dari keempat titik lokasi tersebut perlu penanganan banjir dan tanah longsor

Pada saat pertemuan bedah kasus yang diselenggarakan di Bekasi, tanggal 25 Februari 2020 yang dihadiri oleh jajaran Kantor Pertanahan (Kantah) Kabupaten Bekasi, Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (DPUPR) Kabupaten Bekasi, Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Citarum, Dinas Lingkungan Hidup (DLH) Provinsi Jawa Barat serta pihak pemilik

tanah. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah (Ditjen PPRPT) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merekomendasikan pembongkaran Waterpark Dwisari. Rekomendasi pembongkaran Waterpark Dwisari diberikan berdasarkan Perda Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bekasi. Peruntukan pada kawasan lokasi pembangunan Waterpark Dwisari merupakan sempadan sungai dan pertanian lahan basah.

Setelah melalui proses peringatan sampai akhirnya dilakukan penyegelan, tanggal 25 Juni 2020 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) resmi memberikan sanksi administratif kepada pemilik Waterpark Dwisari berupa pembongkaran *sheetpile* dan konstruksi beton yang berada di badan air dan sempadan sungai Cibeet. Pembongkaran dilakukan secara mandiri oleh pemilik bangunan Waterpark Dwisari. Apabila masih melakukan pelanggaran lagi, menurut Menteri ATR/BPN, maka Waterpark Dwisari akan pidanakan.

- B. Kasus Pelanggaran pemanfaatan ruang oleh PT Kota Bintang Rayatri selaku pengembang Grand Kota Bintang Kalimalang Bekasi Bintang di Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Grand Kota Bintang merupakan kawasan pertokoan dan perumahan yang berada di Jalan KH Noer Ali, Kelurahan Jakasampurna, Bekasi Barat. Berdasarkan keterangan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan

Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bekasi, Grand Kota Bintang berdiri sejak 2016 berdasarkan IMB terbit. Izinnya diperuntukan untuk jasa perdagangan. Bisa untuk sentra bisnis, dan perumahan,” Kawasan Grand Kota Bintang memiliki luas 60 hektare. Izin pendirian bangunan diperuntukkan untuk jasa perdagangan.

Pada tanggal 24 Januari 2021, puluhan wilayah di Kota Bekasi dan di *underpass* Jalan Tol Jakarta *Outer Ring Road* (JORR) segmen Kalimalang, Bekasi, dan Tol Becakayu Jawa Barat mengalami banjir secara terjadi terus menerus. Peristiwa tersebut terjadi setelah hujan mengguyur Kota Bekasi dalam durasi yang lama. Pada saat banjir tersebut, tanggal 27 Januari 2021 dilakukan sidak oleh tim bersama Deputi Kementerian ATR tim dan Kementerian PUPR. ke area Sungai Cakung yang berdekatan dengan proyek pertokoan serta perumahan Grand Kota Bintang .. Dalam sidak tersebut tersebut ditemukan adanya indikasi pelanggaran tata ruang oleh pihak pengembang perumahan Grand Kota Bintang berupa :

1. Developer membangun tidak sesuai dengan standar, pendirian bangunan komersial berupa tambahan unit perumahan di area Sungai Cakung, sehingga badan sungai berkurang dan mengakibatkan terjadi penyempitan.
2. Melakukan perubahan alur Sungai Cakung menjadi kawasan komersial, kondisi sungai sudah tertutup menjadi lahan parkir dan sebagian kecil Ruko, Perubahan alur sungai tersebut tidak memiliki izin dari Kementerian PUPR dari semula 6 meter menjadi 12 meter.

Perubahan alur sungai tersebut demi pemanfaatan ruang untuk komersial dan penambahan unit perumahan.

Terkait perubahan alur sungai Cakung tersebut, Pada bulan Februari 2021 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tidak menerapkan pidana dalam pelanggaran tata ruang, akan tetapi menerapkan sanksi *restorative justice* Sanksi *restorative justice* (keadilan restoratif) berupa :

1. Pengembalian fungsi lingkungan dengan pembongkaran dan pelebaran alur Sungai Cakung dari semula 6 meter menjadi 12 meter . Pembongkaran bangunan secara mandiri oleh pengembang dan diberikan tenggat waktu selama 3 bulan untuk melakukan pembongkaran berdasarkan atas Kajian Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang terhadap Perubahan Alur Sungai Cakung di Perumahan Grand Kota Bintang, Kota Bekasi yang dilakukan oleh Tim Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang Kementerian ATR/BPN, Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian PUPR, Pemerintah Kota Bekasi, dan didukung pula Polres Metro Kota Bekasi.
2. Sanksi penambahan sempadan sungai selebar 5 meter yang diperuntukan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Alasan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menerapkan mekanisme hukum yang disebut *restorative justice*, berupa

- a. permasalahan pengembang Perumahan Grand Kota Bintang adalah keterlanjuran. Oleh sebab itu, yang diterapkan *restorative justice* (keadilan restoratif). Artinya mengembalikan kondisi yang sudah terlanjur keliru menjadi fungsi sebelumnya, yaitu dikenakan sanksi administrasi bidang penataan ruang, berupa pengembalian fungsi lingkungan dengan pembongkaran dan pelebaran alur Sungai Cakung dari semula 6 meter menjadi 12 meter.
- b. Keadilan restoratif sejalan dengan semangat Undang-undang (UU) Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengenakan sanksi administratif. Penegakan sanksi di Kawasan Grand Kota Bintang tersebut merupakan bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabekpunjur) sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jabodetabekpunjur.
- c. Keadilan restoratif disebutkan sebagai sanksi administratif dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dalam Pasal 196.
- d. Penelesaian sanksi pemulihan ruang dilakukan karena sempadan sungai dalam Perda RTRW Kota Bekasi Tahun 2011-2031 merupakan Kawasan Perlindungan Setempat dan Zona Perlindungan Setempat dalam Perda RDTR Kota Bekasi Tahun 2015-2035.

Pada tanggal 5 Juni 2021, sejumlah pemuda Kota Bekasi yang menamai diri Insan Gerakan Pemuda Bekasi (IGPB) menggelar aksi demo di depan kantor Pemerintah Kota Bekasi, dikarenakan Dinas Tata Ruang Kota Bekasi yang membiarkan bangunan Grand Kota Bintang masih berdiri kokoh. Tuntutan mereka adalah agar Kepala Dinas Tataruang Kota Bekasi segera menyelesaikan persoalan perubahan tataruang sungai cakung pada Grand Kota Bintang, sebagaimana telah ditetapkan oleh kementerian ATR/BPN bahwa dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan pengembang harus melakukan pembokaran.

BAB IV
IMPLEMENTASI PENERAPAN SANKSI PIDANA PELANGGARAN
TERHADAP RENCANA TATA RUANG DAN FAKTOR PENGHAMBAT
PELAKSANAAN PENERAPAN SANKSI PIDANA PELANGGARAN
RENCANA TATA RUANG.

A. Implementasi penerapan sanksi pidana pelanggaran terhadap rencana tata ruang.

Penataan ruang merupakan kesatuan sistem perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Tujuan dari penyelenggaraan penataan ruang adalah untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional. Pengaturan tentang pengendalian pemanfaatan ruang terdapat dalam UUPR yang kemudian diubah beberapa norma hukumnya oleh UUCK. Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menjabarkan UUCK termasuk terhadap ketentuan pengendalian penataan ruang.

Pasal 35 UUPR menyebutkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang itu dilakukan melalui empat cara yaitu penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Pengenaan sanksi merupakan pula bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang. Pemberian

sanksi merupakan tindakan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Namun, UUCK mengubah ketentuan Pasal 35 ini dengan menyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; pemberian insentif dan disinsentif; dan pengenaan sanksi. Sedangkan peraturan zonasi dan perizinan bukan menjadi bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang lagi.

Pelaksanaan pemanfaatan ruang berupa pembangunan sektoral dan masyarakat harus mengacu pada peraturan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Banyaknya alih fungsi lahan, antara lain kawasan lindung menjadi kawasan budi daya, penerbitan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, serta banyaknya bencana yang timbul dalam beberapa tahun terakhir ini, membutuhkan suatu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang dan penegakan hukum untuk menyelesaikan permasalahan di kawasan perkotaan. Salah satu pembangunan yang tidak mengacu pada peraturan rencana tata ruang yang telah ditetapkan adalah pembangunan yang dilakukan oleh Water Park Dwisari di Kabupaten Bekasi. dan pengembang perumahan Grand Kota Bintang Bekasi di Kota Bekasi..

Water Park Dwisari merupakan wahana taman air yang pembangunannya berlokasi di berada di wilayah sempadan Sungai Cibeet, tepatnya ditepi dan badan sungai Sungai Cibeet, RT. 003/RW. 01, Kampung Ciranggon Babakan Ngantai, Desa Cipayung, Kecamatan Cikarang Timur Kabupaten Bekasi, Jawa Barat yang merupakan bagian dari Kawasan

Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabekpunjur). melanggar peraturan yang berlaku sebagaimana dalam UU No.38 Tahun 2011 BAB II (Ruang Sungai) yang berbunyi :

"Pasal 9 Huruf b menyebutkan bahwa paling sedikit berjarak 15 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 meter sampai dengan 20 meter. Proyek ini juga diduga menyimpang dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai."

Terhadap Hasil kajian Kementerian ATR/BPN terhadap Water Park Dwisari , sebanyak 243 batang sheetpile wahana berada di badan Sungai Cibe'et. Sementara, struktur beton taman air seluas 945 meter persegi berada di sempadan Sungai. Padahal area ini memiliki fungsi sebagai kawasan lindung. Selain itu, area lain seluas 4.122 meter persegi berada pada kawasan yang ditetapkan sebagai area pertanian. Area tersebut, mencakup beberapa fasilitas Dwi Sari Water Park seperti kolam renang, seluncuran, bangunan dua lantai, serta pematang lahan. Hasil Kajian tim Dinas Lingkungan Hidup Jawa Barat, waterpark itu tidak memiliki izin lingkungan. Sedangkan berdasarkan kajian oleh Balai Wilayah Sungai (BWS) Citarum, kegiatan pembangunan waterpark disebut berada di wilayah garis sempadan Sungai Cibeet, tepatnya di tepi dan badan sungai., sehingga Permen PUPR Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau, yang menyebutkan Garis sempadan Sungai Cibeet ditentukan paling sedikit 100

meter dari tepi palung sungai. luapan air sungai cibeet mengakibatkan banjir dan terputusnya akses transportasi, seperti jalur rel kereta api dan jalan negara Bekasi – Karawang pada pertengahan bulan Februari 2021. Pada tanggal 25 Juni 2020 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) resmi memberikan sanksi administratif kepada pemilik Waterpark Dwisari berupa pembongkaran sheetpile dan konstruksi beton yang berada di badan air dan sempadan sungai Cibeet. Namun apabila masih melakukan pelanggaran lagi, menurut Menteri ATR/BPN, maka Waterpark Dwisari akan pidanakan.

Pengembang perumahan Grand Kota Bintang Bekasi. Pelanggaran pemanfaatan ruang di kawasan perumahan Grand Kota Bintang Bekasi berupa perubahan alur sungai dan tidak memiliki izinnya (dari Kementerian PUPR) demi pemanfaatan ruang untuk komersial dan penambahan unit perumahan. Ini perlu dikenakan sanksi administrasi bidang penataan ruang yaitu pengembalian fungsi lingkungan dengan pembongkaran dan pelebaran alur Sungai Cakung yang semula 6 m menjadi kembali 12 m beserta sempadan sungai selebar 5 m yang diperuntukan sebagai RTH pada kawasan Grand Kota Bintang, Kota Bekasi yang merupakan bagian dari kawasan perkotaan Jabodetabekpunjur. Sanksi pemulihan ruang merupakan salah satu sanksi yang diberikan kepada pelanggar. Pengenaan sanksi pemulihan ruang dilakukan karena sempadan sungai dalam Perda RTRW Kota Bekasi Tahun 2011-2031 merupakan Kawasan Perlindungan Setempat dan Zona Perlindungan Setempat dalam Perda RDTR Kota Bekasi Tahun 2015-2035.

Persoalan utama dilanggarnya tata ruang di Indonesia adalah karena Penegakan hukumnya yang lemah. UUPR mengatur sanksi ini yaitu sanksi administrasi (diatur dalam Pasal 62 sampai dengan Pasal 64), sanksi perdata (Pasal 66, 67 dan 75) dan sanksi pidana (Pasal 69 sampai dengan Pasal 74). Sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 69 sampai dengan 71 ditujukan pada perilaku yang melanggar kewajiban yang dari Dalam Pasal 61 yaitu: (a) Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan; (b) memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang; © Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam izin pemanfaatan ruang dan (d) Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan. Ketentuan sanksi pidana dalam UUPR tersebut telah diubah oleh UUCipta Kerja.

Berdasarkan sanksi yang diterapkan kepada Water Park Dwisari dan pengembang perumahan Grand Kota Bintang yang menetapkan mekanisme hukum restoratif justice berupa sanksi administrasi, dalam hal ini adalah pemulihan fungsi ruang. Dan penegakan hukum sanksi pidana merupakan upaya terakhir yaitu bersifat *ultimum remedium*.

B. Faktor-faktor penghambat pelaksanaan penerapan sanksi pidana pelanggaran terhadap rencana tata ruang

Penegakan hukum penataan ruang sangat penting dalam proses penataan ruang. Proses ini dibutuhkan untuk menjaga agar penataan ruang yang telah direncanakan tetap diaplikasikan secara taat sehingga tujuan

Pembangunan tersebut tercapai. Namun di beberapa daerah, perencanaan tata ruang ini tidak dilengkapi dengan pelaksanaan yang baik pula. Penerapan sanksi yang digunakan cenderung sangat ringan sehingga tidak menciptakan efek jera bagi para pelanggarnya. Sehingga dampak tidak langsungnya adalah perhatian masyarakat terhadap tata ruang wilayahnya menjadi rendah dan akibatnya pelanggaran terhadap tata ruangpun sering terjadi, misalnya pelanggaran terhadap tata ruang yang dilakukan oleh pemilik Water Park Dwisar, dan pengembang pembangunan perumahan Grand Kota Bintang.

Salah satu instrumen yang penting dalam penegakan hukum adalah sanksi yang dihasilkan oleh hukum itu sendiri. Yang dimaksud dengan sanksi adalah akibat tertentu yang timbul atau yang dapat ditimbulkan oleh perilaku manusia yang dapat dikenakan kepada pelaku atau perbuatan yang bersangkutan berkenaan dengan keharusan untuk mematuhi kaidah perilaku. Sanksi hukum secara langsung berkaitan dengan efektivitas hukum, yaitu kemampuan kaidah hukum mempengaruhi perilaku manusia dalam kehidupan sehari-hari yang berakar dalam kemauan manusia yang bersangkutan. Cara memaksakan berlakunya kaidah hukum terjadi melalui kemungkinan atau ancaman kemungkinan pengenaan akibat-akibat hukum atau disebut sanksi hukum. Sanksi hukum adalah akibat hukum tertentu yang dapat dikenakan kepada seseorang atau kelompok orang berkenaan dengan perbuatan yang mematuhi atau tidak mematuhi kaidah hukum.

Penegakan hukum yang bertujuan agar hukum itu dipatuhi dapat ditempuh melalui berbagai cara: Pertama, bersifat ancaman atau paksaan,

seperti pencabutan izin, hukuman kurungan, denda dan sebagainya . Penegakan seperti ini sangat tergantung pada konsistensi aparat penegak hukum. Sekali konsistensi dilanggar atau intensitas pengawasan menurun, maka potensi pelanggaran semakin besar. Dalam hal ini penegakan hukum tergantung pada faktor aparat penegak hukum. Kedua, penegakan hukum yang dilakukan oleh masyarakat itu sendiri . Dalam hal ini kepatuhan hukum timbul dari kesadaran masyarakat, yang dikenal sebagai kesadaran hukum. Kedua cara penegakan hukum tersebut di atas sama pentingnya, walau untuk penegakan jangka panjang, kepatuhan yang didasarkan pada kesadaran hukum terbukti lebih efektif. UUPR jo UUCipta Kerja telah menentukan beberapa instrumen pengaturan, baik yang bersifat represif, seperti hukum pidana (ketentuan pidana Pasal 69 s/d 74 UU Penataan Ruang), kemudian ganti kerugian dan biaya pemulihan (dalam Pasal 75 UU Penataan Ruang) sebagaimana telah diubah dalam UU Cipta Kerja, sedangkan sanksi yang bersifat preventif seperti pajak dan retribusi, insentif dan disinsentif, perizinan, serta peran serta masyarakat (Pasal 65 UU Penataan Ruang).Terkait dengan pelanggaran tata ruang yang bersifat kejahatan, maka perbuatan yang dilakukan dikenakan sanksi pidana berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 jo UUCipta Kerja . Sanksi pidana yang diterapkan di dalam Undang-Undang Penataan Ruang jo UU Cipta Kerja adalah sanksi yang memiliki sistem kumulatif, yaitu sanksi yang dijatuhkan terhadap pelaku adalah sanksi penjara dan sanksi denda yang diterapkan secara bersamaan, yaitu pidana penjara maksimum 3 tahun dan denda maksimum Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan di dalam

undang-undang tersebut sanksi yang dijatuhkan tidak hanya ditujukan pada individu/perorangan sebagai pelanggar hukum, tetapi juga sanksi pidana dijatuhkan bagi pelaku korporasi, dan ternyata di dalam praktik banyak pelaku tindak pidana pelanggaran tata ruang dilakukan oleh korporasi, sehingga korporasi juga dikenakan sanksi pidana, disamping sanksi administratif yang dijatuhkan terhadap korporasi, yaitu dalam bentuk pemulihan fungsi ruang dan pembongkaran bangunan. . Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada korporasi adalah sanksi yang diberikan atau diwakili oleh direksi/direktur dari perusahaan tersebut, sehingga dirasakan sangat tidak tepat apabila sanksi penjara diterapkan kepada korporasi, korporasi tidak akan merasakan penderitaan dari sanksi tersebut, padahal salah satu alasan pelaku diberikan sanksi penjara adalah memberikan penderitaan baik lahir maupun batin kepada pelakunya, sehingga tujuan pemidanaan yaitu salah satunya memberikan penjeraan tidak tercapai, disamping itu dampak dari sanksi pidana yang dijatuhkan hanya dirasakan penderitannya oleh direktur korporasi tersebut tanpa dapat dirasakan oleh korporasi, selain itu juga fungsi pemulihan penataan ruang tidak dirasakan optimal karena sanksi pidana tidak menjangkau sanksi pemulihan ruang, karena biasanya penataan ruang yang menjadi objek kejahatan tidak segera dapat dipulihkan pada keadaan semula, banyak faktor yang menyebabkan tidak dapat dipulihkannya tata ruang tersebut, salah satunya adalah sanksi-sanksi yang diterapkan tidak dapat memadai untuk dapat memulihkan penataan ruang.

Di dalam penegakkan hukumnya, hasil dari sanksi yang dijatuhkan ternyata pelaksanaan sanksi tidak optimal, terutama pelaksanaan sanksi pidana, hal ini dikarenakan proses hukum acara di dalam pelanggaran pidana tata ruang membutuhkan proses yang panjang, proses pembuktian terhadap terjadinya pelanggaran yang tidak mudah, karena melibatkan subjek tindak pidana yang tidak hanya oleh masyarakat biasa secara perorangan, tetapi juga melibatkan pelaku korporasi dan pejabat pemerintah, banyak hasil sanksi yang dijatuhkan oleh hakim tidak mudah untuk dilaksanakan (dieksekusi), sehingga tujuan pemidanaan dari penataan ruang tidak tercapai. Di dalam UUPR jo UU Cipta Kerja , sanksi pidana hanya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan sanksi dengan tujuan penjeratan, sebagai upaya pemberian perlindungan baik bagi negara sebagai pengelola ruang secara keseluruhan, maupun bagi masyarakat (perorangan) yang menjadi korban dan menerima dampak dari tindak pidana di atas. Tetapi di dalam undang-undang tersebut tidak diatur perlindungan hukum bagi ruangnya sendiri (lingkungan), padahal pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku terkait dengan pemanfaatan ruang dan fungsi ruang. Di dalam praktik dampak yang ditimbulkan dari pelanggaran penataan ruang tidak hanya menimbulkan kerugian bagi negara dan masyarakat, tetapi juga kerugian bagi lingkungan sebagai objek ruang, dan hal tersebut tidak diatur di dalam undang-undang tersebut, tetapi harus memenuhi undang-undang lain, yaitu Undang-Undang Lingkungan Hidup, dan hal ini perlu pembuktian dan penelitian lanjutan terkait dengan pelanggaran lingkungan hidup. Strategi yang tepat dalam penerapan sanksi bagi pelaku pelanggaran tata ruang dapat

memberikan manfaat dalam mengembalikan fungsi ruang, yaitu dengan mengakumulasikan sanksi dan mengoptimalkan sanksi yang ada di dalam hukum tata ruang, sebab tidak ada larangan untuk menerapkan sanksi administrasi bersamaan dengan sanksi pidana. Dalam penerapan sanksi ini, asas “*ne bis in idem*”, tidak berlaku karena antara sanksi administrasi dan sanksi pidana terdapat perbedaan, baik sifat maupun dalam tujuannya. Ketentuan pidana yang terdapat dalam UUPR tidak memberikan batasan apakah sanksi pidana yang terdapat dalam undang-undang tersebut harus dilaksanakan berdasarkan prinsip *ultimum remedium* atau prinsip *primum remedium*. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya satu pasal ataupun penjelasan dalam undang-undang yang memuat prinsip penerapan sanksi pidana, walaupun berdasarkan asas hukum pidana secara umum prinsip *ultimum remedium* merupakan prinsip yang harus ditaati dalam menyelesaikan persoalan hukum, terutama persoalan hukum administrasi negara termasuk juga tindak pidana, atau persoalan pidana tersebut muncul atau merupakan akibat dari perbuatan lain yang bukan berasal dari tindak pidana yaitu yang berasal dari persoalan perdata atau persoalan administrasi. Adapun jenis pelanggaran yang diatur di dalam UUPR adalah: 1. Pelanggaran rencana tata ruang wilayah yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang; 2. Pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; 3. Pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang; 4. Tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam

persyaratan pemanfaatan ruang; 5. Tidak memberi akses terhadap kawasan yang oleh undang-undang dinyatakan sebagai milik umum.