

**TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN FUNGSI RUANG DI KAWASAN BY  
PASS KOTA KENDARI**

**Wahyu Prianto**  
**Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nahdlatul Ulama Sulawesi Tenggara**  
**Kendari**  
**(Naskah diterima: 1 Juni 2021, disetujui: 30 Juli 2021)**

**Abstract**

*This study aims to determine the utilization of the By Pass area of Kendari City, according to the City Spatial Engineering Plan (RTRK) of Kendari City and to determine the factors that result in the use of space in the By Pass area that is not in accordance with the City Spatial Engineering Plan (RTRK) of Kendari City. This research was conducted in Kendari, located in the By Pass area, Mandonga District, Kendari City. This research method was carried out in an empirical normative manner. The results showed that the use of space functions was not in accordance with the Urban Spatial Engineering Plan (RTRK). This is because the use of space functions in the Bypass area is currently dominated by permanent buildings such as shops and hotels, even gas stations and mosques in the bay of Kendari City. Meanwhile, based on the provisions in the Urban Spatial Engineering Plan (RTRK), its main function is Wisma Tambak. This situation is caused by several factors including economic, social and political factors. especially the By Pass area which is very strategic.*

**Keywords:** Analysis of Yridis, Space, and Region By Pass

**Abstrak**

Penelitian bertujuan untuk mengetahui pemanfaatan kawasan By Pass Kota Kendari, Menurut Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kota Kendari dan untuk mengetahui faktor-faktor yang Mengakibatkan pemanfaatan Ruang dikawasan By Pass tidak sesuai dengan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kota Kendari. Penelitian ini dilakukan di Kendari bertempat di Kawasan By Pass, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari. Metode penelitian ini dilakukan secara Normatif Empiris. Hasil penelitian menunjukkan pemanfaatan fungsi ruang tidak sesuai Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK). Hal ini disebabkan karena pemanfaatan fungsi ruang di kawasan By pass Saat ini telah didominasi oleh bangunan permanen seperti Pertokoan dan Hotel bahkan SPBU dan Mesjid di teluk Kota Kendari. Sedangkan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) fungsi utamanya adalah Wisma Tambak. Keadaan ini disebabkan oleh beberapa faktor antara lain faktor ekonomi, sosial, politik. terutama kawasan By Pass Yang sangat strategis.

**Kata Kunci:** Analisis Yridis, Ruang, and Kawasan By Pass

## I. PENDAHULUAN

**K**ota sebagai pusat pembangunan lingkungan binaan (*built environment*) dengan berbagai aktivitas yang berlangsung akan membentuk konsepsi dan struktur tata ruangnya. Pengaturan tata ruang kota menurut hirarki tata ruang kota maka Rencana Umum Tehnik Ruang Kota (RUTRK) adalah Rencana geometri pemanfaatan ruang kota untuk perwujudan ruang kota dalam pembangunan kota. Kedudukan Rencana teknik ruang kota pada kawasan wisata dan budidaya berdasarkan hirarki perencanaan tata ruang.

Mengingat pada fungsi dan kegiatan dominan yang ada dan melihat pengaruh serta kecenderungan perkembangan kota Kendari, maka dalam rangkaian tindakan proses pelaksanaan perencanaan kota. Dan telah menetapkan rangkaian-rangkaian sora pembagunan salah satuhnya adalah kawasan By Pass.

Berdasarkan apa yang telah diungkap sebelumnya dalam pembangunan suatu kota Rencana Tata Ruang Wilayah Kota menjadi acuan dasar di dalam penyelenggaraan pembangunan setiap sektor pengisi ruang kota tersebut ataupun yang menjadi dasar lain adalah Rencana teknik ruang kota (RTRK). Seperti juga telah diungkapkan pada undang-undang

nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang pasal 33 (1) bahwa: Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam Rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.

Dalam pemanfaatan fungsi ruang di Kota Kendari dalam hal ini adalah kawasan By Pass. (Jl. Edi Sabara). Pada kawasan ini berdasarkan Rencana Teknik Tata Ruang Kota (RTRK) Kawasan Mandonga kota Kendari tahun 2012, yang tertera Jelas dalam Peta Pembagian Kawasan Perencanaan, telah menetapkan bahwa fungsi utama Kawasan ini adalah sebagai kawasan Wisma Tambak (pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan budidaya tambak contohnya pemanfaatan ruang sebagai tempat usaha Rumah Makan berwawasan lingkungan tambak).

Kawasan budidaya tambak yang menjadi landasan sosial ekonomi bagi para petani tambak serta menjadi kawasan yang menjadi landasan untuk menjaga ketersediaan ikan di Kota Kendari. Selain itu kawasan ini dipertahankan sebagai salah satu kawasan yang hijau dikarenakan kawasan tersebut banyak terdapat pohon bakau yang sangat berfungsi untuk menjaga kondisi ekosistem kota dan

menlindungi kelestarian lingkukngan hidup di sekitarnya. Tambak juga menjadi kawasan yang berfungsi menjaga ketersediaan jumlah air serta menjadi tempat yang berfungsi menampung air laut pada saat air laut tersebut sedang pasang. Disamping itu dikawasan tersebut terdapat juga dua sungai yang sangat penting dalam aliran air dalam Kota Kendari yaitu Sungai Wanggu dan Sungai Kadia yang jikalau kita mengacu pada Rancangan Tata Ruang Wilayah Kota Kendari Tahun 2012 yang menyatakan dua sungai itu adalah Kawasan Perlindungan. Namun jika kita memandang saat ini dalam keberlanjutannya pemerintah kota Kendari mulai mengarahkan kawasa ini menjadi kawasan Ekonomi Pedagangan dan Jasa.

Jikalau mengacu pada Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang pada pasal 1 tentang ketentuan umum telah dijelaskan pemanfatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

Terkait penelitian mengenai Pemanfaatan Fungsi Ruang sebelumnya telah dilakukan Oleh, Rohaya Putri Mokodongan, Dwight M. Rondonuwu dan Ingerid L. Moni-

aga, pada tahun 20191 dengan Judul Evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamobagu Tahun 2014 – 2034, yang mana penelitian tersebut terfokus pada evaluasi terhadap perbedaan penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dengan kondisi Faktual yang ada di lokasi penelitian yakni pada Kotamobagu.

Sedangkan penelitian ini dilakukan di kawasan Kota Kendari yang merupakan strategis dalam pembangunan kota kedepan yaitu kawasan By Pass khususnya yang tedapat di seputar Jl. Edi Sabara. yang tentunya mempunyai fungsi dominan nantinya dalam kondisi tata ruang kota, dan dalam pengembangan kawasan ini ada beberapa titik pembangunan yang masih dianggap tidak mempertimbangkan ketentuan-ketentuan yang ada pada Undang-undang Penataan Ruang, oleh sebab itu fokus penelitian adalah melihat faktor-faktor yang menyebabkan pemanfaatan fungsi ruang di kawasan By Pass berbeda penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Mengenai hal tersebut antara lain pembangunan Pertokoan dan Hotel di kawasan ini suatu hal yang harus diperhatikan yaitu drainase, beberapa sudut lokasi banyak drainase yang mampet akhrinya sampah-sampah yang ada di drainase itu juga ikut tertumpuk dan mengakibatkan lingkungan yang tidak sehat, selain itu

akibat lainnya adalah pembangunan di kawasan ini, serta didukung lagi dengan pembangunan Ruko dan Hotel juga tidak membuat drainase yang layak di depan atau samping bangunan mereka, sehingga sering terjadi luapan air di kawasan ini pada saat hujan turun, sehingga dari Faktor yang nantinya dapat dipastikan dalam penelitian ini sehingga ketepatan dalam memberikan masukan untuk merumuskan suatu kebijakan dalam penggunaan fungsi ruang ataupun penetapan ruang juga dapat dilakukan dengan tepat.

## **II. KAJIAN TEORI**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada Pasal 1 Tata Ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang.

Adapun yang di maksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hirarki berhubungan satu dengan lainnya. Sedang yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang mengikuti pola lokasi, sebaran pemukiman, etempat kerja, industri, pertanian, serta pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan, dimana tata ruang tersebut adalah tata ruang yang diRencanakan, sedangkan tata ruang yang tidak diRencanakan adalah tata

ruang yang terbentuk secara alami, seperti aliran sungai, gua, gunung dan lainnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada Pasal 1, yang dimaksud dengan:

- a. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan Rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program bersama-sama dengan pembangunan.
- b. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
- c. Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan

Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Tentang Asas Penataan Ruang :

### 1. Asas Keterpaduan

Yang dimaksud dengan “keterpaduan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah dan lintas generasi.

yah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat

**2. Asas 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.

**3. Asas Berkelanjutan**

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

**4. Asas Keberdayagunaan Dan Keberhasilan**

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.

**5. Asas 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.

**6. Asas Kebersamaan dan Kemitraan**

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

**7. Asas Kepentingan Umum.**

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

**8. Asas 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.

## 9. Asas Akuntabilitas

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

Penyelenggaraan penataan ruang 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 terwujudnya pelindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

## III. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian ini adalah normatif empiris. Yang lebih kepada menekankan pendekatan pada aspek hukum (peraturan perundang-undangan) yang berhubungan dengan pokok masalah yang, dikaitkan dengan Kenyataan hukum dalam fakta lapangan, demi menemukan kerangka yuridis, dalam pemanfaatan ruang di kawasan By Pass Kota Kendari.

Penelitian ini dilakukan pada Kawasan By Pass, sekitar Jl. Edi Sabara Kota Kendari. Sebagai salah satu kawasan yang terletak dalam Kota Kendari dan telah berubah fungsi dari rencana pemanfaatan sebelumnya, kawasan yang dahulu sepanjang mata memandang yang telihat adalah tambak namun sekarang telah berubah wajah menjadi salah satu kawasan perdagangan kota.

Jenis dan sumber data yakni yang diperoleh dari secara langsung di lapangan atau lokasi penelitian melalui wawancara dengan para pejabat terkait atau pengamatan sendiri, dengan obyek yang akan diteliti dan data yang diperoleh secara tidak langsung. Dalam hal ini diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan, guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat, dokumen, ataupun bahan-bahan hukum lainnya.

Upaya untuk dapat memperoleh validitas bahan hukum, sehingga akan diperoleh data yang akurat sebagai bahan kajian maka cara pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan mengadakan pengamatan langsung terhadap lokasi penelitian serta pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah wawancara tertutup yaitu penelitian secara langsung mengadakan tanya-jawab dengan responden, yang mana pengumpulan bahan huku-

m dengan membaca dan mempelajari bahan-bahan bacaan yang berupa literatur, perundang-undangan, doktrin-doktrin dan sumber lain yang mempunyai relevansi dengan permasalahan, sehingga mendapatkan gambaran secara teoritis.

Bahan hukum yang berhasil dikumpulkan diolah secara sistematis, selanjutnya dilakukan analisis secara kualitatif yaitu meneliti, menelaah bahan-bahan hukum yang ada, serta disajikan dalam bentuk uraian secara deskriptif kualitatif untuk dapat menjawab rumusan masalah.

#### **IV. HASIL PENELITIAN**

##### **4.1 Pemanfaatan Fungsi Ruang Dikawasan**

**By Pass Kota Kendari Tidak Sesuai  
Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK)  
Kota Kendari.**

Menganalisis ketidak sesuaian pemanfaatan kawasan dengan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kendari, terlebih dahulu dilakukan adalah mengidentifikasi Rencana Teknik Ruang Kota itu sendiri. Sebelumnya telah dijelaskan pada tinjauan pustaka bahwa Landasan Konstitusional Hukum Tata Ruang Indonesia didasarkan pada ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri Nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang

darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan pada Pasal 33 ayat 3 Undang-undang dasar 1945, yang menetapkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kemudian lahirnya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang namun ini sudah tidak sesuai dengan kebutuhan pengaturan penataan ruang sehingga perlu diganti dengan yang baru yaitu undang-undang nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. karena itu Rencana Tata Ruang dan Tata Guna Tanah secara nasional perlu terus dikembangkan sehingga pemanfaatan tata ruang dan tanah dapat dikordinasikan.

Bentuk struktur negara Republik Indonesia yang memiliki kondisi daerah ataupun kabupaten/kota yang berbeda-beda maka dipe-

rlukan adanya perencanaan tata ruang dalam spesifikasi yang lebih rinci ataupun yang lebih khusus. Artinya bahwa setiap daerah kabupaten/kota memiliki perencanaan tata ruang masing-masing.

Dan dengan hal demikian telah teramahkan dalam ketentuan-ketentuan penataan ruang salah satuhnya dalam Undang-undang nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, telah hadirnya perencanaan penataan ruang yang lebih otonom artinya bahwa daerah atau kabupaten/Kota harus dapat memiliki perencanaan tata ruangnya masing-masing, tentunya dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan umum yang telah diatur secara nasional tentang penataan ruang ataupun yang bersangkutan dengan lingkungan.

Dijelaskan dalam Pasal 14 Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang:

Pasal 14

1. Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan:
  - a) Rencana umum tata ruang;
  - b) Rencana rinci tata ruang
2. Rencana umum tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a secara berhierarki terdiri atas:
  - a) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;

- b) Rencana tata ruang wilayah provinsi; dan
  - c) Rencana tata ruang wilayah kabupaten dan
  - d) Rencana tata ruang wilayah kota
3. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
  - a) Rencana tata ruang pulau/kepulauan dan Rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
  - b) Rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
  - c) Rencana detail tata ruang kabupaten / kota dan Rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
4. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disusun sebagai perangkat operasional Rencana umum tata ruang.
5. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b disusun apabila:
  - a) Rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemakaian ruang dan pengendalian pemakaian ruang; dan/atau
  - b) Rencana umum tata ruang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam Rencana umum tata ruang

- tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.
6. Rencana detail tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
7. Ketentuan lebih lanjut mengenai tingkat ketelitian peta Rencana tata ruang diatur dengan peraturan pemerintah.
- Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut maka Kota Kendari yang merupakan bagian Negara Kesatuan Republik Indonesia, tentu telah memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK). Yang dalam Hirarkinya Rencana Tata Ruang Wilayah Mengatur penataan secara umum dan Reancana Tata Ruang Kota mengatur secara lebih khusus, atau lebih rinci.
- Berdasarkan uraian tersebut dianalisa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) yang dimiliki oleh Kota Kendari.
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kendari Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kendari Tahun 2010-2030 telah menentukan hal-hal yang terkait dalam Rencana tata ruang wilayah di kota Kendari.
- Hal ini dapat kita lihat pada rancangan Peraturan Daerah Kota Kendari pada Tahun 2012 Bab II bagian kedua Pasal 3 mengenai kebijakan penataan ruang wilayah kota yaitu :
- Kebijakan penataan ruang Kota, meliputi:
- 1) Pengembangan pusat kota sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa untuk mendukung perwujudan fungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional.
  - 2) Pengembangan bagian selatan kota sebagai pusat pertumbuhan baru untuk mengembangkan kegiatan industri, pusat pemerintahan provinsi, pemukiman dan pariwisata.
  - 3) Pengembangan kawasan pertumbuhan pusat kegiatan ekonomi baru dibagian timur kota, di kecamatan Abeli dan Pulau Bungkutoko.
  - 4) Peningkatan fungsi kota lama sebagai kawasan perdgangan dan jasa pariwisata;
  - 5) Pengembangan kawasan teluk Kendari sebagai pusat bisnis terpadu, pariwisata, dan konservasi, dan;
  - 6) Pengembagnan kawasan pertanian serta pusat kegiatan agrowisata dan kegiatan wisata alam.
- Secara ringkas pandangan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2012 akan lebih mengacu pada pengembangan-pengembangan kota sebagai acuan untuk mewujutkan Kota Kendari sebagai Kawasan Pusat Kegi-

atan Nasional, namun lebih dari itu kawasan lindung ataupun kawasan hijau masih tetap dipertahankan contohnya di kawasan teluk Kendari dan selain itu Rencana Tata Ruang Wilayah yang baru ini sudah tidak mengenal lagi adanya Bagian Wilayah Kota (BWK).

Selanjutnya yang menjadi fokus dalam penulisan ini adalah Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kendari. Kota Kendari telah memiliki Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) sejak pada tahun 2006. Pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) secara umum wilayah kota (BWK) Kota Kendari

Terbagi dalam 6 (Enam) wilayah kota (BWK) yaitu :

- a. BWK I : Kawasan Pusat Kota Mandonga
- b. BWK II : Kawasan Kendari Beach
- c. BWK III : Kawasan Kota Lama Kendari
- d. BWK IV : Kawasan Poasia
- e. BWK V : Kawasan Anduonohu
- f. BWK VI : Kawasan Baruga
- g. BWK VII : Kawasan Puatu

Dari tujuh bagian Wilayah Kota ini maka BWK I yakni Kawasan Pusat Kota Mandonga menjadi fokus analisa dikarenakan adalah sebagian besar kawasan yang menjadi Objek lokasi Penelitian yaitu Kawasan By Pass ada dalam BWK I ini.

Untuk itu Wilayah Pusat Kota Mandonga Atau BWK I terbagi lagi kedalam enam (6) sub BWK. By Pass masuk Dalam Sub BWK II Yaitu Kelurahan Korumba.

Lanjut bahwa secara pembagian wilayah kota (BWK) dan sub BWK telah ditemukan lokasi By Pass ini tentunya berdasar kepada apa yang telah ditentukan dalam Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK). Selanjutnya dapatlah dianalisis peruntukan-peruntukan atau ketentuan-ketentuan yang ada pada kawasan By Pass dengan lagi-lagi melihat pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kota Kendari. Dan untuk mengalisis ketidak sesuaian Ketentuan-ketentuannya dapat mengamati dari fakta lapangan yang ada di kawasan By Pass.

#### 1. Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kota Kendari

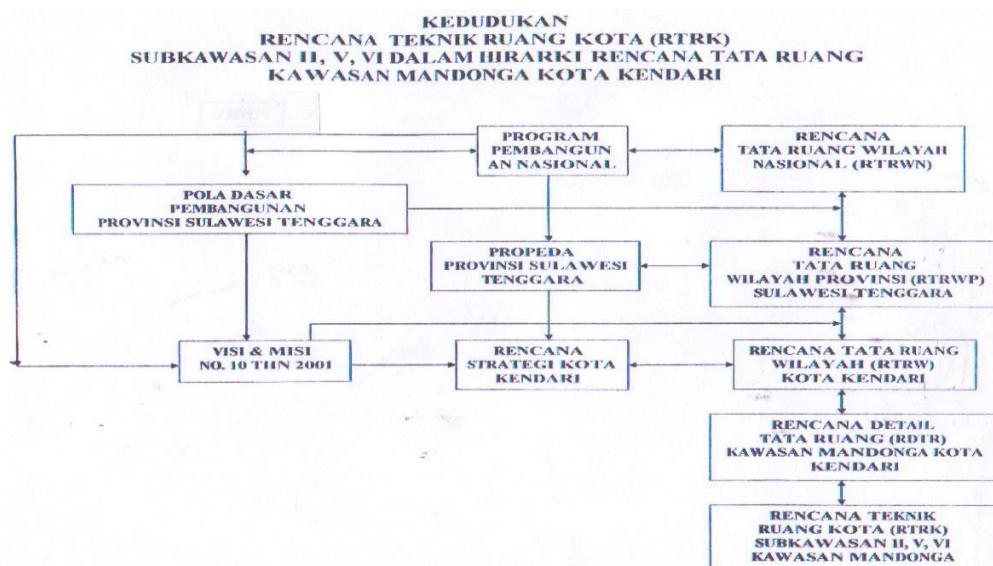
Rencana Tata ruang kota seperti apa yang telah dijelaskan pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kota Kendari yaitu Rencana tata ruang kota merupakan Rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota yang menjaga keserasian pembangunan antara sektor dalam rangka penyusunan dari pengendalian program-program pembangunan kota dalam jangka panjang, dengan cakupan wilayah Rencana terkait Pro-

gram Studi Ilmu Hukumnya batas administrasi kota bersangkutan.

Perencanaan Tata Ruang Kota (RTRK) adalah kegiatan penyusunan dan peninjauan kembali Rencana-Rencana tata ruang kota dan Rencana Umum Tata Ruang Perkotaan secara garis besar yang disusun untuk menjaga; (1)Konsisten perkembangan pembangunan suatu kota dengan strategis perkotaan nasional dalam jangka panjang (2)Keserasian Program Studi Ilmu Hukumian perkembangan pembangunan kota dengan wilayah pengem

bangannya, dalam rangka pengendalian program sektoral maupun program daerah.

Pengaturan ruang kota menurut hirarki tata ruang Program Studi Ilmu Hukum maka Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) adalah Rencana geometri pemanfaatan ruang untuk perwujudan ruang kota dalam rangka pembangunan kota. Kedudukan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) berdasarkan hirarki perencanaan tata ruang. Perhatikan bagan berikut;



Berdasarkan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kendari tahun 2012, telah menetapkan kawasan By pass berada dalam Subkawasan II dimana sub kawasan ini masuk ke dalam wilayah atau kawasan Mandongan secara umum dimana kawasan Mandongan ter-

dapat tiga sub kawasan yakni Sub kawasan II, V dan VI, di dalam kawasan Mandongan telah dijelaskan beberapa ketentuan umum sesuai apa yang tertuang pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kendari, sebagai berikut:

a) Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari pelaporan dari proyek penyusunan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) sub kawasan II Kawasn Mandonga merupakan langkah akhir dalam proses penyusunan Rencana Teknik Ruang Kota setelah melalui beberapa tahap sebelumnya. Sehingga, laporan ini menjadi laporan akhir (*final Report*) dalam penyusunan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) sub kawasan II kawasan Mandonga tahun 2017-2026.

Adapun maksud penyusunan Rencana pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) sub kawasan II kawasan Mandonga adalah ;

- 1) Merupakan pedoman dan pegangan dalam melaksanakan perogram pembangunan
- 2) Meningkatkan fungsi wilayah agar terwujud keharmonisan kehidupan antara sub kawasan di wilayah yang lebih luas.

Selanjutnya tujuan dari Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Sub kawasan II kawasan Mandonga adalah :

- 1) Menciptakan lingkungan yang sehat, teratur aman dan efisien dengan penyediaan / kelengkapan fasilitas pelayanan dan infrastruktur kota secara lengkap, berdasarkan pada norma-norma atau kaidah serta pola kehidupan sosial masyarakat setempat.

2) Bahan pengaturan dalam rangka pengarahan pembangunan untuk mencapai tertib pembangunan dan perincian pengaturan ruang secara teknik.

b) Kriteria Rencana Teknik Ruang Kota

Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) pada prinsipnya memuat rumusan tentang Rencana tapak pemanfaatan ruang kota yang berisikan rumusan tata letak bangunan dan bangunan yang ada, perencanaan teknik utilitas, perencanaan teknik jaringan jalanan, perencanaan teknik bangunan gedung beserta proyek-proyeknya.

c) Laporan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK)

Laporan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) telah melalui beberapa proses diantaranya telah didiskusikan dalam pertemuan terbatas dengan tim teknik ditambah unsur lain dan didiskusikan dengan pihak kecamatan, kelurahan, LSM dan pemuka masyarakat pada kawasan perencanaan, dari hasil diskusi tersebut telah dilakukan penyempurnaan untuk menghasilkan peroduk Rencanana yang dapat dijadikan pedoman bagi ;

- 1) Proses perizinan bangunan
- 2) Pelaksanaan program-program pembangunan.

Ketentuan secara umum yang ada pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kota Kendari, selanjutnya akan memaparkan ketentuan secara rinci dan peruntukan-peruntukannya yang ada pada Bab II Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kendari, yaitu Dasar Kebijaksanaan Penyusunan Rencana Teknik Ruang Kota ;

a) Rencana Struktur Pemanfaatan Kawasan

Rencana pembagian struktur pemanfaatan ruang di kawasan Mandonga di Rencana berdasarkan Rencana detail tata ruang Kawasan Mandonga dibagi dalam satu pusat perkembangan dan 5 sub pusat perkembangan sebagai wilayah pendukung.

b) Fungsi Kawasan Perencanaan

Dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kawasan Mandonga tahun 2012 telah mentapkan fungsi masing-masing Sub kawasan, antara lain Sub kawasan II seluas 249,20 Ha, diarahkan untuk kegiatan Wisma Tambak (pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan budidaya tambak contohnya pemanfaatan ruang sebagai tempat usaha Rumah Makan berwawasan lingkungan tambak). Secara administrasi Subkawasan II meliputi sebagian Kawasan Korumba (Kawasan By Pass) Dan kelurahan Bende.

Namun berdasarkan ketentuan tersebut dapat dimungkinkan pengembangan kawasan namun dalam pengembangan kawasan mesti berkaitan dengan penyesuaian kawasan atau kata lain pengembangan kawasan harus mengacu pada fungsi masing-masing sub kawasan, seperti kawasan II memiliki fungsi utama sebagai Wisama Tambak dan fungsi penunjang adalah Permukiman.

Untuk lebih jelasnya pembagian fungsi subkawasan dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1.1. Pembagian fungsi sub kawasan

SUB KAWASAN	FUNGSI UTAMA	FUNSI PENUNJANG
II	❖ Wisma Tambak	<ul style="list-style-type: none"><li>• Permukiman</li><li>• Jalur Hijau</li><li>• Wisata/Rekreasi Tambak</li><li>• Pedagangan dan jasa</li><li>• perkantoran</li></ul>
V	❖ Permukiman ❖ Industri Kerajinan ❖ Gembol	<ul style="list-style-type: none"><li>• Permukiman</li><li>• Jalur Hijau</li><li>• Perdagangan Dan Jasa Kerajinan</li></ul>
VI	❖ Wisma kebun ❖ Pemukiman ❖ Terbatas	<ul style="list-style-type: none"><li>• Permukiman</li><li>• Wisata/Rekreasi Agro</li><li>• Kawasan Hijau Dan Konsevasi</li></ul>

c) Pengembangan Fungsi

Arah Pengembangan fungsi kawasan didasarkan pada pembagian kawasan perencanaan menjadi tiga sub kawasan dengan masing-masing fungsi dominan dan fungsi penunjang tetap mempertimbangkan sumber

daya alam maupun sumber daya buatan yang merupakan hasil pengembangan fungsi ruang pada kawasan perencanaan tidak terlepas dari fungsi utama masing-masing subkawasan tersebut ditujukan/diharapkan untuk tidak sama namun saling menguatkan/mendukung antara fungsi ruang yang satu dan fungsi ruang yang lain sehingga terbentuk struktur dan pola pemanfaatan ruang lebih porposisional dan dinamis.

d) Alokasi Pemanfaatan Ruang

Mengacu pada fungsi sub kawasan hasil penyempurnaan dan kecendrungan perkembangan kawasan Mandonga seperti pada tabel sebelumnya maka alokasi pemanfaatan ruang pada wilayah perencanaan kawasan By Pass yang masih bagian dalam sub kawasan II, diperuntukan kegiatan tambak, wisata, jalur hijau, permukiman, dan perdagangan dan jasa, fasilitas wisata tambak dan permukiman sebagai fungsi pengikat sub kawasan ini akan menjadi daya tarik untuk tumbuh kembangnya fungsi-fungsi penunjang sehingga tercipta interkonsistensitas antara Komponen-komponen ruangnya.

e) Alokasi Peruntukan Kawasan Kaitanya dengan Perkembangan Kawasan.

Pengembangan kawasan dengan menggunakan sistem pembagian Sub kawasan

dalam rangka mengoptimalkan Rencana tata ruang yang akan di Rencanakan pada satuan kawasan yang lebih kecil.

Pembagian sub kawasan merupakan pengarah strategi pengembangan subkawasan, Rencana peruntukan lahan dalam penetapan intensitas penggunaan lahan. Luas fungsi masing-masing sub kawasan seperti kawasan By Pass yang merupakan bagian dari Sub kawasan II yang luasnya 249,20 Ha, diarahkan untuk kegiatan Wisma Tambak. (Sumber; Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Sub BWK II dan VI Kawasan BWK I Mandonga Kota Kendari Tahun 2012)

Pengembangan kawasan perencanaan pada suatu kawasan disuaikan dari tiap fungsi dari tiap sub kawasan yang menjadi kawasan perencanaan yakni dengan fungsi utama dan fungsi sekunder.

2. Evaluasi Terhadap Kawasan By Pass Saat ini

Evaluasi ini bertujuan untuk melihat konsistensi pemerintahan dalam menggunakan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) sebagai penjabaran tata ruang wilayah kota kendari dalam pengambilan kebijakan pembangunan yang dilaksanakan di Kota Kendari saat ini.

Selanjutnya identifikasi fakta lapangan sub kawasan II yaitu kawasan By Pass, pada JL

Made Sabara, JL. Brigj. M. Yoanes dan Jl. Brigj. ZA. Sugianto. Dalam kawasan atau sekitar jalan tersebut telah tidak terdapat lagi tambak seperti apa yang telah ditetapkan dalam Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK). Tambak hampir semuanya telah dipenuhi tanah timbunan dan siap didirikan bangunan permanen yang bernilai komersial.

Ironisnya lagi pada kawasan jalur hijau berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota Kendari, ditahun 2009 dikawasan ini telah berdiri sebuah SPBU. Ditambah lagi sisi sebelah barat SPBU tersebut kawasan bakau saat ini telah ditimbun rata dengan jalanan, berdasarkan papan nama yang ada pada lahan tersebut, ternyata milik Bulok Kota Kendari namun belum diketahui akan dijadikan seperti apa tapi yang jelas kawasan hijau pada lahan itu telah ditimbun.

Selanjutnya bangunan-bangunan hotel dan Rumah Toko (Ruko) yang telah menjamur pada kawasan ini menyebabkan pertumbuhan ekonomi, perdagangan dan jasa telah menguasai kawasan ini hingga terkesan pemerintah kota kendari tidak berpedoman kepada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) dalam memanfaatkan fungsi ruang pada kawasan tersebut.

Peruntukan subsidair atau fungsi pendukung yaitu kawasan permukiman pada

kawasan By Pass sesuai peta perencanaan pemanfaatan kawasan pada lahan tersebut telah berdiri gudang dari salah satu perusahaan Cat, selanjutnya pada jalan JL. Brigj. M Yoanes bagian timur dan barat telah direncanakan proyek besar seperti Pelaza Simpati Land yang mana pada kawasan itu sangat dekat dengan kali Wanggu yang memiliki fungsi ekosistem yang sangat penting dan paling parahnya lagi jika kita melihat lebih jauh kawasan kabau dan teluk kendari kini telah dirusak dengan pembangunan mejin agung Al-Alam dan jika ini benar terwujud maka terbentuklah kawasan ekonomi yang besar pada kawasan ini sehingga tambak dan pemukiman semakin lenyap dari kawasan ini.

Kawasan hijau yaitu Segi Tiga Tapak Kuda dalam perencanaan di tempat itu adalah taman dan fasilitas olah raga namun yang menjadi masalah pada akhir-akhir ini adalah pada kawasan tersebut banyak warga yang mendirikan rumah secara permanen, memiliki hak atas tanah berupa sertifikat yang seharusnya pada jalur hijau itu tidak boleh terbit sertifikat, maka yang akan menjadi pertanyaan adalah mengapa pada kawasan tersebut bisa terbit sertifikat, dan ini tentunya akan menjadi masalah lagi.

Kawasan By Pass yang telah banyak pembangunan dikawasan tersebut seperti hotel dan kawasan pertokoan serta kawasan Simpati Land. Kawasan By Pass yang dapat saja menjadi pusat pertumbuhan ekonomi yang strategis di kota Kendari, lokasi tersebut telah menjadi daerah pembangunan besar-besaran seperti apa yang telah di jelaskan sebelumnya, hal ini akan memicu pembentukan lokasi ekonomi yang baru di Kota Kendari. Jelas hal demikian akan merujuk kepada perubahan fungsi kawasan By Pass ke depannya.

Dan dari hasil analisis dapat dikemukakan bahwa tidak sesuaian pemanfaatan ruang dikawasan By pass kendari, dikarenakan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) telah ditentukan kawasan By Pass berada dalam subkawasan II sebagai kawasan wisma tambak sebagai Fungsi Primer dan permukiman sebagai fungsi subsidair/penunjang namun fakta lapangan berbantah lain yaitu pemanfaatan fungsi kawasan By Pass telah menjadi kawasan Ekonomi.

#### **4.2 Faktor-fator Yang Mengakibatkan Tidak Sesuainya Pemanfaatan Fungsi Ruang Dikawasan By Pass Kota Kendari.**

Kawasan By Pass Kota Kendari pada awalnya sempat menimbulkan beberapa polemik terkait awal lahirnya kawasan ini,

masalahnya adalah beberapa pendapat mengatakan bahwa kawasan yang kita kenal dengan kawasan By Pass dahulunya adalah hutan bakau dan tidak ada yang memiliki namun setelah mereka melakukan pengelolaan berupa tambak dan ditambah lagi pada zaman pemerintahan Gubernur La Ode Kaimudin, dibuatlah jalan yang cukup besar untuk membuka akses dari Wua-wua menuju Kota Lama maka kawasan ini menjadi ramai dan para penduduk yang awalnya hanya mengelola sebagai tambak kini telah membuatkan sertifikat kepemilikan dan siap akan menjualnya kepada pengusaha yang siap menjadikan kawasan ini menjadi pusat perdagangan dan jasa dengan harga yang sangat tinggi.

Dan saat ini adanya ketidak sesuaian pemanfaatan fungsi Kawasan yang menyebabkan ketidak efisienan, pemerintah Daerah Kota Kendari sudah memiliki RTRK dimana dikawasan By Pass diperuntukan sebagai kawasan Wisma tambak kini mulai berubah fungsi menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Fakta empiris menunjukkan ketidak optimalan aturan dalam mengatur intensitas penggunaan ruang kawasan ini. Keputusan membangun oleh pemilik lahan dipengaruhi oleh berbagai faktor. Penelitian empiris

ini akan memaparkan faktor-faktor ketidak sesuaian ini pada lahan yang tersebut.

Kota dimanapun dibelahan dunia memiliki unsur-unsur umum yang berlaku yang mempengaruhi perkembangannya. Unsur-unsur internal ini meliputi kondisi sosial, ekonomi, dan politik (Upaya Pemerintah), serta yang tidak bisa diabaikan adalah unsur fisik geografis, menjelaskan bawa:

#### **a) Faktor Sosial**

Ada dua faktor sosial yang berpengaruh dalam perubahan fungsi/perkembangan kota, yaitu:

*Faktor Kependudukan*, jumlah penduduk yang semakin banyak maka mengakibatkan pada meningkatnya kebutuhan penduduk skitar yang memiliki hak atas tanah pada kawasan lebih memilih untuk menjual lahan mereka ketimbang harus memanfaatkan kawasan mereka sebagai tambak.

*Kualitas Kehidupan bermasyarakat*, kehidupan masayarakat yang rata-rata adalah petani tambak tidak mempertimbangkan dampak lingkungan jadi mereka hanya tertarik pada nilai ekonomis yang akan dihasilkan oleh lahan yang mereka miliki apabila dijual dan akan dibangun Pertokoan atau Hotel.

#### **b) Faktor Ekonomi**

Faktor ekonomi yang sangat berpengaruh dan menentukan di dalam berubahnya pemanfaatan di kawasan By Pass Kota Kendari. dapat dikemukakan tiga hal pokok yaitu: kegiatan usaha dan faktor lahan yang terdiri dari pola penggunaan lahan serta harga lahan.

*Kegiatan usaha*, akan sangat menentukan kegiatan ekonomi pada umumnya di kawasan By Pass. Terbukanya kesempatan kegiatan usaha di daerah yang sangat dekat, bahkan bagian dari pusat kota kendari yang baru akan menarik aliran penduduk ke arah kawasan By Pass, dan faktor usaha takan lepas dari strategisnya kawasan ini, dimana kawasan ini masih baru untuk perkembangan kota dan lahan baik bagi para pengusaha untuk menanamkan modal mereka dalam bentuk uasah besar seperti Pleza Simpati Land, Pertokoan yang bisa dijadikan tempat usaha apa saja dan Hotel. Yang tentunya sangat menguntungkan bagi mereka.

*Faktor Lahan*, kaitanya adalah dengan harga lahan tentunya tidak terlpas dari modal untuk melakukan kegiatan usaha yang barang tentu terkait dengan kondisi ekonomi, berdasarkan survei lapangan harga tanah tidak berpengaruh dikarenakan mahalnya harga lahan dikawasan ini ditambah lagi biaya penimbu-

nan lahan tambak yang akan dijadikan kawasan ekonomi. Dan juga para pemilik lahan pada telah mengetahui bahwa kawasan By Pass adalah kawasan yang berkembang yang barang tentu kawasan berkembang sangat diincar bagi para pelaku ekonomi itu dan kenaiikan nilai dan harga lahan umumnya merupakan suatu konsekwensi dari suatu perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan yang dilihai dari segi ekonomisnya. Harga lahan di kawasan By Pass kini tergolong mahal dan sudah dalam level lahan kelas satu yang ada dalam Kota.

### **c) Faktor Politik**

Faktor Politik yang dimaksud adalah upaya Pemerintah Kota Kendari dalam memanfaatkan kawasan By Pass, tentunya akan terkait dengan kegiatan atau kebijakan yang dikeluarkan Pemerintah Kota Kendari yang bernilai Ekonomi, dengan kebijakan politik ekonomi pada kawasan ini maka akan terjadi pertumbuhan ekonomi meliputi kenaikan pendapatan per kapita kota maksudnya investasi dan tumbuhnya karena kegiatan usaha. Yang mana investasi itu juga yang akan memacu perkembangan kota. Hal ini yang merupakan salah satu dari tujuan Pemerintah Kota Kendari namun ironisnya pemerintah kota dengan adanya kebijakan ini terkesan tidak memper-

timbangkan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) yang telah ada dan dampak lingkungan yang disebabkan pembangunan dikawasan By Pass. Dan hal itu adalah Fenomenanya kawasan By Pass saat ini.

Faktor lain yang juga tidak dapat dipungkiri yaitu faktor geografis meski faktor ini sangat berkaitan erat dengan faktor ekonomi, jika yang dimaksud adalah faktor pemanfaatan fungsi dikawasan By Pass Saat ini, faktor geografis dari kawasan By Pass yang sangat strategis, ini dapat dilihat dari lokasi dan fungsinya sebagai sumber pendapat secara ekonomi baik pihak Suwasta, Pemerintah ataupun Pemilik Lahan dikawasan By Pass Kota Kendari.

Dari aspek lokasi berdasarkan pengamatan lapangan ternyata kawasan By Pass menjadi lumbung atau pusat yang menyambungkan beberapa pusat-pusat daerah berkembang yang ada dikota Kendari contoh kawasan padat Wua-wua disebelah selatan dan kawasan Kemaraya dan Kota Lama dibagian utara kawasan By Pass, dari faktor ini saja sudah dapat dilihat bahwa kawasan By Pass telah menjadi primadona karena aktifitas kota secara umum akan melawati kawasan ini, yang tentunya akan membuat kawasan By Pass ini akan menjadi kawasan berkembang, dan hal inilah

yang dimanfaatkan oleh para pengusaha untuk mencari keuntungan, ditambah lagi sebelah timur telah ada jalur atau jalan yang sangat penting yang langsung menghubungkan kawasan andonohu, yang mana sebagian besar kawasan Andonohu adalah Komplek Perkantoran Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara dan Perumikan warga, jadi untuk akses kawasan By Pass tidak diragukan lagi dan kawasan By Pass sendiri memang masuk dalam kawasan jantung atau pusat kota Kendari yaitu kawasan Mandonga.

Aspek fungsinya dapat dilihat dari fasilitas jalan dikawasan By Pass, Jl. Made Sabara, Jl. Brigj. M Yoanes dan Jl. Buburanda. Kondisi jalan ini yang cukup baik dalam artian luas dan memiliki dua jalur, tentunya ini akan berfungsi menjadi fasilitas akses yang sangat strategis, jalan ini masih tergolong lancar sehingga banyak pemakai jalan yang suka melalui jalan itu, sehingga ini pula yang makin mempengaruhi kawasan ini, membuat kawasan ini makin memiliki daya tarik untuk dimanfaatkan bukan hanya sekedar kawasan Wisma Tambak.

Terlepas dari segala faktor yang mengakibatkan kawasan By Pass kini menjadi pusat Perdagangan dan Jasa bahkan menjadi Pusat Ekonomi, ada yang sangat perlu mendapatkan

perhatian yaitu lingkungan, keadaan lingkungan dikawasan ini awalnya sangat baik namun dengan adanya pemanfaatan yang tidak sesuai dengan Rencana Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK), sehingga pemanfaatan ini juga tidak lagi memperhtikan kondisi lingkungan dari perubahan fungsi kawasan By Pass.

Apa yang telah dijelaskan pada latar belakang mengenai dampak lingkungan dari pemanfaatan kawasan ini memang sudah sangatlah kritis contohnya adalah mangrof yang ada dikawasan ini sudahlah sangat memprihatinkan berdasarkan hasil evaluasi Badan Lingkungan Hidup Kota Kendari, kerusakan mangrof di daerah ini sudah mencapai 70 %. Dan kondisi air di daerah sungai dan teluk yang sudah sangat memprihatinkan, kerena dilokasi yang akan direncanakan akan dibangun Plaza Simpati Land, dibelakang lokasi itu adalah sungai wanggu dan disamping daerah pertokoan adalah kali Kadia, dan ini sangat penting untuk diperhatikan karena yang ditakutkan adalah jangan sampai dengan pembagunan secara besar-besaran pada kawasan ini malah merusak sungai dan kali ini ditambah lagi di teluk kendari adanya mesjid Al-Alam yang secara jelas merusak ekosistem teluk dan bakau.

Yang perlu diperhatikan juga adalah derainase dibeberapa sudut dikawasan By Pass saat ini telah terlihat dampak buruk dari pembangunan yaitu Dreinase, masih banyak sudut yang drainasenya tersumbat oleh sampah atau pun banyak Drainase yang telalu kecil untuk menjadi aliran air yang debitnya sanga besar, kondisi ini karenakan aliaran air yang dulunya melalui kali ataupun rawa-rawa dan tambak kini telah ditimbun dan didirikan bangunan, dan parahnya pada saat hujan dan pada saat air laut sedang pasang, maka air akan meluap ke jalanan atau pemukiman disekitar daerah ini contonya pada drainase yang ada dibagian pertigahan hotel Qubra, dan yang sangat sering meluap adalah derainase yang ada pada bagian belakan dari lokasi Esk MTQ dan dijalan Brigj. M Yoanes.

Untuk menghindari dampak yang demikian sebenarnya ketentuan tersebut telah tertuang dalam beberapa ketentuan dan tujuan penataan ruang, serta Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yaitu untuk melahirkan kondisi lingkungan yang sehat dan tertutu untuk itu ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan dan menjadi acuan adalah AMDAL. Pada Pasal 2 dalam Peruran Pemerintah No. 27 Tahun 1999 Tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan bahwa:

1. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup merupakan bagian kegiatan studi kelayakan Rencana usaha dan/atau kegiatan.
2. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hidup digunakan sebagai bahan perencanaan pembangunan wilayah.
3. Penyusunan analisis mengenai dampak lingkungan hidup dapat dilakukan melalui pendekatan studi terhadap usaha dan/atau kegiatan tunggal, terpadu atau kegiatan dalam kawasan.

Namun dalam pemanfaatan kwasan By pass ini Telah tidak memperhatikan hal demikian, penerbitan Izin Mendirikan Bagunan (IMB) harus melalui syarat Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, analisis ini dilakukan secara spesifik yaitu Usaha Pengelolaan Lingkungan dan Usaha Pemantauan Lingkungan dari Badan Lingkungan Hidup Kota Kendari. Namun kenyataanya banyak terjadi Izin Mendirikan Bagunan (IMB) terbit tampa menunggu proses Usaha Pengelolaan Lingkungan dan Usaha Pemantauan Lingkungan itu selesai.

## **V. KESIMPULAN**

Pemanfaatan Fungsi Ruang Dikawasan By Pass Kota Kendari tidak sesuai dengan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Kendari. Hal ini disebabkan, karena dalam Renca-

na Teknik Ruang Kota (RTRK) Kendari telah ditegaskan kawasan Mandonga fungsi masing-masing Sub kawasan, antara lain Sub kawasan II seluas 249,20 Ha, diarahkan untuk kegiatan Wisma Tambak (pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan budidaya tambak). Yang secara administrasi Subkawasan II meliputi sebagian Kawasan Korumba (Kawasan By Pass) dan kelurahan Bende.

Berdasarkan fakta yang ditemukan dilo-  
kasi tinggal sedikit sekali wisma tambak yang tersisa dari Kawasan By Pass Saat ini yang Lebih didominasi oleh pertokoan, hotel, dan yang akan dibuat saat ini adalah pusat perbelanjaan seperti Simpati Land, ditambah lagi kawasan yang telah ditetapkan sebagai Jalur Hijau kini telah berdiri sebuah SPBU.

Faktor-faktor yang mengakibatkan tidak sesuainya Pemanfaatan Fungsi Ruang Dikawasan By Pass Kota Kendari adalah faktor ekonomi, sosial, politik yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Terutama dalam hal ini adalah faktor lokasi kawasan By Pass yang sangat strategis, namun dari beberapa faktor yang telah dijelaskan berubahnya fungsi kawasan ini karena faktor ekonomi yaitu letak strategis kawasan yang tentunya mendatangkan banyak keuntungan bagi pemanfaatannya.

Dari ketidak sesuaian pemanfaatan fungsi ruang yang telah terjadi di kawasan By Pass saat ini, membutuhkan peran penting atau bentuk tanggung jawab pemerintah Kota Kendari. Hal ini untuk mempertahankan kawasan hijau yang masih tersisa untuk dioptimalkan pemanfaatannya sebagai wisma tambak agar tetap menjaga kesuian dari Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK). Dan juga terus mengawasi serta mengadakan pengendalian dampak lingkungan dikawasan By Pass yang sudah terlanjur terbagun contohnya dengan membenahi drainase agar air dapat mengalir dan tertampung dengan baik dan mengoptimalkan lokasi-lokasi yang masih tersisa dengan mengadakan penghijauan, serta mangatasi dampak sampah yang tentunya ini akan mengancam apabila kawasan By Pass memang benar-benar menjadi kawasan perdagangan dan jasa dan pusat ekonomi

Diperlukan ada tindakan hukum yang tegas bagi oknum yang terbukti telah melakukan pelanggaran dalam artian memanfaatkan lahan yang tidak sesuai dengan fungsinya dan yang tidak memperhatikan dampak lingkungan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali Zainuddin, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Balai Penerapan Teknologi Konstruksi Direktorat Jenderal Bina Konstruksi Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat,2018, *Hukum Dan Administrasi Perencanaan & Tata Ruang* (1 JP).
- Budiono, MA. 2005. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Karya Agung
- Hasni, SH, MH. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam konteks UUPA – UUPR – UUPLH*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Harsono Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta;Djambatan
- Kansil dan Palandeng R Engelien S.H., M.H.,2010 Kamus Istilah Aneka Hukum. Jakarta :jala Pratam.
- Laporan Status Lingkungan Hidup Daerah Kota Kendari Tahun 2015
- Machmud, Syahrul, Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia,Yogyakarta: Graha Ilmu,2012
- Magribi,La Ode MUH., *Tinjauan Kritis terhadap Kondisi Eksisting Bagian Wilayah Kita (BWK) Di Kota Kendari*.
- Mahmud Marzuki. Peter.2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Penyusunan Reencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Sub BWK II,V Dan VI Kawasan BWK I Mandong Kota Kendari. Tahun 2012
- Ridwan, H. Juniarso dan Sodio,SH.,MH.,Achmad. 2008. *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa.
- Rancangan Pereturan Daerah Kota Kendari tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kendari.
- Silalahi,Daud, 2001. *Hukum Lingkungan dalam sisitem penegakan Hukum lingkungan Indonesia*. Bandung: P.T. Alumni.
- Siahaan N.H.T. 2007. *Hutan, Lingkungan Paradigma Pembangunan*. Jakarta: Pancuran Alam
- Subagyo,P.Joko,,2005. *Hukum Lingkungan Masalah Dan Penanggulangannya*. Jakarta: P.T. Rineke Cipta.
- Sunarso,. Siswanto,. 2005. *Hukum pidana Lingkungn Hidup dan Strategi Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: P.T. Rineka Cipta.