



TANTANGAN MEMBANGUN DI LAHAN RTH (KAJIAN TATA RUANG PEMBANGUNAN EDUTORIUM DI EDUPARK UMS)

Indrawati¹, Alfa Febela Priatmono², Nurhasan³

Prodi Arsitektur Universitas Muhammadiyah Surakarta

E-mail: indrawati@ums.ac.id¹, alpha_fabela@ums.ac.id², nurhasan@ums.ac.id³

Informasi Naskah:

Diterima:

3 Januari 2019

Direvisi:

25 Februari 2019

Disetujui terbit:

15 Maret 2019

Diterbitkan:

Cetak:

30 Maret 2019

Online

30 Maret 2019

Abstract: *The objective of this paper is the approval of the development of Edutorium on Edupark land which has been designated as RTH on the Surakarta City regional planning. This study was presented descriptively using content analysis methods. After being analyzed, conclusions are obtained; (a) The UMS must obtain permission from the Surakarta City Government to obtain Edupark land; (B) If UMS agrees to permit the construction of Edutorium with a simple building category and has an open land of at least 70%, it is expected that permit will be issued so on. But if Edupark has a building character is not simple and important for the environment, the management of permit for more than 4 months; (c) If no open space rules are accepted, the permit is not issued; (d) UMS has a significant opportunity to submit a request for changes in Edupark's land function through the regional planning revision process. This revision process estimates 1 to 2 years; (e) if UMS applies the green concept of public space in Edutorium buildings, it is truly one of the advantages of UMS in applying Islamic architecture. Based on the conclusions above, the following are recommended: (1) Requirement documents and development permits need to be approved before construction is carried out in the field; (2) In order to be more flexible, this year, the approved UMS immediately requested a change in Edupark from green open space to a cultivation area (yellow); and (3) Before the Edutorium is built, the fulfillment of convention needs can be done by using convention buildings around the UMS.*

Keywords: *Green Open Space, Spatial Planning, UMS*

Abstrak: Tulisan ini bertujuan memahami regulasi pembangunan Edutorium di lahan Edupark yang telah ditetapkan sebagai RTH dalam RTRW Kota Surakarta. Penelitian ini dipaparkan secara deskriptif menggunakan metode analisis konten. Setelah dianalisis diperoleh kesimpulan; (a) UMS harus mendapat ijin dari Pemkot Surakarta untuk memanfaatkan lahan Edupark; (b) Jika UMS mengajukan ijin pembangunan Edutorium dengan kategori bangunan sederhana serta memiliki lahan terbuka minimal 70%, diperkirakan IMB terbit dalam waktu dekat. Namun jika Edupark memiliki karakter bangunan tidak sederhana serta berdampak penting bagi lingkungan, pengurusan IMB memakan waktu lebih dari 4 bulan; (c) Jika tidak mengikuti kaidah-kaidah RTH, dimungkinkan IMB tidak akan terbit; (d) UMS memiliki peluang cukup besar untuk mengajukan permohonan perubahan fungsi lahan Edupark melalui proses revisi RTRW. Proses revisi RTRW diperkirakan 1 hingga 2 tahun; (e) jika UMS menerapkan konsep public space yang hijau pada bangunan Edutorium, sesungguhnya merupakan salah satu kelebihan UMS dalam mengaplikasikan arsitektur Islam. Berdasarkan kesimpulan di atas, direkomendasikan beberapa hal berikut: (1) Dokumen persyaratan dan perijinan pembangunan perlu dipenuhi sebelum dilakukan pembangunan di lapangan; (2) Agar lebih fleksibel, pada tahun ini UMS sebaiknya segera mengajukan permohonan perubahan fungsi lahan Edupark dari RTH (hijau) menjadi kawasan budidaya (kuning); dan (3) Sebelum Edutorium terbangun, pemenuhan kebutuhan konvensi dapat dilakukan dengan menyewa gedung-gedung konvensi yang ada di sekitar UMS.

Kata Kunci: RTH, Tata Ruang, UMS

PENDAHULUAN

Rencana Universitas Muhammadiyah Surakarta (UMS) membangun Edutorium di Edupark mendapat banyak tantangann, atau lebih tepatnya penolakan. Konteks formal fungsi Edupark yang telah ditetapkan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH), menjadi bahan

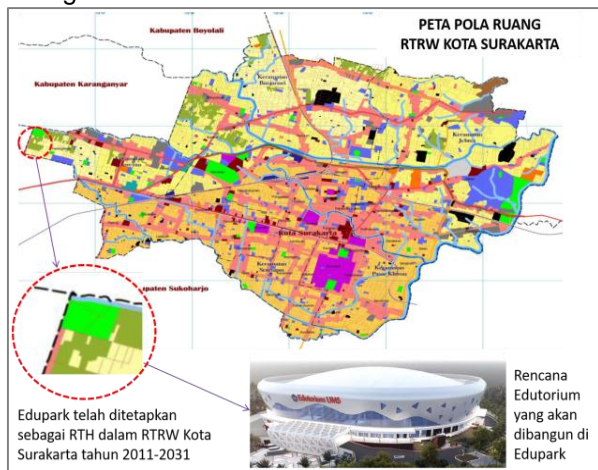
yang terus dipertentangkan dengan rencana Edutorium dibayangkan eksklusif dan megah. Rencana pembangunan Edutorium mengusik rasa kepedulian beberapa pihak yang telah merasakan dan melihat kelekatan sosial dan ekologis masyarakat kepada Edupark. Tidak hanya bagi masyarakat internal UMS, keberadaan fasilitas parkir

yang luas, rumah makan Dapur Solo, musholla, jogging track, area outbond, lapangan olah raga, taman bunga, hutan kota serta rumah kompos menjadikan Edupark sebagai RTH dirasakan sangat besar manfaatnya tidak hanya bagi warga UMS tetapi juga masyarakat sekitar (khususnya warga Kota Surakarta, Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo).

Edutorium adalah istilah (atau nama) yang digunakan untuk menyebut Gedung Serba Guna yang akan dibangun oleh UMS. Selain untuk mewadahi aktivitas konvensi, olah raga, pameran, museum Muhammadiyah, wisuda sarjana (rata-rata diikuti 5.000 orang) serta aktivitas berkumpul lainnya, secara khusus Edutorium direncanakan sebagai *venue* perhelatan akbar Muktamar Muhammadiyah ke 48 tahun 2020. Sedangkan Edupark adalah nama taman tematik yang dibangun UMS menempati lahan kampus V seluas kira-kira 5 ha. Sebagian kecil lahan masuk wilayah Kabupaten Karanganyar dan sebagian besar wilayah Kota Surakarta. Selama ini Edupark dimanfaatkan oleh internal UMS maupun masyarakat sekitar sebagai alternatif tempat rekreasi, olah raga, belajar serta berbagai aktivitas publik lainnya.

Di dalam Perda Kota Surakarta No 1 tahun 2012 tentang RTRW, pemanfaatan lahan Edupark ditetapkan sebagai RTH. Status ini menjadi dasar tarik ulur tentang status boleh tidaknya membangun Edutorium di Edupark.. Meskipun banyak opini bernada sumir, UMS sebagai pemilik lahan tak bergeming untuk melanjutkan rencana pembangunannya. Tak ayal, sebageaian kalangan semakin keras mempertanyakan tanggung jawab UMS sebagai lembaga pendidikan tinggi yang 'berkemajuan' dan 'memberi arah perubahan' menuju 'masyarakat utama'. Poster bernada protes tampak tertempel di beberapa tempat. Secara spesifik mahasiswa juga mempertanyakan kepedulian Prodi Arsitektur UMS yang mengusung 'Arsitektur Islam' sebagai unggulannya.

Bertolak dari keriuhan di atas, tulisan ini fokus untuk memahami regulasi pembangunan Edutorium di Edupark sebagai lahan yang telah ditetapkan sebagai RTH dalam RTRW Kota Surakarta.



Gambar 1. Edutorium yang akan dibangun di lahan Edupark UMS

TINJUAN PUSTAKA

RTH sebagai *Open Space* dan *Public Space*

RTH merupakan istilah spesifik di Indonesia untuk menyebut *green public space* atau biasa juga disebut *open space*. Jika pembatas pembatas ruang terbuka didominasi oleh tanah, air, vegetasi, bebatuan atau unsur alam lainnya, maka ruang yang terbentuk disebut sebagai *open space*. Sedangkan jika material pembatasnya didominasi oleh unsur buatan (*masa urban*) seperti gedung-gedung, tembok beton, jalan beraspal, dan sebagainya, maka ruang yang terbentuk disebut *urban space* (Spreiregen 1965 dalam (Carmona & all, 2003). Dalam keseharian, *urban space* yang minim vegetasi maupun *open space* yang didominasi vegetasi, keduanya sering juga disebut secara bergantian, bertukar tempat. Dengan demikian penyebutan istilah *open space*, *urban space* maupun *public space* dapat digunakan secara bergantian untuk menyebut istilah ruang terbuka.

Meskipun demikian penting dipahami terminologi baku *open space*, *green open space* dan *urban space* yang digunakan dalam ranah formal. Menurut UU no 26 tahun 2007, sistem ruang terbuka terdiri dari Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH). RTH untuk menyebut istilah *open space* dan RTNH untuk *urban space*. Definisi lebih operasional diterjemahkan pada aturan di bawahnya yaitu PermenPU No. 5 tahun 2008 tentang tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan dan PermenPU Nomor 12/PRT/M/2009 tentang RTNH.

Kedua peraturan terakhir mendefinisikan ruang terbuka sebagai ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan. Dari sini terlihat adanya kesamaan bahwa karakter fungsi dari ruang di atas, yaitu bersifat *public* atau terbuka untuk umum.

RTH sebagai *public space*

Menurut Hakim (2002) ruang terbuka adalah ruang yang bisa diakses oleh masyarakat baik secara langsung dalam kurun waktu terbatas maupun secara tidak langsung dalam kurun waktu tidak. Ruang terbuka itu sendiri bisa berbentuk jalan, trotoar, ruang terbuka hijau seperti taman kota, hutan dan sebagainya tertentu (Hakim R. , 2002). Ruang publik sebagai salah satu elemen kota dapat memberikan karakter tersendiri. Sesuai dengan namanya, aktivitas yang berkembang di *public space* beraneka ragam. Suatu taman bisa dirancang sebagai tempat rekreasi, namun kegiatan selanjutnya bisa berkembang lebih luas. Pengunjung taman tidak sekedar melakukan aktifitas rekreasi saja melainkan juga dapat melakukan interaksi dengan orang lain. Orang datang ke taman juga ada yang hanya untuk menyendiri (Darmawan, 2009) dalam (Iswari & Nurini, 2014). Menurut Sukada (2004), fungsi ruang terbuka sebagai *public space* dapat berubah seiring waktu. Fungsi-fungsi tersebut

antara lain menjadi tempat berkumpul, tempat berolah raga, berekreasi, berinteraksi sosial, mengekspresikan diri, tempat pendidikan, tempat berkampanye, tempat berorasi, tempat beribadah dan sebagainya. Krier (1979) menyatakan bahwa kejelasan karakteristik dan estetislah yang memungkinkan kita menyerap ruang-ruang luar ini sebagai *public space*. Hal yang kemudian juga penting diperhatikan adalah kontrol norma, aturan dan regulasi tetap harus ada dan disepakati bersama agar fungsi publik tetap terpelihara (berkelanjutan).

RTH sebagai Indikator Arsitektur Hijau

Fenomena pemanasan global yang terus berlangsung menuntut setiap gerak pembangunan mengupayakan dampak lingkungan yang minimum. *Green Architecture* (arsitektur hijau) merupakan sebuah konsep merancang dengan mengoptimalkan pemanfaatan potensi lingkungan di sekitarnya untuk meminimalisir dampak lingkungan. Indonesia telah memiliki perangkat untuk menilai seberapa *green* sebuah karya arsitektur. Perangkat ini disusun oleh *Green Building Council* Indonesia (GBCI).

Mengutip laman <http://www.gbcindonesia.org>, GBCI sudah menerapkan *GreenShip*, sebuah sistem rating yang tersusun dalam perangkat tolok ukur bangunan hijau. *GreenShip* terbagi atas enam kategori yaitu: (1) Tepat Guna Lahan - *Appropriate Site Development (ASD)*; (2) Efisiensi dan Konservasi Energi - *Energy Efficiency & Conservation (EEC)*; (3) Konservasi Air - *Water Conservation (WAC)*; (4) Sumber & Siklus Material - *Material Resources & Cycle (MRC)*; (5) Kualitas Udara & Kenyamanan Udara Dalam Ruang - *Indoor Air Health & Comfort (IHC)*; dan (6) Manajemen Lingkungan Bangunan - *Building & Environment Management (BEM)*. Masing-masing kategori terdiri atas beberapa kriteria yang mengandung point nilai (*credit point*) dengan muatan tertentu yang selanjutnya diolah untuk menentukan penilaian.

Berdasarkan *GreenShip* untuk Bangunan Baru Versi 1.2, Area Dasar Hijau (*Basic Green Area*) atau biasa juga disebut Koefisien Dasar Hijau (KDH) merupakan Kriteria Prasyarat. Kriteria prasyarat adalah kriteria yang ada di setiap kategori dan harus dipenuhi sebelum dilakukannya penilaian lebih lanjut. Tolok ukur untuk konstruksi baru, luas area dasar hijau minimal 10% dari luas total lahan. Area ini harus ditanami vegetasi sebagaimana ketentuan dalam Permendagri No 1 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan (RTHKP), dimana 50% lahan tertutupi pohon ukuran kecil, ukuran sedang, ukuran besar, perdu setengah pohon, perdu, semak dalam ukuran dewasa. Jenis tanaman mempertimbangkan Peraturan Menteri PU No. 5/PRT/M/2008.

METODA PENELITIAN

Penelitian ini dipaparkan secara deskriptif menggunakan metode analisis konten atau analisis isi. Analisis konten membahas secara mendalam terhadap isi suatu informasi. Sumber informasi yang digunakan adalah kebijakan yang berpengaruh pada

pembangunan Edutorium seperti visi misi UMS, Undang-undang, Peraturan Daerah maupun peraturan perundangan lain yang terkait dengan pembangunan RTH di Kota Surakarta.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN **Edupark adalah Lahan UMS yang Didedikasikan menjadi RTH**

Edupark merupakan lahan privat milik UMS yang dibeli sedikit demi sedikit hingga luasnya mencapai 5 ha. Hingga sekitar tahun 2010 lahan tersebut belum dimanfaatkan. Di sisi lain luas RTH publik Kota Surakarta belum memenuhi ketentuan sebesar 20% menurut UU No 26 Tahun 2007. Hal ini dapat dilihat dari informasi Badan Lingkungan Hidup (BLH) Kota Surakarta tahun 2015 dimana RTH publik hanya sebesar 12.74% dari luas Kota Surakarta (Prabowoningsih, Putri, & Rini, 2018).

Kondisi defisit RTH Kota Surakarta serta belum dimanfaatkannya Kampus V mendasari kesepakatan antara UMS dan Pemkot saat itu untuk menetapkan menjadi RTH. Perbincangan informal ini kemudian diformalisasi ke dalam Perda Kota Surakarta No 1 tahun 2012 tentang RTRW. Keadaan tersebut berlangsung nyaman hingga tahun 2018.

Regulasi Pembangunan Gedung dan Tata Ruang di Indonesia

Sebagai komponen lingkungan binaan yang dominan, kehadiran arsitektur/ bangunan gedung memiliki peran yang strategis dalam mewujudkan lingkungan fisik, sosial bahkan ekonomi. Bangunan gedung merupakan salah satu bentuk investasi jangka panjang sehingga pendiriannya harus memiliki kepastian hukum agar secara formal aktivitas pengguna dapat berkembang optimal.

Rujukan utama sebagai pedoman mendirikan bangunan di Indonesia adalah UU No 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Secara eksplisit disebutkan bahwa salah satu tujuan pengaturan bangunan gedung ini dalam rangka mewujudkan kepastian hukum penyelenggaraan bangunan gedung dengan diterbitkannya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Agar diperoleh IMB maka setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Untuk memprediksi diijinkan atau tidaknya UMS membangun Edutorium di Edupark, disini akan dikaji beberapa literature dan regulasi yang terkait.

Pada sebidang lahan melekat 2 hak, yaitu (1) *property right* atau hak kepemilikan/ kekayaan; (2) *development right* atau hak membangun (Jayadinata, 1992). Dalam hal ini *property right* melekat pada UMS sebagai pemilik lahan yang syah. UMS bebas menggunakan nilai ekonomi lahan Edupark, memanfaatkannya atau menjualnya. Sedangkan *development right* dipegang oleh Pemkot Surakarta, sehingga bagaimana UMS memanfaatkan edupark harus mendapat ijin dari Pemkot Surakarta.

Sebagaimana tertera pada pasal 16, bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan peruntukan

lahan selain persyaratan intensitas bangunan, arsitektur dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. Pada bagian selanjutnya (pasal 17) dinyatakan bahwa lokasi bangunan harus sesuai dengan peruntukan lahan pada RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah), RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) dan/atau RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan). Ketiga produk hukum tersebut merupakan turunan lebih lanjut UU nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Acuan dasar pertimbangan Pemkot Surakarta dalam memeriksa kesesuaian pemanfaatan ruang adalah Perda RTRW.

Sebagaimana telah disampaikan di depan, di dalam RTRW lahan Edupark telah ditetapkan sebagai RTH. Meskipun Edupark adalah milik UMS, tetapi pemanfaatannya tidak boleh menyimpang dari ketentuan fungsi RTH. Selain fungsinya sebagai RTH, jenis RTH yang dikembangkan diatur oleh SK Walikota Surakarta Nomor 660/08/1/2012 tentang Penunjukan Lokasi dan Luas Hutan Kota di Kota Surakarta. Pada SK tersebut ditegaskan bahwa jenis RTH yang dikembangkan di Edupark adalah jenis Hutan Kota. Beberapa pernyataan formal di atas membawa konsekuensi bagi UMS. Edutorium yang akan dibangun harus memiliki karakter sebagai Hutan Kota.

Berdasarkan PP Nomor 63 tahun 2002 tentang Hutan Kota dijelaskan bahwa karakteristik hutan kota memiliki karakteristik berupa suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan. Secara lebih detail pengembangan Hutan Kota diatur pada PermenPU No 5 tahun 2008. Hutan kota dapat juga dimanfaatkan untuk berbagai aktivitas sosial masyarakat (secara terbatas meliputi aktivitas pasif seperti duduk dan beristirahat dan atau membaca, atau aktivitas yang aktif seperti *jogging*, senam atau olahraga ringan lainnya), wisata alam, rekreasi, penghasil produk hasil hutan, oksigen, ekonomi (buah-buahan, daun, sayur), wahana pendidikan dan penelitian. Fasilitas yang harus disediakan disesuaikan dengan aktivitas yang berkembang seperti kursi taman, sirkulasi pejalan kaki/ *jogging track*. Idealnya hutan kota merupakan ekosistem yang baik bagi ruang hidup satwa misalnya burung, yang mempunyai peranan penting antara lain mengontrol populasi serangga. Untuk itu diperlukan introduksi tanaman pengundang burung pada hutan kota. Ketentuan tentang pembangunan mengikuti karakter hutan kota ini berlaku hingga tahun 2027, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 19 ayat 4 bahwa tanah hak yang ditetapkan sebagai hutan kota memiliki jangka waktu paling sedikit 15 (lima belas) tahun.

Ketentuan 'hutan kota' ini sepertinya belum bisa dijawab walaupun pembangunan Edutorium menggunakan tolok ukur *greenship* (*minimum* 10 % *Basic Green Area*). Berdasarkan Buku Panduan P2KH (Program Pengembangan Kota Hijau) tahun 2013, pembangunan sebidang lahan dikatakan sebagai RTH jika maksimal luas lahan yang ditutup bangunan sebesar 30% (termasuk perkerasan

kedap lainnya). Dengan kata lain proporsi lahan hijau minimal 70%.

Jika UMS mengajukan IMB dengan konsep perancangan Edutorium sesuai ketentuan RTH di atas (lahan terbuka 70%), IMB dimungkinkan terbit dalam waktu yang tidak terlalu lama sebagaimana dijelaskan pada Perda Kota Surakarta Nomor 2 tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan IMB pasal 14. Namun kondisi akan berbeda jika kemudian Edutorium yang direncanakan memiliki kapasitas konvensi besar (7.000 orang) lengkap dengan fasilitas olah raga kompetisi, museum dan sebagainya (tergolong bangunan tidak sederhana) dan berdampak penting terhadap lingkungan. Type bangunan seperti ini dalam pengurusan IMB harus mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) serta melengkapinya dengan dokumen lingkungan berupa Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) atau Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

Pada Pasal 14 Perda tentang IMB dinyatakan bahwa jangka waktu proses permohonan dan penerbitan IMB bangunan gedung tidak sederhana paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Akan tetapi proses AMDAL biasanya memakan waktu lebih dari 3 bulan. Dengan kata lain dibutuhkan waktu lebih dari 4 bulan untuk pengurusan IMB.

Jika kemudian UMS bersikukuh membangun Edutorium tanpa mengikuti kaidah-kaidah RTH, atau tidak mengikuti saran TABG dimungkinkan IMB tidak akan terbit dan menghadirkan konsekuensi hukum yang tidak ringan. Pada UU 26 tahun 2007 pasal 61 ditegaskan bahwa setiap orang wajib (1) menaati rencana tata ruang; serta (2) memanfaatkan ruang sesuai izin yang diberikan. Jika kemudian terdapat sengketa pemanfaatan ruang, diutamakan upaya penyelesaian dengan prinsip musyawarah untuk mufakat. Namun jika tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui jalur hukum dengan sanksi pidana yang telah diatur pada pasal 69 dan 70. Masing-masing pelanggaran berpotensi mendapat ancaman pidana paling lama 15 tahun dan denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Revisi RTRW sebagai Alternatif Solusi

Dikarenakan Edupark merupakan lahan privat maka UMS memiliki peluang cukup besar untuk mengusulkan perubahan fungsi dari kawasan lindung berupa RTH (hijau) menjadi kawasan budidaya (kuning). Langkah yang dapat dilakukan adalah membuat IPPR atau Revisi RTRW.

IPPR adalah Ijin Perubahan Pemanfaatan Ruang (di beberapa kabupaten kota disebut IPPT atau Ijin Perubahan Penggunaan Tanah). Proses IPPR memerlukan kajian yang komprehensif sehingga membutuhkan waktu yang lama dengan biaya yang besar pula. Namun demikian Kota Surakarta tidak membuka kebijakan IPPR sehingga upaya ini tidak bisa dilakukan.

Sebagai respon terhadap perubahan kebijakan yang lebih tinggi, dinamisasi pembangunan serta kejadian luar biasa lainnya, RTRW sangat memungkinkan direvisi.

Pasal 113 Perda No 1 tahun 2012 menegaskan bahwa RTRW Kota Surakarta berlaku untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, dan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali. Meskipun demikian dibutuhkan waktu, biaya dan tenaga yang sangat besar untuk melakukan Revisi RTRW.

Proses Revisi RTRW mengacu Permen ATR/BPN tentang nomor 6 tahun 2017 tentang Tata Cara Peninjauan Kembali RTRW. Terdapat 2 tahapan utama dalam proses revisi RTRW, yaitu (1) Review (Peninjauan Kembali); dan (2) Revisi RTRW. Proses Review terdiri dari (a) Pengkajian; (b) evaluasi; dan (c) penilaian. Pengkajian dilakukan terhadap RTRW dan Peraturan Perundang-undangan serta kebijakan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan RTRW. Evaluasi dilakukan untuk melihat (a) Kualitas RTRW, (b) Kesahihan RTRW serta (c) Permasalahan/simpangan pemanfaatan ruang. Sedangkan penilaian bertujuan untuk melihat: (a) tingkat kualitas; (b) tingkat kesahihan; dan (c) tingkat tingkat permasalahan RTRW. Hasil penilaian ini kemudian menentukan tahap selanjutnya berupa rekomendasi apakah RTRW perlu direvisi atau tidak. Jika RTRW perlu direvisi maka dilakukan proses perencanaan sebagaimana prosedur penyusunan RTRW (sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan).

Proses ini menghasilkan Buku Materi Teknis atau juga disebut Naskah Akademik. Bedasar naskah akademik ini disusun Rancangan Perda, kemudian dimasukkan sebagai Prolegda (Program Legislasi Daerah) di DPRD. Tahap selanjutnya adalah legalisasi Revisi RTRW. Selain dibahas oleh komisi-komisi di DPRD, pada proses ini materi juga harus dikonsultasikan ke propinsi dan ke pusat (Kementrian ATR dan Kemendagri). Proses legalisasi paling cepat memakan waktu 1 tahun. Secara utuh proses review dan revisi RTRW memerlukan waktu 1 hingga 2 tahun, bahkan bisa lebih dari itu.

Sejak RTRW Kota Surakarta ditetapkan (2012), hingga saat ini belum dilakukan revisi. Berdasarkan informasi Dinas Lingkungan Hidup, tahun 2019 akan dilakukan Revisi RTRW Kota Surakarta. Ini berarti Pemkot Surakarta telah menyiapkan langkah teknis dan administrasi untuk hal ini (termasuk pembiayaan). Ini berarti UMS memiliki peluang dan kesempatan besar untuk menguningkan RTH Edupark melalui mekanisme Revisi RTRW tanpa harus mengeluarkan dana besar. Setelah RTRW direvisi dan RTH Edupark dirubah fungsinya menjadi lahan budidaya (non RTH) maka pembangunan Edutorium dan fasilitas lainnya sangat berpeluang memperoleh IMB.

Menyediakan Kawasan yang Hijau dan Berfungsi Publik adalah Bentuk Kearifan UMS

Tidak ada peraturan perundangan yang memaksa UMS untuk menjadikan Edutorium sebagai *Public Space*. Demikian pula tidak ada kewajiban UMS untuk membangun Edutorium sesuai *greenship* dari GBCI. Namun demikian jika UMS menerapkan kedua pendekatan di atas, sesungguhnya

merupakan salah satu kelebihan UMS dalam menebarkan kemanfaatan bagi lingkungannya. Visi UMS sebagai lembaga pendidikan yang 'Berkemajuan' dan 'Pemberi Arah Perubahan' dapat terbaca dan nyata dirasakan oleh masyarakat luas.

Arsitektur Islam adalah arsitektur yang memiliki indikator *hasan* (fungsional), *thoyib* (baik) dan *jamil* (indah) (Indrawati & all, 2015). Kepatuhan terhadap aturan, kemanfaatan bagi sesama serta ramah lingkungan merupakan aplikasi konsep *thoyib* (baik) dalam arsitektur Islam selain konsep *hasan* (fungsional) dan *jamil* (keindahan). Ketaatan UMS terhadap regulasi pembangunan dan tata ruang memberi implikasi kebanggaan yang mendalam, khususnya bagi dosen dan mahasiswa yang bersama-sama menggeluti disiplin keilmuan ini. Tidak sekedar taat hukum dan ramah lingkungan, melalui cara ini diharapkan tercapai cita dari setiap upaya yang dilakukan segenap civitas akademika UMS, yaitu *hasanah fidunya wal akhirah* (kebaikan di dunia dan akherat).

KESIMPULAN

Setelah dilakukan penelusuran beberapa literatur dan berbagai produk hukum pembangunan gedung dan tata ruang, diperoleh kesimpulan:

- 1) UMS harus mendapat ijin dari Pemkot Surakarta untuk memanfaatkan lahan Edupark, karena pada lahan tersebut melekat 2 hak yaitu: (1) *property right* atau hak kekayaan dimiliki oleh UMS; dan (2) *development right* atau hak membangun, dipegang oleh Pemkot Surakarta.
- 2) Jika UMS mengajukan ijin pembangunan Edutorium dengan kategori bangunan sederhana serta memiliki lahan terbuka minimal 70%, diperkirakan IMB terbit dalam waktu tidak terlalu lama. Namun jika memiliki karakter bangunan tidak sederhana (fungsi konvensi, olah raga kompetisi dan museum dengan kapasitas besar) serta berdampak penting bagi lingkungan, pengurusan IMB harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG serta melengkapinya dengan dokumen lingkungan berupa ANDALALIN atau bahkan AMDAL. Jika diijinkan, dibutuhkan waktu lebih dari 4 bulan untuk mendapatkan IMB.
- 3) Jika UMS bersikukuh membangun Edutorium tanpa mengikuti kaidah-kaidah RTH, atau tidak mengikuti saran TABG dimungkinkan IMB tidak akan terbit. Membangun tanpa IMB menghadirkan konsekuensi hukum yang tidak ringan.
- 4) Tahun 2019 Pemkot Surakarta merencanakan Revisi RTRW. UMS memiliki peluang cukup besar untuk mengajukan permohonan perubahan fungsi lahan dari kawasan lindung berupa RTH (hijau) menjadi kawasan budidaya (kuning). Proses revisi RTRW diperkirakan memerlukan waktu 1 hingga 2 tahun.
- 5) Tidak ada peraturan perundangan yang mengharuskan Edutorium UMS dapat difungsikan menjadi *Public Space* yang hijau.

Namun demikian jika UMS menerapkan beberapa pendekatan di atas, sesungguhnya merupakan salah satu kelebihan UMS dalam mengaplikasikan arsitektur Islam dengan menebar kemanfaatan bagi lingkungannya. Visi UMS sebagai lembaga pendidikan yang 'Berkemajuan' dan 'Pemberi Arah Perubahan' dapat terbaca dan nyata dirasakan oleh masyarakat luas.

Berdasarkan kesimpulan di atas, direkomendasikan beberapa hal berikut:

- 1) Dokumen persyaratan dan perijinan pembangunan perlu dipenuhi sebelum dilakukan pembangunan di lapangan
- 2) Agar pembangunan di lahan Edupark lebih fleksibel, pada tahun ini UMS sebaiknya segera mengajukan permohonan perubahan fungsi lahan Edupark dari RTH (hijau) menjadi kawasan budidaya (Kuning)
- 3) Sebelum Edutorium terbangun, pemenuhan kebutuhan konvensi dapat dilakukan dengan menyewa gedung-gedung konvensi yang ada di sekitar UMS.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Prodi Arsitektur UMS yang telah memfasilitasi diskusi tentang Pembangunan Edutorium dalam forum 'Pertemuan Ilmiah Rutin' dengan sumber dana RPPS (Rencana Pengembangan Program Studi).

DAFTAR PUSTAKA

- Carmona, M., & all, e. (2003). *Public Places Urban Spaces: The Dimension of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.
- Hakim, R. (2002). *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Indrawati, & all, e. (2015). Is Green Architecture always Identical with Islamic Architecture? (Assessment on Stacked Grave in Majasto Cemetery, Central Java). *Advances in Environmental Biology* 9(27) December, 415-419.
- Iswari, S. A., & Nurini. (2014). EFEKTIVITAS TAMAN SRIWEDARI SEBAGAI RUANG PUBLIK DI KOTA SURAKARTA. *Teknik PWK; Vol. 3; No. 4*, 671-681.
- Jayadinata, J. T. (1992). *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Penerbit ITB: Bandung.
- Prabowoningsih, N. H., Putri, R. A., & Rini, E. F. (2018). Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau Pada Setiap Dominasi Penggunaan Lahan. *Region, Vol. 13, No.2, Juli 2018*, 133-151.
- UU No 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- UU no 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- PP Nomor 63 tahun 2002 tentang Hutan Kota
- PermenPU No. 5 tahun 2008 tentang tentang Pedoman Penyediaan Ruang Terbuka Hijau
- PermenPU Nomor 12/PRT/M/2009 tentang RTNH.
- Permen ATR/BPN nomor 6 tahun 2017 tentang Tata Cara Peninjauan Kembali RTRW.
- Perda Kota Surakarta No 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta tahun 2011-2031