

Kajian kelengkapan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang Ibu Kota Nusantara

Study of space utilization control instrument availability in Nusantara Capital City

Muhammad Diva Assyidik^{1*}, Denny Zulkaidi², Andi Oetomo³, Woerjantari Kartidjo Soedarsono⁴, Ade Tinamei⁵, Tri Rahayu Wulansari³, Naimah Putri Kamila²

¹Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Bandung, Indonesia

²Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Bandung, Indonesia

³Kelompok Keahlian Pengelolaan Pembangunan dan Pengembangan Kebijakan, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Bandung, Indonesia

⁴Kelompok Keahlian Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Bandung, Indonesia

⁵Research and Development, Pusat Studi Urban Desain, Bandung, Indonesia

*Email korespondensi: divaassydik738@gmail.com

Abstrak. Regulasi pengendalian pemanfaatan ruang di Ibu Kota Nusantara (IKN) mengembangkan sejumlah istilah baru yang penting untuk diteliti kelengkapan dan kesesuaiannya dengan standar normatif di Indonesia agar rencana yang dituangkan dalam rencana induk dapat terimplementasikan dengan baik. Tujuan dari studi ini adalah mengidentifikasi kelengkapan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN yang digunakan untuk mewujudkan rencana pembangunan IKN. Pada studi ini metode pengambilan data dilakukan melalui *desk study* mengenai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang ada di wilayah IKN dan yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan normatif komparatif serta metode analisis yang akan digunakan adalah analisis deskriptif, analisis konten, dan analisis komparatif antara instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN dengan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di

Indonesia. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan disimpulkan bahwa terdapat klasifikasi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN yang menggunakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional, instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN setara dengan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional dan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN.

Kata Kunci: Ibu Kota Nusantara; Instrumen; Pengendalian Pembangunan; Pengendalian Pemanfaatan Ruang; Perencanaan

Abstract. The spatial utilization control regulations in the Nusantara Capital City (IKN) develop a number of new terms that are important to be examined for its suitability with normative standards in Indonesia. The study aimed to identify the availability and suitability of spatial utilization control instruments in IKN used to implement the IKN development plan. The data were collected through a desk study of existing space utilization control instruments in the IKN area and those applicable in Indonesia. Using descriptive qualitative approach, data were analyzed by descriptive analysis, content analysis, and comparative analysis between space utilization control instruments in IKN and space utilization control instruments in Indonesia. The result revealed that there are space utilization control instruments that use national space utilization control instruments, IKN-specific space utilization control instruments are equivalent to national space utilization control instruments and IKN-specific space utilization control instruments.

Keywords: Development Control; Instrument; Nusantara Capital City; Planning; Space Utilization Control

1. Pendahuluan

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan konsep pengendalian pembangunan yang berkaitan erat dengan perencanaan dan pengelolaan kota. Korelasi antara pengendalian pembangunan dan pengendalian pemanfaatan ruang terletak pada kenyataan bahwa pengendalian pembangunan yang efektif sangat bergantung pada penerapan langkah-langkah pengendalian pemanfaatan ruang [1]. Pengendalian pemanfaatan ruang berperan dalam mengatur pembangunan agar dapat memastikan pembangunan tersebut dilaksanakan di lokasi yang layak dan sesuai peruntukannya, terhindarkan dalam kekacauan, mempertahankan estetika, kenyamanan, dan keamanan kota [2]. Pengendalian pemanfaatan ruang bertujuan untuk memastikan implementasi dari rencana tata ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan konsisten. Selain itu, pengendalian pemanfaatan ruang berperan dalam mempertahankan standar, mengendalikan pertumbuhan, dan mencegah penyalahgunaan pemanfaatan ruang [3]. Kota akan dapat mencapai pembangunan yang terencana dan efisien serta mengakomodasi kepentingan publik melalui pelaksanaan kebijakan pengendalian pembangunan.

Penelitian terdahulu menunjukkan terdapat sejumlah masalah dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia. Beberapa di antaranya adalah bahwa izin pemanfaatan ruang berbeda dengan Rencana Tata Ruang (RTR) dan Peraturan Zonasi (PZ), beberapa wilayah masih belum memiliki PZ, belum diimplementasikannya insentif atau disinsentif secara efektif, belum adanya hukuman bagi pemerintah yang tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan RTR, kurang kuatnya penegakan hukum baik dari aparat maupun perangkat dalam pemberian sanksi terhadap pemanfaatan ruang yang berbeda dengan RTR yang telah ditetapkan, kurang kuatnya pengenaan sanksi kepada pihak yang melakukan penyimpangan penyelenggaraan penataan ruang, keterbatasan anggaran dalam melaksanakan instrumen pengendalian dan pengawasan pemanfaatan ruang, konflik kepentingan politik dan kebijakan para penguasa, masyarakat masih kurang peduli dan pasif dalam melakukan pengawasan penyelenggaraan penataan ruang [4–7].

Pengendalian pembangunan yang ada belum maksimal dalam pembangunan sarana prasarana di Provinsi Kalimantan Timur sebagai provinsi terdekat dengan wilayah IKN [8]. Penelitian lain tentang kualitas alat yang digunakan untuk mengontrol pemanfaatan ruang, yaitu ketentuan umum dan pedoman peraturan zonasi Kabupaten Kendal. Hasilnya menunjukkan bahwa peraturan zonasi yang ada di daerah tersebut masih belum memenuhi persyaratan saat ini [9]. Selain itu, penelitian lain menyebutkan bahwa perlunya penguatan kebijakan dalam pengendalian pertanahan di IKN untuk mencegah adanya oknum di Ibu Kota Nusantara [10]. Dinas Tata Ruang Provinsi Kalimantan Timur bahkan menyatakan bahwa banyak daerah yang masih belum memiliki kepedulian terhadap pengendalian karena lebih fokus ke perencanaan. Selain itu banyak daerah yang belum berani menerbitkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) sehingga perlu upaya lebih untuk mewujudkan pengendalian pemanfaatan ruang [11]. Hal ini mengindikasikan bahwa masih terdapat daerah-daerah di Indonesia yang belum optimal dalam melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang dan beberapa tantangan lainnya [12–14].

Pembangunan IKN yang dimulai tahun 2021 sesuai yang tertera dalam lini masa pembangunan IKN merupakan sebuah fenomena yang menarik dalam pembangunan karena perlu dilakukan peninjauan terhadap regulasi yang berkaitan dengan pembangunan ibu kota negara. Pengendalian pemanfaatan ruang ibu kota adalah proses kompleks dan memerlukan pendekatan holistik yang mempertimbangkan berbagai aspek untuk mencapai hasil yang diinginkan. Merujuk pada Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara terdapat banyak ketentuan dan istilah baru yang tidak ada dalam perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia. Istilah-istilah tersebut di antaranya Rencana induk IKN, perincian rencana induk IKN, arahan tata bangunan KIPP atau RUTBL-UDD dan lain sebagainya [15]. Namun, berdasarkan penelitian yang sudah ada, belum ada penelitian yang mengidentifikasi ketersediaan dan kesesuaian instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN dengan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Indonesia. Kebijakan pembangunan ini perlu memperhatikan regulasi yang mengatur tidak hanya dalam proses persiapan dan pemindahannya saja tetapi perlu juga memperhatikan penyelenggaraan dan pengendalian pembangunannya agar sesuai dengan rencana induk yang dicanangkan.

Oleh karena itu, persoalan utama dalam penelitian ini adalah pemerintah mengembangkan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang baru di IKN sehingga perlu diteliti lebih lanjut terkait kelengkapan perangkat tersebut dengan ketentuan yang berlaku. Tujuan dari studi ini adalah mengidentifikasi kelengkapan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN yang digunakan untuk mewujudkan rencana pembangunan IKN.

2. Metode

Pada studi ini metode pengambilan data adalah dengan melakukan *desk study* mengenai kesiapan instrumen pengendalian pembangunan yang ada di kawasan IKN. Jenis penelitian yang dipakai adalah dengan deskriptif kualitatif yaitu mampu mendeskripsikan atau memaparkan terkait relevansi, keterpaduan, dan kelengkapan instrumen pengendalian pembangunan aktual di IKN dengan menggunakan pendekatan normatif komparatif. Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif (menjelaskan variabel penelitian), analisis konten (mengkaji dokumen untuk mengetahui standar normatif dari pengendalian pemanfaatan ruang di IKN), dan analisis komparatif (membandingkan antara instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN dengan pedoman atau standar yang ada secara normatif terkait instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia).

Metode ini memungkinkan peneliti untuk mendapatkan wawasan yang lebih dalam tentang karakteristik, dampak, atau efek dari objek yang dianalisis. Pertama, peneliti melakukan analisis deskriptif dan konten untuk merumuskan ketentuan perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia berdasarkan peraturan yang ada. Kedua, mengkaji peraturan-peraturan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang terdapat di IKN. Ketiga, peneliti lalu melakukan analisis komparatif dengan membandingkan peraturan-peraturan pengendalian pembangunan di IKN dengan ketentuan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia menjadi 2 klasifikasi utama yaitu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN dan menggunakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional berdasarkan kelengkapan dan kesesuaian muatan serta skala pengendalian. Pada instrumen khusus IKN ditinjau muatan yang terdapat istilah baru tetapi masih memiliki muatan dan skala pengendalian yang setara dengan nasional maka diklasifikasikan menjadi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN setara nasional dan jika tidak dapat disetarakan maka akan diklasifikasikan menjadi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN. Di sisi lain, jika memang dinyatakan menggunakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional dan/atau belum tersedia maka akan diklasifikasikan menggunakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional. Pada penelitian ini akan dibahas mengenai kelengkapan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dan bangunan gedung yang terdiri atas rencana tata ruang dan peraturan zonasi, perizinan, insentif dan disinsentif, pengawasan dan sanksi. Berdasarkan regulasi tersebut, peneliti akan membahas ketersediaan, kesesuaian, dan relevansi dari regulasi yang ada dengan standar normatif yang ada di Indonesia.

3. Hasil penelitian dan pembahasan

Pemindahan ibu kota negara Indonesia dari Jakarta menuju Kalimantan Timur atau sekarang telah resmi dinamakan Nusantara merupakan suatu fenomena pembangunan yang cukup berdampak dalam berbagai aspek bagi Indonesia. Tentunya dalam menyikapi fenomena tersebut perlu ditinjau kesiapan mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan termasuk di dalamnya regulasi-regulasi yang mengatur pembangunan tersebut. Pelaksanaan pembangunan erat kaitannya dengan penyelenggaraan penataan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang sesuai dengan PP No. 21 Tahun 2021 meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian [16]. Ketiga komponen ini sangat mempengaruhi antara satu komponen dengan komponen lainnya. Pengendalian sering kali merupakan hal yang kurang diperhatikan oleh perencana karena merupakan tahap terakhir setelah rencana dibentuk perlu ada instrumen yang memastikan bahwa implementasi yang ada di lapangan sudah sesuai dengan rencana.

3.1. Rencana tata ruang dan peraturan zonasi

Tabel 1 menunjukkan perbandingan antara RTR di IKN dengan ketentuan normatif rencana tata ruang di Indonesia. Setelah dilakukan kajian regulasi, Ibu Kota Nusantara belum memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang mengatur tata ruang seluruh wilayah IKN. Di dalam pasal 15 UU No.3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, jo UU No. 21 Tahun 2023 menyatakan bahwa penataan ruang IKN mengacu pada rencana tata ruang yang sudah ada, yaitu RTRWN, RZ KAW Selat Makassar, RTR Pulau Kalimantan, RTR KSN, dan RDTR IKN [17,18]. Pada pasal tersebut tidak dijelaskan bahwa terdapat RTRW IKN. Di sisi lain, posisi rencana induk IKN belum dapat disetarakan dengan rencana tata ruang wilayah tingkat kota karena memiliki muatan dan skala pengendalian yang berbeda. Di sisi lain, 9 Rencana Detail Tata Ruang WP IKN sudah sesuai dengan standar RDTR dan PZ yang ada. Selain itu, berdasarkan UU No. 27 Tahun 2007, jo. UU No. 6 Tahun 2023 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil yang mengatur perlunya RZWP3K dalam mengelola wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil [19,20]. Namun, adanya UU No.6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja mengintegrasikan RZWP3K dengan RTRW Provinsi sehingga RZWP3K di wilayah IKN saat ini masih mengacu pada Perda Provinsi Kalimantan Timur No. 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Kalimantan Timur Tahun 2021-2041 . Sudah terdapat konsep rencana tata ruang wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil di wilayah deliniasi IKN tetapi saat ini masih dalam *draft* RZWP3K Kalimantan Timur yang akan diintegrasikan dengan RTRWP sehingga Perda Provinsi Kaltim tersebut perlu direvisi akibat dari keberadaan IKN. Mengingat IKN merupakan sebuah KSN maka seharusnya terdapat peraturan formal tersendiri terkait RZ KSN untuk menentukan arahan Pemanfaatan Ruang Laut di kawasan strategis nasional tertentu sesuai dengan arahan Permen KKP No. 28 Tahun 2021. Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang bangunan gedung di IKN sudah terdapat arahan dalam Pedoman Bangunan Gedung Cerdas dengan dasar hukum Rencana Induk IKN dan Perincian Rencana Induk IKN. Sementara itu, Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, PBG dan SLF dapat menggunakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional dengan asumsi bahwa peraturan tersebut berlaku di seluruh wilayah Indonesia termasuk Ibu Kota Nusantara.

Tabel 1. Analisis komparasi instrumen rencana tata ruang dan zonasi IKN.

Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Standar normatif Indonesia				Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang digunakan di IKN				Keterangan		
	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Peraturan turunan undang-undang	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Penetapan			
Rencana Tata Ruang dan Zonasi	UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, jo. UU No.6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang	Rencana Ruang Nasional (RTRWN)	Tata Wilayah 1:1.000.000	Skala 1:1.000.000	1. PP No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang 2. Permen ATR/KBPN No. 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang	UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, jo. UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang	Rencana Ruang Nasional (RTRWN)	Tata Wilayah 1:1.000.000	Skala 1:1.000.000	PP No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional jo PP No. 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional	Menggunakan perangkat pengendalian nasional. Berdasarkan pasal 15 UU No. 3 Tahun 2022 menyatakan bahwa penataan ruang di IKN mengacu pada RTRWN
		Rencana Ruang Provinsi (RTRWP)	Tata Wilayah 1:100.000	Skala 1:100.000		UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo. UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	Perincian Rencana Induk Seluruh Wilayah IKN	Skala 1 : 100.000		Perpres No. 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara	Perangkat khusus IKN setara dengan perangkat RTRWP dengan terdapat istilah baru khusus IKN
		Rencana Ruang Kabupaten (RTRW Kabupaten)	Tata Wilayah 1:50.000	Skala 1:50.000			Perincian Rencana Induk KIKN	Skala 1 : 50.000		Perpres No. 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Kota RTRW Kabupaten	Perangkat khusus IKN setara dengan perangkat RTRW Kabupaten terdapat istilah baru khusus IKN
		Rencana Ruang Kota (RTRWK)	Tata Wilayah 1:25.000	Skala 1:25.000							
		Rencana Tata Ruang (RDTR) Kabupaten/Kota	Detail Ruang 1:5000	Skala 1 : 5000			RDTR IKN: 1. RDTR WP KIPP Barat 2. RDTR WP IKN Selatan 3. RDTR WP IKN Timur 1 4. RDTR WP IKN Timur 2 5. RDTR WP IKN Utara 6. RDTR WP Simpang Samboja 7. RDTR WP Kuala Samboja 8. RDTR WP Muara Jawa	Skala 1 : 5000		1. PerkaOIKN No. 1 Tahun 2023 tentang RDTR WP KIPP 2. PerkaOIKN No. 2 Tahun 2023 tentang RDTR WP IKN Barat 3. PerkaOIKN No. 3 Tahun 2023 tentang RDTR WP IKN Selatan 4. PerkaOIKN No. 4 Tahun 2023 tentang RDTR WP IKN Timur 1 5. PerkaOIKN No. 5 Tahun 2023 tentang RDTR WP IKN Timur 2 6. PerkaOIKN No. 6 Tahun 2023 tentang RDTR WP IKN Utara 7. PerkaOIKN No. 7 Tahun 2023 tentang RDTR WP Simpang Samboja 8. PerkaOIKN No. 8 Tahun 2023 tentang RDTR WP Kuala Samboja 9. PerkaOIKN No. 9 Tahun 2023 tentang RDTR WP Muara Jawa	Perangkat khusus IKN setara dengan perangkat RDTR Nasional dengan terdapat istilah baru khusus IKN
		Rencana Ruang Strategis Nasional (RTR KSN)	Tata Kawasan 1:300.000	Skala 1:300.000			RTR KSN IKN	Skala 1 : 300.000		Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang RTR KSN IKN	Perangkat khusus IKN setara dengan perangkat RTR KSN dengan

Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Standar normatif Indonesia				Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang digunakan di IKN				Keterangan
	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Peraturan turunan undang-undang	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Penetapan	
		Rencana Zonasi Skala Antar Wilayah (RZ KAW)	1:500.000		Perpres No. 83 Tahun 2020 tentang RZ KAW Selat Makassar	RZ KAW Selat Makassar	Skala 1 : 500.000	Perpres No. 83 Tahun 2020 tentang RZ KAW Selat Makassar	terdapat istilah baru khusus IKN Berdasarkan pasal 15 UU No. 3 Tahun 2022 menyatakan bahwa penataan ruang di IKN mengacu pada RZ KAW Selat Makassar
		Rencana Ruang/Pulau/Kepulauan (RTR)	Skala 1:500.000		Perpres No. 3 Tahun 2012 tentang RTR Pulau Kalimantan	RTR Pulau Kalimantan	Skala 1 : 500.000	Perpres No. 3 Tahun 2012 tentang RTR Pulau Kalimantan	Berdasarkan pasal 15 UU No. 3 Tahun 2022 menyatakan bahwa penataan ruang di IKN mengacu pada RTR Pulau Kalimantan
		Rencana Tata Ruang (RDTR KPN)	Detail Skala 1:5000		<i>Not applicable</i> karena IKN bukan KPN				
UU No. 32 Tahun 2009 tentang Lingkungan Hidup dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, jo. UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang	Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS)	Skala 1:5000	1. PP No. 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis 2. PP No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup	UU No. 32 Tahun 2009 tentang Lingkungan Hidup, jo. UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang	Sudah terintegrasi dengan IKN			1. PP No. 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis 2. PP No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup	Sudah terintegrasi dengan RDTR IKN
Permen PU No. 6 Tahun 2007 tentang Pedoman umum penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan	Rencana Bangunan dan (RTBL)	Tata dan	Skala 1:5000	Permen PU No. 6 Tahun 2007 tentang Pedoman umum penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan	UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	RUTBL (Rencana Umum Bangunan dan Lingkungan) atau UDD (<i>Urban Design Development</i>) WP KIPPIKN	Skala 1:5000 - WP KIPPIKN (2)	1. Perpres No. 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara 2. Permen PU No. 6 Tahun 2007	Perangkat setara dengan RTBL namun memunculkan istilah baru (Instrumen Pengendalian Pemanfaatan ruang khusus IKN)
						RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) atau RPK (Rencana Pengembangan Kawasan) Sub WP IKN	Skala 1:1000 - Sub WP KIPPIKN (12)		Perangkat setara dengan RTBL namun memunculkan istilah baru. (Instrumen Pengendalian Pemanfaatan ruang khusus IKN)

Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Standar normatif Indonesia				Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang digunakan di IKN				Keterangan
	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Peraturan turunan undang-undang	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Penetapan	
UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	Peraturan (Building Code)	Bangunan Gedung		PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	1. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 2. UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	Menggunakan nasional (Peraturan Gedung)	perangkat Bangunan	1. PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 2. Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang RTR KSN IKN	Menggunakan perangkat pengendalian nasional
UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	Bangunan Gedung Cerdas (Smart Building)			1. PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 2. Permen PUPR No. 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Cerdas	UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	Pedoman Nusanantara (Nusanantara's Building Guideline)	Cerdas	1. Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang RTR KSN IKN 2. SE Kepala OIKN No. 9 Tahun 2023 tentang Pedoman Bangunan Cerdas Nusanantara (Nusanantara's Smart Building Guideline)	Menggunakan Perangkat khusus IKN
UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	Penilaian Kinerja Gedung Hijau (Green Building)	Bangunan Gedung		Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Gedung Hijau	1. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 2. UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo. UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	Sedang disusun		1. Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang RTR KSN IKN 2. PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 3. Permen PUPR No. 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau	Menggunakan perangkat nasional (Penilaian Kinerja Gedung Hijau) dengan arahan tambahan dari rencana induk IKN.
UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	Persetujuan dan Sertifikasi Bangunan Gedung	Bangunan Gedung	Laik Fungsi	PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	1. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 2. UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo. UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	Menggunakan pengendalian nasional (PBG dan SLF)	perangkat Bangunan	1. Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang RTR KSN IKN 2. PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	Menggunakan perangkat pengendalian nasional (PBG dan SLF)

Berdasarkan kajian regulasi yang telah dilakukan, hal-hal terkait zonasi di IKN dimuat dalam 3 peraturan utama yaitu pada Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara [15], Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Ibu Kota Nusantara Tahun 2022-2042 [21], dan 9 RDTR dan PZ di seluruh WP IKN yang tercantum pada Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara No.1 - 9 Tahun 2023 [22]. Pada Perpres No. 63 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara tercantum pada pasal 3 huruf d yaitu arahan penataan ruang dan kawasan Ibu Kota Nusantara meliputi arahan perencanaan struktur, pola ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Pengembangan Ibu Kota Nusantara dan di Kawasan Ibu Kota Nusantara [15]. Terdapat hal menarik yang ada dalam lampiran peraturan tersebut karena berbeda dengan ketentuan zonasi lainnya, di dalam peraturan tersebut terdapat bagian ketentuan pembangunan di area perkotaan. Berdasarkan penjelasannya ketentuan tersebut dibagi 3 menjadi aturan wajib, aturan anjuran utama, dan aturan anjuran. Aturan wajib, merupakan aturan yang disusun menurut peraturan tata kota dan bangunan gedung setempat atau pun aturan spesifik pengembangan kawasan yang mengikat sesuai dengan visi pengembangan yang ditetapkan (bersifat mengikat dan wajib untuk ditaati/diikuti) terutama hal-hal yang berhubungan langsung dengan *Key Performance Indicator* (KPI) perencanaan kawasan. Aturan anjuran utama, merupakan aturan umum yang disusun menurut kaidah umum pengaturan teknis bangunan dan lingkungan dengan sasaran terciptanya desain kawasan dengan arahan tampilan bangunan dan lingkungan yang berkualitas (bersifat mengikat dan dianjurkan untuk ditaati/diikuti). Aturan anjuran, merupakan aturan yang disusun menurut kesepakatan desain yang disesuaikan dengan visi kawasan dan para pemangku kepentingan terkait (bersifat mengikat serta dianjurkan untuk ditaati atau diikuti). Komponen tersebut dapat dilihat pada Tabel 2:

Tabel 2. Ketentuan pembangunan di area perkotaan IKN.

Fungsi	Luas Indikatif (Ha)	Kegiatan yang diizinkan		Ketinggian Bangunan Maksimal (Lantai)	Target Populasi Maksimum (Jiwa)	Target Kepadatan (Jiwa/Ha)	Kegiatan yang tidak diizinkan
		Aktivitas	Persentase				
Area Perkotaan 1							
Perkantoran Pemerintah	736	Perkantoran Pemerintah	14%	10**	85.400	Kepadatan Sedang 100-150	Industri dan manufaktur
		Komersial	5%	10*			
		Fasilitas	6%	4			
		Hunian Bertingkat	21%	12			
		Hunian Tapak Khusus	4%	3			
		Ruang Terbuka Hijau	30%	-			
		Pergerakan dan Transportasi	20%	-			

Sumber: Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2022

Keterangan :

* Luasan kebutuhan bangunan yang tertera pada sub-bab ini merupakan proyeksi kebutuhan ruang berdasarkan proyeksi populasi dan sektor ekonomi yang secara konsep telah dijabarkan pada Bab 3 dan 4 pada luas lahan yang dihitung berdasarkan citra satelit. Pada penerapan pembangunannya diperlukan perencanaan lebih lanjut dengan pengukuran lapangan serta penyesuaian kebutuhan ruang berdasarkan kegiatan perekonomian dan jumlah penduduk.

**Ketinggian bangunan pada area dengan kepadatan tinggi memiliki anjuran rata-rata ketinggian maksimum 10 lantai dengan anjuran untuk ketinggian bangunan *landmark* maksimum 16 lantai dengan memperhatikan batas daya dukung tanah yang direkomendasikan pada kawasan perancangan

Dalam rencana induk tersebut terdapat ketentuan baru yang berbeda dengan arahan dari petunjuk teknis Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2021 [23]:

- a. Terdapat komponen penting yang belum termuat dalam tabel tersebut yaitu mengenai prasarana dan sarana minimal, ketentuan khusus, standar teknis dan ketentuan pelaksanaan.
- b. Penentuan persentase yang ada pada kolom kegiatan yang diizinkan beserta aktivitasnya masih belum dijelaskan justifikasi dari penetapan persentase tersebut, dan tidak dijelaskan angkanya adalah minimal atau maksimal yang diperbolehkan.
- c. Tabel tersebut pun belum mengakomodasi komponen kegiatan yang diizinkan bersyarat dan kegiatan terbatas bersyarat karena persentase tersebut hanya berlaku terhadap luasan yang diperbolehkan belum rinci terkait bagaimana apabila terdapat kegiatan yang berkaitan di luar aktivitas tersebut.
- d. Peraturan ketentuan yang ada membagi sesuai fungsi areanya dan membagi berdasarkan area perkotaan dan non-perkotaan. Di satu sisi pendefinisian area perkotaan dan non-perkotaan pun belum terlalu jelas dan terdapat perbedaan ketentuan antara area perkotaan dan non-perkotaan.

Tabel 3. Ketentuan pembangunan di area non-perkotaan IKN.

Komponen	Aktivitas/ Guna Lahan	Panduan Kegiatan*
Zonasi Area Non-Perkotaan	Kawasan Ekosistem Mangrove	Kegiatan yang diizinkan : a. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan riset tidak mengganggu fungsi kawasan ekosistem mangrove b. Pemanfaatan ruang untuk ekowisata yang tidak mengganggu fungsi kawasan ekosistem mangrove Kegiatan yang dapat mengubah, mengurangi luas, dan/atau mencemari ekosistem mangrove, antara lain: hunian dan industri.

Sumber: Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2022

Keterangan:

*Kegiatan yang diizinkan pada kolom panduan kegiatan dapat didetailkan dalam Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota. Nusantara

Perbedaan kolom pada Tabel 2 dan 3 dikhawatirkan dapat menjadi celah bagi para pihak pengembang atau masyarakat untuk menggunakan lahan yang tidak sesuai dengan aturan. Kolom Persentase pun tidak ada, bahkan tidak semuanya memuat kegiatan yang tidak diizinkan. Maka dari itu, arahan ketentuan pembangunan tidak dapat disetarakan dengan

peraturan zonasi yang ada di RDTR maupun ketentuan peraturan zonasi yang ada di RTRW. Arahan ketentuan pembangunan ini merupakan suatu komponen pengendalian pemanfaatan ruang baru yang terdapat dalam rencana induk IKN.

Di sisi lain Perpres No 64 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Ibu Kota Nusantara Tahun 2022-2042 memuat pengendalian pemanfaatan ruang pada Bab IX tentang Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara [21]. Pada bab tersebut khusus mulai dari pasal 103 hingga pasal 142. Ketentuan umum zonasi yang ada dalam pasal-pasal tersebut mengatur mengenai ketentuan umum zonasi sistem pusat pelayanan, di sekitar sistem jaringan transportasi, energi, telekomunikasi, sumber daya air, infrastruktur perkotaan, kawasan lindung, kawasan budi daya, dan ketentuan khusus.

Berdasarkan tinjauan yang telah dilakukan, perpres tersebut sudah cukup lengkap memuat ketentuan umum zonasi. Secara keseluruhan mulai dari pasal 103 hingga pasal 142 telah memuat ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, ketentuan khusus, standar teknis, dan ketentuan pelaksanaan. Namun, masih terdapat pasal-pasal yang belum memuat prasarana dan sarana minimal yang harus dipenuhi sedangkan zona tersebut membutuhkan prasarana dan sarana tersebut.

3.2. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

Setelah diberlakukannya UU No. 11 Tahun 2020 mengenai Cipta Kerja, yang direvisi dengan UU No. 6/2023 tentang Penetapan Perpu No 2 Tahun 2022 menjadi Undang-undang, segala urusan perizinan diintegrasikan menjadi satu pintu dan mengenalkan sistem perizinan terpusat berbasis teknologi yang biasa dikenal dengan *Online Single Submission (OSS)* [20]. Berdasarkan skema tersebut, acuan utama dari penerbitan KKPR adalah RTR dan RTRL. Maka dari itu, penting untuk meninjau arahan pemanfaatan ruang dari RTR yang berlaku. Pada Ibu Kota Nusantara, hal-hal mengenai perizinan termasuk kegiatan pemanfaatan ruang menjadi kewenangan khusus OIKN yang diatur dalam PP No. 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara. Berdasarkan peraturan tersebut tercantum bahwa OIKN memiliki kewenangan khusus dalam pemberian perizinan investasi, kemudahan berusaha, serta pemberian fasilitas khusus kepada pihak yang mendukung pembiayaan dalam rangka kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta pengembangan Ibu Kota Nusantara dan Daerah Mitra dan urusan penyelenggaraan penataan ruang termasuk di dalamnya pengendalian pemanfaatan ruang [24].

Pada pasal 7 dijelaskan bahwa OIKN harus menggunakan sistem OSS dalam melaksanakan pelayanan perizinan berusaha terkait kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, pengembangan Ibu Kota Nusantara dan Daerah Mitra, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara dengan mengacu pada rencana induk IKN. Terdapat hal menarik yang ditemukan dalam peraturan tersebut, dijelaskan bahwa OIKN memiliki hak akses khusus kepala OIKN dan apabila terdapat perizinan berusaha yang tidak terkait dengan sistem OSS maka pelayanan perizinan dilaksanakan langsung oleh OIKN. Hak

akses khusus tersebut merupakan kewenangan khusus dalam pemberian pelayanan perizinan berusaha melalui sistem OSS. Pemberian Kewenangan Khusus kepada OIKN sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini diharapkan dapat bekerja secara profesional, *agile*, mudah beradaptasi dan fleksibel untuk memperlancar pelaksanaan kegiatan persiapan, pembangunan, dan pemindahan Ibu Kota Negara, serta penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara. Dengan demikian, OIKN memiliki kewenangan khusus untuk mengatur perizinan kegiatan pemanfaatan ruang melalui akses khusus terhadap OSS. Apabila terdapat suatu hal yang tidak dapat menggunakan sistem OSS, pasal 7 menjelaskan bahwa pihak yang berkaitan dapat berkoordinasi langsung dengan pihak OIKN.

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) menjadi salah satu komponen persyaratan dasar perizinan berusaha yang diterbitkan oleh OIKN diatur dalam PP No. 12 Tahun 2021 Pasal 8. PP No. 12 Tahun 2021 pasal 9 menjelaskan bahwa KKPR diberikan oleh OIKN kepada pelaku usaha yang memiliki lokasi usaha sesuai dengan RDTR IKN. Oleh karena 9 RDTR IKN sampai saat ini belum terintegrasi dengan OSS, maka KKPR diterbitkan langsung oleh OIKN. Selain itu, penerbitan KKPR untuk daerah di luar WP IKN dilakukan berdasarkan rencana tata ruang skala kecil, yaitu RTR KSN Ibu Kota Nusantara, RTR Pulau Kalimantan, RZ KAW (rencana zonasi kawasan antarwilayah) Selat Makassar, atau RTRWN. Peraturan tersebut mengatur hal-hal terkait perizinan berusaha, kemudahan berusaha, fasilitas penanaman modal, pengawasan, dan evaluasi. Karena skala peta rujukan di luar 9 RDTR WP IKN sangat kecil, perizinan berusaha di luar WP IKN tersebut akan sangat bergantung pada diskresi OIKN. Pada PP Nomor 21 Pasal 248 dijelaskan bahwa penerbitan KKPR diberikan berdasarkan RTR dan hal ini sudah diakomodasi oleh regulasi IKN [16].

Dalam PP No. 12 Tahun 2021 dijelaskan bahwa KKPR diterbitkan oleh OIKN berdasarkan RTR. Namun, dalam implementasinya penerbitan KKPR di delineasi wilayah IKN masih terdapat konflik antara pemerintah daerah dengan pihak OIKN. Dikhawatirkan hal ini membingungkan karena belum memiliki arahan yang jelas dalam acuan perizinan KKPR. Keberadaan PP No. 27 tahun 2023 yang memberikan kewenangan khusus OIKN memerlukan peraturan lebih lanjut dalam mendefinisikan kewenangan apa saja yang diperbolehkan oleh OIKN karena OIKN bahkan memiliki hak akses khusus dalam OSS [24]. Regulasi yang ada di dalam rencana pembangunan IKN secara keseluruhan sudah memuat KKPR, penilaian KKPR dan pemantauan KKPR serta penggunaan OSS hanya saja masih terdapat hal yang perlu diperhatikan yaitu di dalam OIKN pihak yang bertanggung jawab dalam persetujuan KKPR masih belum dijelaskan secara jelas karena di IKN berdasarkan regulasi yang ada segala urusan termasuk terkait KKPR diserahkan kepada OIKN sebagai lembaga setingkat menteri.

Tabel 4. Analisis komparasi Instrumen Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang IKN.

Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Standar normatif Indonesia			Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang dipakai di IKN				Keterangan	
	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Peraturan turunan undang-undang	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian		Penetapan
Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)	UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, jo. UU No.6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang	KKPR Kegiatan Berusaha KKPR Kegiatan non berusaha KKPR KSN KKPR Laut		1. PP No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang 2. Permen ATR/KBPN No. 21 tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang 3. Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang Permen-KP No. 28 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Laut	UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo. UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	KKPR Kegiatan Berusaha IKN KKPR Kegiatan non berusaha KKPR KSN		1. Perpres No. 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara 2. Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang RTR KSN IKN Permen-KP No. 28 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Laut	Instrumen khusus IKN setara nasional muatan sama dengan nasional tetapi yang mengelola OIKN Instrumen khusus IKN setara nasional muatan sama dengan nasional Menggunakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional yaitu KKPR laut

3.3. Ketentuan insentif dan disinsentif pembangunan

Dalam UU Penataan Ruang No.26/2007 Pasal 38 dijelaskan bahwa agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh pemerintah dan pemerintah daerah [25]. Bentuk insentif dapat berupa keringanan pajak, prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan dan pemberian penghargaan. Di sisi lain, disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Bentuk disinsentif dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.

Berdasarkan Perpres No. 64 Tahun 2022 Pasal 144 dijelaskan bahwa ketentuan insentif disusun berdasarkan rencana struktur ruang, rencana pola ruang KSN IKN, dan kawasan strategis kota, ketentuan umum zonasi, dan peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya [21]. Ketentuan insentif fiskal dapat berupa pemberian keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi pajak khusus IKN dan atau pungutan khusus IKN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sedangkan insentif non fiskal berupa pemberian kompensasi, subsidi, imbalan, sewa Ruang, urun saham, penyediaan sarana dan prasarana, penghargaan, dan/atau publikasi atau promosi. Di sisi lain, ketentuan disinsentif disusun berdasarkan rencana Struktur Ruang, rencana Pola Ruang KSN Ibu Kota Nusantara, dan kawasan strategis kota, ketentuan umum zonasi, dan peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya. Ketentuan disinsentif dapat dibagi menjadi 2 jenis yaitu disinsentif fiskal yaitu berupa pengenaan pajak khusus IKN yang tinggi dan/atau pemungutan khusus IKN yang tinggi, dan/atau disinsentif non fiskal berupa kewajiban memberikan kompensasi/imbalan, pembatalan penyediaan sarana dan

2023 menggunakan istilah baru, yaitu *Key Performance Indicator* (KPI) yang dilaporkan kepada presiden.

Selain itu, terdapat standar pengawasan lingkungan yang didasarkan pada UU No.32 Tahun 2009 yang diturunkan dalam PP No.22 tahun 2021, memuat persetujuan lingkungan yang dapat diberikan apabila sudah terdapat AMDAL, UKL-UPL, dan SPPL; evaluasi lingkungan; dan audit lingkungan [27,28]. Perangkat pengendalian di IKN terkait pengawasan lingkungan sudah memuat pemantauan hingga evaluasi lingkungan yang terdapat dalam Perpres No. 63 Tahun 2022 [15]. Namun, belum terdapat regulasi terkait audit lingkungan di IKN. Tentunya ini merupakan hal yang memerlukan perhatian lebih. Hal ini berdasarkan penelitian terdahulu, audit lingkungan memiliki peranan penting dalam pencegahan kerusakan lingkungan hidup di antaranya sebagai instrumen untuk mengevaluasi kepatuhan suatu usaha dan/atau kegiatan terhadap persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang operasional suatu usaha dan/atau kegiatan mencegah dan mengantisipasi terjadinya konflik antara perusahaan dengan masyarakat yang tinggal di sekitar wilayah operasional suatu usaha dan/atau kegiatan, dan dalam rangka penerapan prinsip pencegahan dan prinsip kehati-hatian untuk mencapai pengelolaan lingkungan hidup yang berbasis pada pembangunan berkelanjutan [29]. Sehubungan belum adanya perangkat audit lingkungan di IKN, pihak OIKN dapat menggunakan regulasi terkait audit lingkungan yang diatur secara nasional.

Bentuk pengenaan sanksi dapat terbagi menjadi 3 jenis yaitu sanksi administratif, sanksi pidana, dan sanksi perdata. Bentuk dari sanksi administratif menurut UU 26 Tahun 2007 pasal 63 di antaranya peringatan tertulis; penghentian sementara kegiatan; penghentian sementara pelayanan umum; penutupan lokasi; pencabutan izin; pembatalan izin; pembongkaran bangunan; pemulihan fungsi ruang; dan/atau denda administratif [25]. Bentuk dari sanksi pidana adalah penjara, denda, pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya, pencabutan izin usaha, pencabutan status badan hukum. Sanksi perdata dapat berupa tuntutan ganti kerugian secara perdata bagi orang yang diakibatkan tindak pidana. Pada penelitian ini akan berfokus pada pengenaan sanksi administratif karena yang diatur dalam UU No.26 Tahun 2007 tentang penyelenggaraan penataan ruang hanya diatur mengenai sanksi administratif saja. Arahan sanksi administratif yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan IKN sudah sesuai.

Tabel 6. Analisis komparasi instrumen pengawasan dan arahan sanksi.

Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Standar normatif Indonesia				Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang digunakan di IKN				Keterangan
	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Peraturan turunan undang-undang	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Penetapan	
Pengawasan dan Arahan Sanksi Penataan Ruang dan Lingkungan	1. UU No. 26 Tahun 2007 jo UU No. 6 Tahun 2021 2. UU No. 32 Tahun 2007 jo UU No. 6 Tahun 2021	Pengawasan penataan ruang dan lingkungan		1. PP No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang 2. Permen ATR/KBPN No. 21 tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang	UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara jo UU No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara	Pemantauan dan Rencana <i>output</i> spasial Pemantauan dan <i>output</i> per pembangunan Pemantauan dan <i>Outcome</i> KPI	Evaluasi Evaluasi tahapan Evaluasi	PerkaOIKN No. 10 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pemantauan dan ruang khusus Pelaksanaan Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara	Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN

Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Standar normatif Indonesia				Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang digunakan di IKN				Keterangan
	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Peraturan turunan undang-undang	Dasar hukum pengaturan	Perangkat Pengendalian	Level Pengendalian	Penetapan	
		Arahan Sanksi penataan ruang dan lingkungan		dan Pengawasan Penataan Ruang		Sanksi pelanggaran penataan ruang	administratif	Perpres No. 64 Tahun 2022 tentang RTR KSN IKN	Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN

3.5. Klasifikasi instrumen

Setelah dilakukan analisis perbandingan dari masing-masing instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN, maka dapat diklasifikasikan hasil perbandingan ke dalam Tabel 7.

Tabel 7. Klasifikasi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN.

Klasifikasi Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang	Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang	Keterangan
Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional	<ol style="list-style-type: none"> 1. RTRWN 2. RZ KAW Selat Makassar 3. RTR Pulau Kalimantan 4. Peraturan Bangunan Gedung (<i>Building Code</i>) 5. Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau 6. PBG 7. SLF 	Pemerintah OIKN diharapkan untuk memperhatikan muatan yang ada dalam perangkat nasional dengan keadaan di IKN. Diasumsikan instrumen tersebut dapat berlaku di wilayah IKN karena pada dasarnya semua instrumen tersebut mencakup seluruh wilayah Indonesia
Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN setara nasional	<ol style="list-style-type: none"> 1. RTR KSN IKN 2. RDTR IKN 3. KKPR berusaha IKN 4. KKPR non berusaha IKN 5. KKPR KSN IKN 6. Ketentuan insentif fiskal di IKN 7. Ketentuan insentif non fiskal di IKN 8. Ketentuan disinsentif fiskal di IKN 9. Ketentuan disinsentif non fiskal di IKN 10. Pengawasan Penataan ruang RTR KSN 11. Sanksi Administratif 	Kelompok instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN yang setara dengan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional berdasarkan muatan dan skala pengendalian
Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rencana Induk IKN 2. Perincian Rencana Induk IKN 3. Pedoman Bangunan Gedung Cerdas 4. Pemantauan dan evaluasi <i>output</i> spasial 5. Pemantauan dan evaluasi <i>output</i> penahapan pembangunan 6. Pemantauan dan evaluasi <i>outcome</i> KPI 7. Pengelolaan lingkungan dalam RUTBL 	Kelompok instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang hanya berlaku di IKN dan tidak dapat disetarakan dengan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia

Berdasarkan Tabel 7 didapatkan bahwa instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN dapat diklasifikasikan menjadi:

- Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional
Kelompok ini merupakan kelompok instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN tetapi belum terdapat perangkat khusus atau memang secara resmi dinyatakan bahwa menggunakan perangkat nasional. Pemerintah OIKN diharapkan untuk memperhatikan muatan yang ada dalam perangkat nasional dengan keadaan di IKN. Instrumen yang

termasuk dalam kelompok ini adalah RTRWN, RZ KAW Selat Makassar, RTR Pulau Kalimantan, Peraturan Bangunan Gedung (*Building Code*), Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (*Green Building*), Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, PBG, SLF, KKPR laut, audit tata ruang, dan audit lingkungan. Diasumsikan instrumen tersebut dapat berlaku di wilayah IKN karena pada dasarnya semua instrumen tersebut mencakup seluruh wilayah Indonesia.

- Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN setara nasional dengan muatan sama dengan nasional
Kelompok ini merupakan kelompok instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN yang sudah setara dan memiliki muatan sama dengan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Indonesia. Pemerintah OIKN dapat menggunakan perangkat khusus ini dalam mengatur pembangunan di IKN. Instrumen yang termasuk dalam kelompok ini adalah RTR KSN IKN; RDTR IKN; KKPR berusaha IKN; KKPR non berusaha IKN; KKPR KSN IKN; Ketentuan insentif fiskal dan non fiskal IKN; Ketentuan disinsentif fiskal dan non fiskal IKN; sanksi administratif KSN IKN.
- Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN
IKN Kelompok ini merupakan kelompok instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang hanya berlaku di IKN dan tidak dapat disetarakan dengan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia. Instrumen yang termasuk dalam kelompok ini adalah Rencana Induk IKN, Perincian Rencana Induk IKN, RUTBL-UDD KIPP, Pedoman Bangunan Gedung Cerdas, pemantauan dan evaluasi *output* spasial, pemantauan dan evaluasi *output* penahapan pembangunan, pemantauan dan evaluasi *outcome* KPI, pengelolaan lingkungan dalam RUTBL. Kelompok instrumen ini perlu perhatian khusus karena memuat istilah baru.

4. Kesimpulan

Pembangunan di Ibu Kota Nusantara menghadapi berbagai macam persoalan khususnya saat ini yang masih dalam masa transisi. Persoalan-persoalan tersebut diharapkan tidak akan muncul setelah Ibu Kota Nusantara telah selesai dibangun. Pemerintah OIKN telah menyediakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang untuk pengendalian pembangunan di Ibu Kota Nusantara yang tercantum dalam UU No. 3 Tahun 2022, Perpres No. 62 Tahun 2022, Perpres No. 63 Tahun 2022, Perpres No. 64 Tahun 2022, PP No. 12 Tahun 2023, PP No. 27 Tahun 2023, Peraturan Kepala OIKN No. 1 sampai dengan No. 9 Tahun 2023, dan Peraturan Kepala OIKN No. 10 Tahun 2023. Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang utama yaitu produk perencanaan yang di dalamnya memuat perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di IKN sudah tersedia khusus IKN yaitu Rencana Induk IKN, Perincian Rencana Induk IKN, RTR KSN IKN, dan RDTR KSN IKN.

Hasil perbandingan antara instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di IKN dengan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Indonesia dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis berdasarkan kelengkapan dan kesesuaian muatan di dalamnya yaitu: Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang nasional yaitu RTRWN, RZ KAW Selat Makassar,

RTR Pulau Kalimantan, Peraturan Bangunan Gedung (*Building Code*), Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (*Green Building*), Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, PBG, SLF, KKPR laut, audit tata ruang, dan audit lingkungan. Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN setara nasional yaitu: RTR KSN IKN; RDTR IKN; KKPR berusaha IKN; KKPR non berusaha IKN; KKPR KSN IKN; Ketentuan insentif fiskal dan non fiskal IKN; Ketentuan disinsentif fiskal dan non fiskal IKN; sanksi administratif KSN IKN. Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang khusus IKN yaitu Rencana Induk IKN, Perincian Rencana Induk IKN, RUTBL-UDD KIPP, Pedoman Bangunan Gedung Cerdas, pemantauan dan evaluasi *output* spasial, pemantauan dan evaluasi *output* penahapan pembangunan, pemantauan dan evaluasi *outcome* KPI, pengelolaan lingkungan dalam RUTBL.

Ucapan Terima Kasih

Penelitian ini didukung oleh Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi dan LPPM-SAPPK ITB dalam rangka kegiatan pengabdian kepada masyarakat di wilayah IKN dan sekitarnya.

Referensi

- [1] Memunatu AI. Effectiveness of Development Control in Regulating Urban Housing in Ghana: A Case Study of Sagnarigu District . Doctoral Dissertation. Kwame Nkrumah University of Science and Technology, 2015.
- [2] Thomas D. The Importance of Development Plans. Land Use Policy for Development Control, Prepared for the USAID/OAS Post-Georges Disaster Mitigation Project, Workshop for Building Inspectors, 2001.
- [3] Obabori AO, Obiuwevbi DA, Olomu JI. Development Control an Important Regulator of Settlement Growth: A Case Study of Ekpoma, Nigeria. *Journal of Human Ecology* 2007;21:285–91. <https://doi.org/10.1080/09709274.2007.11905987>.
- [4] Tarigan BMH, Putri RM, Budhiartie A. Permasalahan Penataan Ruang Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Tata Ruang. *Mendapo: Journal of Administrative Law* 2021;2:11–21. <https://doi.org/10.22437/mendapo.v2i1.11448>.
- [5] Karismandani F, Wijoyo S, Sekarmadji A. Implementation of Permission Use of Space as an Instrument of Controlling the Space Utilization of High Control Zone of East Java. *Proceedings of the 2nd International Conference Postgraduate School, Surabaya: SCITEPRESS - Science and Technology Publications; 2018, p. 853–8.* <https://doi.org/10.5220/0007552808530858>.
- [6] Muhajir A. Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Pelaksanaan Ketentuan Penataan Ruang di Kota Baubau Provinsi Sulawesi Tenggara. *Jurnal Renaissance* 2017;2:184–93.
- [7] Wijanarko TF, Asih MM. Legal instruments in the spatial planning sector as a spatial utilization control tool. *The International Journal of Politics and Sociology Research* 2023;10:249–62.
- [8] Florence S. Studi Pengendalian Pelaksanaan Kegiatan Pembangunan Saprasi Di Provinsi Kalimantan Timur. *Jurnal Kacapuri: Jurnal Keilmuan Teknik Sipil* 2022;5:161. <https://doi.org/10.31602/jk.v5i1.7269>.

- [9] Kautsary J, Shafira S. Kualitas Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Kelengkapan Materi Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Kendal. *Jurnal Planologi* 2019;16:1–15. <https://doi.org/10.30659/jpsa.v16i1.4372>.
- [10] Nurahmani A. Kajian Kebijakan Pengendalian Di Bidang Pertanahan Dalam Mencegah Dan Memberantas Para Spekulasi Dan Mafia Tanah Di Ibu Kota Nusantara. *Bina Hukum Lingkungan* 2023;7:290–309.
- [11] Dinas Tata Ruang Provinsi Kalimantan Timur. Bimbingan Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang Wilayah Kalimantan. Simtaru Provinsi Kalimantan Timur 2023.
- [12] Lau JM, Alami AN, Negara SD, Nugroho Y. *The Road to Nusantara: Process, Challenges and Opportunities*. Singapura: ISEAS Yusof Ishak Institute; 2023.
- [13] Barugahare JB. Challenges of Development Control in Kampala Capital City, Uganda. *Journal of Environment and Earth Science* 2019;9. <https://doi.org/10.7176/JEES/9-4-10>.
- [14] Nurdin M, Baharuddin T. Capacity Building Challenges and Strategies in the Development of New Capital City of Indonesia. *Jurnal Bina Praja* 2023;15:221–32. <https://doi.org/10.21787/jbp.15.2023.221-232>.
- [15] Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Presiden No. 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 103* 2022.
- [16] Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633* 2021.
- [17] Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766* 2022.
- [18] Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas UU Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898* 2023.
- [19] Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84* 2007.
- [20] Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang 2023.
- [21] Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Presiden No. 64 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Ibu Kota Nusantara Tahun 2022-2042. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 104* 2022.
- [22] Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara No. 1 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Kawasan Inti

- Pusat Pemerintahan Ibu Kota Nusantara. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 No177 2023.
- [23] Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329 2021.
- [24] Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 67 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6876 2023.
- [25] Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725 2007.
- [26] Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1484 2021.
- [27] Pemerintah Republik Indonesia. Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup jo. UU No 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725 2009.
- [28] Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup 2021.
- [29] Jayakusuma Z. Peranan Audit Lingkungan Dalam Pencegahan Pencemaran Dan/Atau Kerusakan Lingkungan Hidup Untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. Al-Adl : Jurnal Hukum 2015;7. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v7i14.229>.