

# Bab XI

---

## **KETENTUAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG WILAYAH**

Sebuah kegiatan penataan ruang harus selalu meliputi tiga hal yaitu proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang agar pemanfaatan ruang dalam kurun berlakunya rencana sesuai dengan rencana tata ruang. Mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang dijabarkan dalam bentuk ketentuan umum pengaturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif dan arahan sanksi.

### **11.1 Ketentuan Umum Peraturan Zonasi**

Ketentuan umum peraturan zonasi kota merupakan ketentuan-ketentuan umum yang menjadi dasar dalam penyusunan peraturan zonasi yang berlaku pada tiap blok yang perencanaannya dilakukan pada Rencana yang lebih rinci (RTR Kawasan Strategis Kota maupun RDTR). Dalam ketentuan umum peraturan zonasi ini ditetapkan adanya arahan peraturan zonasi, aturan variasi pemanfaatan ruang dan aturan perubahan pemanfaatan ruang.

#### **11.1.1 Arahan Peraturan Zonasi**

Arahan peraturan zonasi memuat pengaturan dan pembatasan terhadap peruntukan suatu kegiatan di atas atau di dalam suatu kawasan yang memiliki jenis kegiatan berbeda. Secara garis besar, peraturan zonasi mengatur pemanfaatan ruang dalam dua fungsi, yaitu kawasan lindung dan kawasan budidaya.

#### **11.1.2 Arahan Peraturan Zonasi untuk Kawasan Lindung**

Ketentuan-ketentuan untuk kawasan lindung dengan melihat jenis-jenisnya adalah sebagai berikut :

- (1) Di dalam kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahnya, yang terdiri atas kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, dan kawasan resapan air, tidak diperkenankan adanya kegiatan budidaya dalam bentuk apapun untuk kegiatan yang terkait dengan:
  - a. Kawasan hutan produksi terbatas;
  - b. Kawasan hutan produksi tetap;
  - c. Kawasan hutan produksi konversi;
  - d. Kawasan pertambangan;
  - e. Kawasan perindustrian;
  - f. Kawasan pariwisata;
  - g. Khusus untuk permukiman Komunitas Adat Terpencil (KAT) kegiatan budidaya dapat diperkenankan sejauh tidak mengakibatkan dampak terhadap kawasan lindung yang ada, dengan batasan maksimal sejauh 100 meter dari permukiman yang ada, yaitu untuk kegiatan yang terkait dengan:
    - Kawasan tanaman tahunan/perkebunan;
    - Kawasan peternakan;
    - Kawasan perikanan;
    - Kawasan permukiman.
- (2) Di dalam kawasan perlindungan setempat tidak diperkenankan adanya kegiatan budidaya dalam bentuk apapun karena umumnya kawasan lindung ini memiliki luasan yang tidak begitu besar serta keberadaannya hanya pada tempat-tempat tertentu saja;
- (3) Di dalam kawasan lindung suaka alam dan cagar budaya yang terdiri atas kawasan suaka alam, pantai berhutan bakau, kawasan suaka alam laut, perairan lainnya, taman nasional, taman hutan raya, dan taman wisata alam dan kawasan cagar budaya tidak diperkenankan adanya kegiatan budidaya dalam bentuk apapun kecuali kegiatan yang terkait dengan pariwisata dengan rekomendasi proporsi luas daerah terbangun yang sangat kecil;
- (4) Di dalam kawasan rawan bencana tidak diperkenankan adanya kegiatan budidaya dalam bentuk apapun.
- (5) Seluruh areal kawasan lindung akan dilindungi dan akan dipertahankan luas serta fungsi daerah tersebut.

- (6) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan hutan lindung, meliputi:
  - a. kegiatan yang dibolehkan, meliputi: usaha untuk menegakkan fungsi hidrologis hutan lindung;
  - b. kegiatan yang dibolehkan dengan syarat, meliputi: bangunan yang terkait langsung dengan pengelolaan hutan lindung; dan
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: usaha dan kegiatan bangunan selain usaha untuk meningkatkan fungsi lindung.
  
- (7) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan perlindungan setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf b, meliputi:
  - a. kegiatan yang dibolehkan, meliputi: kegiatan penghijauan untuk melindungi fungsi sungai dan/atau pantai;
  - b. kegiatan yang dibolehkan dengan syarat; dan
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi kegiatan budidaya yang berupa bangunan permanen.
  
- (8) Penataan dan pengembangan kawasan sempadan sumber mata air bertujuan:
  - a. menjaga kualitas, kuantitas dan kontinuitas air tidak berkurang;
  - b. menetapkan radius pengamanan sekitar sumber mata air sekurang-kurangnya 200 meter dari sumber mata air kecuali bagi bangunan atau kegiatan yang terkait dengan pengamanan dan pemanfaatan sumber mata air secara terkendali serta tidak mengganggu sumber mata air;
  - c. mengendalikan kegiatan yang telah ada di sekitar sumber mata air;
  - d. mencegah kegiatan budidaya di sekitar sumber mata air yang dapat mengganggu fungsi sumber mata air
  
- (9) Penataan dan pengembangan kawasan sempadan sungai bertujuan:
  - a. melindungi kawasan sungai dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai sunfai serta mengamankan aliran sungai.
  - b. melindungi kawasan sungai dilakukan melalui:

- 1) pencegahan berkembangnya kegiatan budidaya di sepanjang sungai yang dapat mengganggu atau merusak kualitas air, kondisi fisik, dan dasar sungai serta alirannya;
  - 2) pengendalian kegiatan yang telah ada di sekitar sungai;
  - 3) pemantauan terhadap kegiatan yang diperbolehkan berlokasi di sempadan sungai, di antaranya jalan inspeksi dan bangunan pengolahan air;
  - 4) pengamanan daerah aliran sungai dari kegiatan terbangun dan memfungsikan sebagai kawasan lindung; dan
  - 5) pengaturan kawasan sempadan sungai
- c. menetapkan kawasan sempadan sungai adalah:
- 1) Untuk sungai yang berada di luar kawasan permukiman sekurang-kurangnya 50 m di kiri-kanan sungai bertanggul; dan
  - 2) Untuk sungai yang berada di dalam kawasan permukiman sekurang-kurangnya 20 m di kiri-kanan sungai tidak bertanggul, dan 3 m di kiri-kanan sungai bertanggul, serta cukup untuk dibangun jalan inspeksi sungai atau jalan lingkungan.
- (10) Kawasan sempadan pantai dikembangkan untuk:
- a. pemanfaatan wisata, kawasan permukiman nelayan, pelabuhan, perikanan, industri dan komersial;
  - b. pengembangan kawasan pantai dilakukan dengan pengaturan Garis Sempadan Pantai yang merupakan kawasan sepanjang tepi pantai, yang berfungsi melindungi wilayah pantai dari kegiatan yang mengganggu kelestarian fungsi pantai selebar 100 meter dari pantai (diukur dari garis pantai pada saat titik pasang tertinggi ke arah darat) yang proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai dengan perkecualian daerah pantai yang digunakan untuk pertahanan dan keamanan, kepentingan umum, dan permukiman nelayan yang sudah ada;
  - c. perlindungan kawasan Pantai Pulau Mare dijadikan sebagai Kawasan Konservasi spesifik Endemik lumba-lumba yang perlu dilindungi dan dilestarikan.

- (11) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk ruang terbuka hijau kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf c, meliputi:
- a. kegiatan yang dibolehkan, meliputi: ruang yang disediakan di dalam kota untuk dijadikan taman;
  - b. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: kegiatan dengan intensitas tinggi; dan
  - c. bagi kegiatan yang sudah terlanjur ada diupayakan melalui kegiatan penataan, pengendalian dan relokasi.

### **11.1.3 Arahan Peraturan Zonasi untuk Kawasan Budidaya**

Berdasarkan klasifikasinya, tiap jenis kawasan budidaya yang ada mempunyai karakteristik tersendiri dalam memanfaatkan ruang. Kawasan hutan produksi merupakan kawasan yang juga berfungsi sebagai kawasan penyangga bagi kawasan lindung, sedangkan kawasan pertanian, perindustrian, permukiman, dan pertambangan merupakan kawasan yang memanfaatkan ruang secara intensif. Sementara itu kawasan pariwisata yang berorientasi pada objek wisata, bersifat lebih fleksibel dalam pemanfaatan ruangnya, artinya di dalam kawasan tersebut dapat terjadi tumpang tindih dengan kawasan lindung yang telah ditetapkan dengan tetap menjaga fungsi lindungnya. Perbedaan karakteristik kawasan budidaya di atas menjadi bahan pertimbangan bagi perumusan kebijakan pengembangan kawasan budidaya.

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan budidaya, meliputi:

- a. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan;
- b. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perdagangan dan jasa;
- c. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perkantoran;
- d. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan industri;
- e. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan pariwisata;
- f. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan ruang terbuka non hijau;
- g. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan ruang evakuasi bencana;
- h. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal; dan
- i. Ketentuan umum peraturan kawasan peruntukan lainnya.

**(1) Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan**

a. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:

1. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
  - a) perumahan kepadatan rendah, meliputi rumah mewah, real estate, luas lahan lebih dari 500 m<sup>2</sup>;
  - b) perumahan kepadatan sedang, meliputi rumah menengah dengan luas lahan antara 120 – 500 m<sup>2</sup>;
  - c) perumahan kepadatan tinggi dengan luas lahan kurang dari 120 m<sup>2</sup>;
  - d) pelayanan kesehatan;
  - e) perguruan tinggi;
  - f) jasa dan perkantoran; dan
  - g) perdagangan eceran.
2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
  - a) kegiatan industri kecil/kerajinan yang tidak menimbulkan pencemaran lingkungan;
  - b) pergudangan;
  - c) pasar tradisional;
  - d) perdagangan grosir;
  - e) perbengkelan; dan
  - f) terminal, parkir dan prasarana umum.
3. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: industri menengah, besar dan berat dengan tingkat pencemaran sedang hingga tinggi serta industri yang menggunakan air baku.

b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:

1. perumahan kepadatan tinggi
  - a) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum 80%;
  - b) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%;
  - c) Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum 20%;
  - d) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 1,6;
  - e) tinggi bangunan maksimum 2 lantai; dan
  - f) Garis Sempadan Bangunan(GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar Ruang Milik Jalan lebih dari 8 m.

2. perumahan kepadatan sedang
    - a) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum 60%;
    - b) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60%;
    - c) Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum 40%;
    - d) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 1,6; dan
    - e) tinggi bangunan maksimum 4 lantai.
  3. perumahan kepadatan rendah
    - a) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum 40%;
    - b) kepadatan bangunan 50 rumah/ha;
    - c) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 40%;
    - d) Koefisien Dasar Hijau (KDH) 52%;
    - e) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 1,6; dan
    - f) tinggi bangunan maksimum 4 lantai.
- c. Pengaturan yang ditetapkan untuk pengembangan kawasan permukiman dan perumahan adalah:
1. Mendukung dan menyediakan pemenuhan rumah tinggal sesuai dengan kebutuhan, baik kebutuhan rumah besar, menengah, dan kecil;
  2. Mengupayakan peningkatan dan pemugaran perumahan yang kondisinya kurang layak dengan program perbaikan perumahan dengan menyertakan sumber dana masyarakat yang ada;
  3. Menyediakan lokasi evakuasi penduduk apabila bencana alam terjadi;
  4. Penataan dan perbaikan kembali lingkungan hidup kawasan permukiman yang sudah tumbuh secara alami, seperti penataan dan revitalisasi lingkungan, pengadaan jalan lingkungan, dan pengadaan sarana prasarana permukiman;
  5. Penyediaan sarana prasarana permukiman yang sesuai dengan kebutuhan hidup penduduk setempat;
  6. mengembangkan permukiman dengan konsep memiliki taman, ruang terbuka, dan penghijauan yang cukup.
- d. Pengaturan yang ditetapkan pada kawasan permukiman dan perumahan di kawasan lindung rawan gempa, rawan banjir lahar dan sempadan sesar aktif adalah:

1. Bangunan harus sesuai dengan standar yang telah ditetapkan sebagai bangunan tahan gempa;
  2. Memiliki ketinggian tidak lebih dari dua lantai atau setinggi kurang lebih 12 (dua belas) meter diukur dari permukaan tanah hingga titik tertinggi atap;
  3. Lokasi permukiman harus memiliki akses yang cukup baik terhadap ruang terbuka sebagai lokasi titik evakuasi darurat apabila gempa terjadi;
  4. Pengembangan permukiman di kawasan lindung rawan banjir lahar harus memperhatikan batasan kerawanan banjir lahar terhadap sungai;
  5. Permukiman dan perumahan yang telah ada dinyatakan *status quo*.
- e. Pengaturan yang ditetapkan pada kawasan permukiman dan perumahan di kawasan lindung sempadan mata air, sempadan sungai dan sempadan pantai adalah:
1. pengembangan kawasan permukiman pada kawasan lindung mata air harus menaati batas-batas yang telah ditetapkan sebagai daerah sempadan mata air;
  2. Pengembangan kawasan permukiman pada kawasan lindung sungai harus menaati batas-batas yang telah ditetapkan sebagai daerah sempadan sungai atau daerah aliran sungai;
  3. Pengembangan kawasan permukiman pada kawasan lindung pantai harus menaati batas-batas yang telah ditetapkan sebagai daerah sempadan pantai;
  4. permukiman dan perumahan yang telah ada dinyatakan *status quo*.
- f. Pengaturan yang ditetapkan pada kawasan permukiman dan perumahan di kawasan lindung cagar budaya dan kawasan bersejarah adalah:
- a. Pengembangan permukiman di kawasan lindung cagar budaya dilakukan dengan pengawasan ketat yang berarti bahwa laju pertumbuhan permukiman dikontrol, dibatasi, dan harus sesuai dengan fungsi kawasan sebagai kawasan cagar budaya;
  - b. Pertumbuhan selanjutnya bangunan rumah-rumah baru diupayakan mengikuti *guideline* mengenai pengembangan kawasan wisata dan cagar budaya setempat.



- g. Pengaturan yang ditetapkan pada kawasan permukiman dan perumahan di kawasan transmigrasi adalah:
- a. Luas total persil tanah yang terdiri dari pekarangan dan bangunan pada kawasan transmigrasi sebesar 300-500 m<sup>2</sup> dengan ketinggian maksimal 2 lantai (kurang lebih 12 meter);
  - b. Kawasan transmigrasi yang telah ada dapat berkembang menjadi kota mandiri dengan perijinan dari Walikota;
  - c. Pengembangan untuk area cadangan permukiman transmigrasi dengan memanfaatkan hutan harus melalui studi kelayakan terlebih dahulu dan mendapatkan ijin dari Walikota.

**(2) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan perdagangan dan jasa, meliputi:**

- a. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
  1. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) kawasan yang dikembangkan untuk kegiatan komersial dan jasa; dan
    - b) pertokoan, kawasan pertokoan, jasa komersial dan kegiatan bisnis lainnya.
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi: permukiman dengan syarat-syarat tertentu.
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
    - h) kegiatan industri; dan
    - i) kegiatan lainnya yang tidak berhubungan dengan kegiatan komersial dan jasa.
- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
  1. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 80%;
  2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%;
  3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%;
  4. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dapat diatas 5 lantai dengan persyaratan tertentu; dan
  5. Garis Sempadan Bangunan(GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

- c. Di dalam kawasan budidaya jenis hutan produksi yang terdiri atas kawasan hutan produksi terbatas, kawasan hutan produksi tetap, dan kawasan hutan produksi konversi, diperkenankan adanya kegiatan budidaya dengan beberapa persyaratan sebagai berikut:
- (a) Kawasan Tanaman Pangan Lahan Basah, diperkenankan sejauh 100 meter dari perkampungan penduduk asli yang mengusahakan kegiatan terkait;
  - (b) Kawasan Tanaman Pangan Lahan Kering, diperkenankan sejauh 100 meter dari perkampungan penduduk asli yang mengusahakan kegiatan terkait;
  - (c) Kawasan Peternakan, diperkenankan sejauh 100 meter dari perkampungan penduduk asli yang mengusahakan kegiatan terkait;
  - (d) Kawasan Perikanan, diperkenankan 100 meter dari perkampungan penduduk asli yang mengusahakan kegiatan terkait;
  - (e) Kawasan Pertambangan, diperkenankan apabila nilai ekonomi dari hasil tambang yang ada lebih besar daripada nilai ekonomi hasil hutan dan tidak merusak ekosistem lingkungan dari hulu sampai hilir;
  - (f) Kawasan Permukiman, diperkenankan namun khusus hanya untuk permukiman perambah hutan atau permukiman transmigrasi yang berbasis pada sub sektor kehutanan.
- d. Di dalam kawasan budidaya pertanian yang terdiri atas Kawasan Tanaman Pangan Lahan Basah, Kawasan Tanaman Pangan Lahan Kering, Kawasan Tanaman Tahunan/Perkebunan, Kawasan Peternakan dan Kawasan Perikanan tidak diperkenankan adanya kegiatan budidaya yang terkait dengan:
- (a) Kawasan hutan produksi;
  - (b) Kawasan pertambangan.

Kegiatan yang diperkenankan pada kawasan budidaya pertanian adalah yang terkait dengan:

- (a) Kawasan perindustrian dengan syarat khusus untuk industri yang mengolah hasil pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan;

- (b) Kawasan permukiman dengan syarat khusus untuk permukiman perdesaan dan permukiman transmigrasi.
- e. Di dalam kawasan budidaya pertambangan, ada beberapa rekomendasi untuk kegiatan budidaya yang diperkenankan atau tidak diperkenankan adalah sebagai berikut:
  - (a) Kawasan hutan produksi, diperkenankan sejauh hanya mengambil sisa hasil hutan sebelum lahan di bawahnya dieksploitasi untuk diambil hasil tambangnya;
  - (b) Kawasan pertanian, tidak diperkenankan;
  - (c) Kawasan perindustrian, diperkenankan khusus untuk industri yang mengolah hasil tambang yang dieksploitasi;
  - (d) Kawasan pariwisata, tidak diperkenankan;
  - (e) Kawasan permukiman, diperkenankan khusus untuk permukiman karyawan perusahaan pertambangan.
- f. Di dalam kawasan budidaya perindustrian, ada beberapa rekomendasi untuk kegiatan budidaya yang diperkenankan atau tidak diperkenankan adalah sebagai berikut:
  - (a) Kawasan hutan produksi, diperkenankan sejauh terkait dengan bahan mentah yang diperlukan untuk proses industri;
  - (b) Kawasan pertanian tidak diperkenankan;
  - (c) Kawasan pertambangan, diperkenankan khusus untuk kawasan industri ekstraktif;
  - (d) Kawasan pariwisata, tidak diperkenankan;
  - (e) Kawasan permukiman, diperkenankan khusus untuk permukiman karyawan industri yang bersangkutan.
- g. Di dalam kawasan budidaya pariwisata, tidak diperkenankan adanya kegiatan budidaya lainnya selain kegiatan yang terkait dengan pariwisata itu sendiri;
- h. Di dalam kawasan budidaya laut atau pesisir, kiranya perlu adanya suatu pemikiran kepada kewenangan pengelolaan yang terdesentralisasi yang dapat diberikan kepada masyarakat nelayan kecil atau kepada pemerintah desa sehingga kontrol dan kelestarian kawasan pesisir dapat bermanfaat pada masa-masa akan datang. Dalam melimpahkan wewenang pengelolaan

yang mengarah kepada desentralisasi pengambilan keputusan, antara lain dapat dilakukan dengan cara:

- (a) Diberinya hak-hak untuk memperoleh akses terhadap sumberdaya perairan pesisir yang dapat dijamin untuk kepentingan individual para nelayan, kelompok nelayan atau komunitas masyarakat nelayan;
- (b) Pelimpahan wewenang dan tanggung jawab pengelolaan dari pemerintah pusat kepada kelompok masyarakat pesisir dan nelayan-nelayan lokal;
- (c) Dikembangkannya suatu zona pemungutan dan tangkapan yang eksklusif atau yang disebut hak-hak pakai teritorial (*teritorial use rights*), terutama ditujukan bagi sumberdaya perikanan biota bahari berharga lainnya.

Ketiga kewenangan yang diberikan atau dilimpahkan diharapkan mampu mengontrol kawasan pesisir terhadap kerusakan. Kawasan budidaya di wilayah pesisir dan laut antara lain: pertanian tambak, budidaya laut, industri, pemukiman, perhubungan laut dan pariwisata bahari.

Pengembangan kawasan budidaya laut harus memperhatikan dampak terhadap lingkungan wilayah perairan laut dan pesisir. Selain itu pengembangan kawasan budidaya di wilayah pesisir perlu mempertimbangkan fungsi lindung wilayah pesisir. Untuk itu pendekatan yang terpadu dan menyeluruh sangat dibutuhkan.

**(3) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan perkantoran, meliputi :**

- a. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
  1. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi : kegiatan yang dialokasikan untuk kegiatan perkantoran swasta dan/ atau pemerintah;
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi : kegiatan jasa lain yang tidak menimbulkan gangguan, permukiman menengah dan/ atau atas, kegiatan komersil; dan
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi : kegiatan industri dan kegiatan lainnya yang tidak berhubungan dengan fungsi utama.

- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - 1. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 60%;
  - 2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60%;
  - 3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 30%;
  - 4. ketinggian bangunan dapat diatas 5 lantai dengan persyaratan tertentu; dan
  - 5. Garis Sempadan Bangunan(GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

**(4) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan industri, meliputi:**

- a. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
  - 1. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) bangunan industri, pergudangan;
    - b) perkantoran untuk kegiatan industri; dan
    - c) fungsi-fungsi lain dapat dikembangkan didalam kawasan khususnya yang menjadi pendukung kegiatan industri yaitu, sarana penunjang kawasan industri, komersial skala terbatas, permukiman khusus karyawan, pergudangan.
  - 2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi:
    - a) perumahan; dan
    - b) komersial.
  - 3. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi:kegiatan lain diluar kepentingan kegiatan industri.
- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang:.
  - 1. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 80%;
  - 2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%;
  - 3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 82%; dan
  - 4. Garis Sempadan Bangunan(GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

**(5) Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan Pariwisata, meliputi:**

- a. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
  1. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) atraksi wisata;
    - b) bangunan pendukung kegiatan wisata;
    - c) kegiatan komersial pendukung fungsi wisata, kegiatan jasa pariwisata; dan
    - d) ruang terbuka.
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi: perdagangan dan jasa secara terbatas; dan
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: kegiatan diluar kepentingan kegiatan wisata.
- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang:
  1. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 20%;
  2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 40%;
  3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 82%; dan
  4. Garis Sempadan Bangunan(GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

**(6) Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan ruang terbuka non hijau, meliputi**

ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
  1. kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan air meliputi: kegiatan nelayan, kegiatan transportasi air, kegiatan pariwisata air;
  2. ruang terbuka; dan
  3. kegiatan-kegiatan yang tidak mengganggu fungsi perairan.
- b. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: tidak diperbolehkan melakukan pembangunan apapun di kawasan ruang terbuka non-hijau.

**(7) Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan ruang evakuasi bencana, meliputi:**

- a. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:

1. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) fasilitas umum;
    - b) ruang terbuka; dan
    - c) kegiatan-kegiatan yang tidak mengganggu fungsi evakuasi.
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi: perdagangan dan jasa secara terbatas; dan
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: kegiatan dengan intensitas tinggi.
- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi;
1. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 80%;
  2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%;
  3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%;
  4. Koefisien lantai bangunan (KLB) dua lantai; dan
  5. Garis Sempadan Bangunan (GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

**(8) Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal, meliputi:**

- a. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
1. kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - a) kegiatan-kegiatan perdagangan dan jasa skala kecil meliputi: kegiatan perdagangan dan jasa;
    - b) fasilitas umum; dan
    - c) ruang terbuka.
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi: kegiatan perdagangan dan jasa skala menengah; dan
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi : kegiatan perdagangan skala besar, kegiatan industri dan kegiatan lainnya yang tidak berkaitan dengan kegiatan informal.
- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi;
1. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 80%;
  2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%;

3. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%;
4. Koefisien lantai bangunan (KLB) satu lantai; dan
5. Garis Sempadan Bangunan (GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

**(9)** Ketentuan umum peraturan kawasan peruntukan lainnya, meliputi:

a. kawasan pertanian

1. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
  - a) kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - 1) Kegiatan pertanian;
    - 2) bangunan pendukung kegiatan pertanian;
    - 3) perumahan kepadatan rendah; dan
    - 4) ruang terbuka.
  - b) kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi : perumahan kepadatan sedang; dan
  - c) kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: kegiatan diluar kepentingan kegiatan pertanian.
2. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang:
  - a) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 10%;
  - b) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 20%;
  - c) Koefisien Dasar Hijau (KDH) 82%; dan
  - d) Garis Sempadan Bangunan (GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

b. kawasan pelayanan umum

1. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
  - a) kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - 1) kegiatan pelayanan sesuai dengan peruntukannya;
    - 2) bangunan pendukung fungsi utama;
    - 3) kegiatan komersial pendukung fungsi wisata, kegiatan jasa pariwisata; dan
    - 4) ruang terbuka.



- b) kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi: kegiatan lain yang tidak berhubungan dengan kegiatan utama; dan
  - c) kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: kegiatan diluar kepentingan kegiatan pelayanan.
2. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang:
- a) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 60%;
  - b) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%;
  - c) Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%; dan
  - d) Garis Sempadan Bangunan(GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.
- c. kawasan pelabuhan
1. ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan yang tidak diperbolehkan, meliputi:
- a) kegiatan yang diperbolehkan, meliputi:
    - 1) Kegiatan pelabuhan;
    - 2) bangunan pendukung fungsi pelabuhan; dan
    - 3) ruang terbuka;
  - b) kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, meliputi: kegiatan komersial pendukung fungsi pelabuhan dengan skala terbatas; dan
  - c) kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi: kegiatan diluar kepentingan kegiatan pelabuhan.
2. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang:
- a) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) : maksimum 80%;
  - b) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%;
  - c) Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20%; dan
  - d) Garis Sempadan Bangunan (GSB) setengah Ruang Milik Jalan ditambah satu meter jika lebar ruang milik jalan lebih dari 8 meter.

#### **11.1.4 Aturan Variansi Pemanfaatan Ruang**

Variansi pemanfaatan ruang adalah kelonggaran/keluwesannya yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada pemanfaatan ruang tanpa perubahan berarti (signifikan) dari peraturan zonasi yang ditetapkan. Peraturan pada suatu zonasi kadangkala sulit dilaksanakan karena berbagai hal yang menghambat. Oleh karena itu, perlu dipikirkan kelonggaran sampai pada batas tertentu yang diperkenankan tanpa mengubah secara signifikan karakteristik pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi.

Jenis variansi yang diperkenankan dalam pemanfaatan ruang antara lain :

(1) *Minor variance dan non-conforming dimension*

(a) *Minor variance*

Izin untuk bebas dari aturan standar sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan yang tidak perlu akibat kondisi fisik lahan.

(b) *Non-conforming dimension*

Kelonggaran atau pengurangan standar dari yang ditetapkan dalam peraturan.

(2) *Non-conforming use*

Izin yang diberikan untuk melanjutkan penggunaan lahan yang telah ada pada waktu peraturan zonasi ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini dapat berdampak:

(a) Mengurangi keefektifan peraturan *zoning*;

(b) Mendorong terjadinya penurunan kualitas lingkungan.

(3) *Interim/temporary use*

Izin penggunaan lahan sementara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sebelum pemanfaatan ruang final direalisasikan.

#### **11.1.5 Aturan Perubahan Pemanfaatan Ruang**

Perubahan pemanfaatan lahan adalah pemanfaatan lahan yang berbeda dari penggunaan lahan dan peraturannya yang ditetapkan dalam arahan peraturan zonasi.

Perubahan pemanfaatan lahan terdiri dari:

- (1) Perubahan penggunaan lahan;
- (2) Perubahan intensitas pemanfaatan lahan;
- (3) Perubahan ketentuan prasarana dan sarana;
- (4) Perubahan lainnya yang masih ditoleransi tanpa menyebabkan perubahan keseluruhan peruntukan (*rezoning*).

Tujuan arahan aturan perubahan pemanfaatan ruang adalah untuk mengkoordinasi fleksibilitas pemanfaatan ruang sehingga membuka peluang yang lebih besar bagi pihak swasta dalam berpartisipasi dalam pembangunan, secara seimbang dan tetap berorientasi pada usaha melindungi kesehatan, keselamatan dan kesejahteraan masyarakat.

Perubahan penggunaan lahan dapat dilakukan bila:

- (1) Terdapat kesalahan peta dan/atau informasi;
- (2) Rencana yang disusun menyebabkan kerugian bagi masyarakat atau kelompok masyarakat;
- (3) Rencana yang disusun menghambat pertumbuhan perekonomian wilayah;
- (4) Permohonan/usulan penggunaan lahan baru menjanjikan manfaat yang besar bagi lingkungan.

Dasar Pertimbangan:

- (1) Ketidaksesuaian antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pertimbangan pelaku pasar;
- (2) Berdasarkan pemikiran bahwa tidak semua perubahan pemanfaatan lahan akan berdampak negatif bagi masyarakat;
- (3) Kecenderungan memudahkan persoalan dengan cara mengesahkan/melegalkan perubahan pemanfaatan lahan yang menyimpang dari rencana pada evaluasi rencana berikutnya.

Tabel 11. 1 Ketentuan Umum Zonasi

Pola Ruang Kota	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI												
	Penggunaan Bagi Kegiatan				Intensitas bangunan			Prasarana Minimum	Ketentuan Khusus				
	Boleh	Ber-syarat	Ter-batas	Tidak Boleh/Dilarang	KDB Maks.	KLB Maks	KDH Min.		Kawasan Rawan Gempa /Sesar Aktif	Kawasan Rawan Tsunami/Banjir	Kawasan Lindung Rawan Banjir Lahar	Kawasan Cagar Budaya	
<b>A. Kawasan Lindung (KL)</b>													
1. KL yang berikan perlindungan kawasan bawahannya: Hutan lindung, resapan air, taman Nasional					0%	0	100%		Prasarana evakuasi bencana.	1. Sempadan radius 100m dari sesar aktif 2. Budidaya dikecualikan pada kegiatan eksisting yang telah ada jika tidak memungkinkan untuk dipindahkan. 3. Bangunan harus berstruktur tahan gempa. 4. Disediakan jalur evakuasi bencana.	1. Kawasan tsunami merupakan seluruh kawasan tepi pantai dengan ketinggian kurang dari 5m.  2. Budidaya dikecualikan pada kegiatan eksisting yang telah ada jika tidak memungkinkan untuk dipindahkan.	1. Budidaya dikecualikan pada kegiatan eksisting yang telah ada jika tidak dipindahkan. 2. Disediakan jalur evakuasi bencana dan sistem peringatan dini. 3. Bangunan harus berstruktur kuat untuk menahan laju lahar.	1. Budidaya dikecualikan pada kegiatan eksisting yang telah ada jika tidak memungkinkan untuk dipindahkan serta kegiatan akademis dan pariwisata. 2. Kegiatan diizinkan sebatas
2. Kawasan Perlindungan Setempat: Sempadan danau, sempadan sungai,					0%	0	100%						
3. Cagar Budaya					40%		30%						
4. Kawasan rawan bencana													
<b>B. Budidaya</b>													
1. Hutan Produksi (HP)									Transportasi, irigasi, air bersih, drainase, limbah.				
1a. HP tetap					0%	0	100%						
1b. HP Terbatas					0%	0	100%						
1c. HP Konversi					0%	0	100%						
2. Pertanian													
2a. Pert. Lahan basah					0%	0	30%						
2b. Pert. Lahan kering					0%	0	30%						
2c. Pert. tahunan/ Perkebunan					0%	0	30%						
2d. Peternakan					30%	1	30%						

Pola Ruang Kota	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI											
	Penggunaan Bagi Kegiatan				Intensitas bangunan			Prasarana Minimum	Ketentuan Khusus			
	Boleh	Ber-syarat	Ter-batas	Tidak Boleh/Dilarang	KDB Maks.	KLB Maks	KDH Min.		Kawasan Rawan Gempa /Sesar Aktif	Kawasan Rawan Tsunami/Banjir	Kawasan Lindung Rawan Banjir Lahar	Kawasan Cagar Budaya
3. Kawasan Pertambangan												
3a. Pertamb Gol. A (strategis)					0%	0	30%	Transportasi		peringatan dini. 5. Bangunan harus berstruktur kuat untuk menahan laju air.		tidak merusak cagar budaya. 3. KDB
3b. Pertamb Gol. B (Vital)					0%	0	30%					
3c. Pertamb Gol. C (lainnya)					0%	0	30%					
4. Industri												
4a. Peruntukan Industri					70%	3	30%	Transportasi, listrik, telekomunikasi, drainase, air bersih, persampahan, limbah, evakuasi bencana.				
4b. Kawasan Industri					70%	3	30%					
5. Kawasan Pariwisata;					40%	3	30%	Transportasi, pejalan kaki, listrik, telekomunikasi, drainase, air bersih, persampahan, limbah, evakuasi bencana.				
6. Permukiman												
6a. Permukiman Perkotaan					50%	3	30%	Transportasi, pejalan kaki, listrik, telekomunikasi, drainase, air bersih,				
6b. Permukiman Pedesaan					30%	3	30%					
7. Kawasan Perdagangan dan jasa					50%	3	30%					

Pola Ruang Kota	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI												
	Penggunaan Bagi Kegiatan				Intensitas bangunan			Prasarana Minimum	Ketentuan Khusus				
	Boleh	Ber-syarat	Ter-batas	Tidak Boleh/Dilarang	KDB Maks.	KLB Maks	KDH Min.		Kawasan Rawan Gempa /Sesar Aktif	Kawasan Rawan Tsunami/Banjir	Kawasan Lindung Rawan Banjir Lahar	Kawasan Cagar Budaya	
								persampahan, limbah, evakuasi bencana.					
8. Perikanan													
8a. Perikanan laut					0%	0	30%	Transportasi.					
8b. Perikanan darat					0%	0	30%	Transportasi.					
<b>C. Kawasan Sekitar Sistem Prasarana Nas, Prov, Kab</b>													
1. Sekitar Prasarana Transportasi					0%	0	30%						
2. Sekitar Prasarana SDA					0%	0	100%						
3. Sekitar Prasarana Energi					0%	0	100%						
4. Sekitar Pras. Telekomunikasi					0%	0	100%						

## **11.2 Kelembagaan Berwenang dalam Pengendalian**

Aspek kelembagaan terkait secara integral dengan kegiatan penataan ruang yang meliputi kegiatan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang. Kompleksitas lintas kepentingan dalam proses kegiatan penataan ruang menuntut peran unsur kelembagaan untuk turut terlibat agar dapat dicapai tujuan penataan ruang yang efektif, transparan dan partisipatif. Karena itu dalam lingkup kegiatan penataan ruang tersebut akan tersirat kepentingan unsur kelembagaan baik dalam tahap perencanaan, pemanfaatan maupun pengendalian.

Sebagaimana dalam UU No 26 tahun 2007 tentang Pemanfaatan Ruang, penataan ruang pada hakekatnya adalah pengelolaan sumberdaya alam yang beraneka raga di daratan, lautan dan di udara yang perlu dilakukan secara koordinasi dan terpadu dengan sumberdaya manusia. Selain itu dalam naskah usulan perubahannya dipertimbangkan mengenai semakin berkembangnya tingkat kesadaran dan pemahaman masyarakat dalam hal tata ruang, yang berimplikasi pada pentingnya peran partisipatif. Adanya penekanan konteks koordinasi dan fakta peningkatan kesadaran masyarakat akan menuntut peningkatan peran dan penguatan kelembagaan dalam penataan ruang.

Pemerintah telah menerbitkan sejumlah peraturan mengenai lembaga koordinasi penataan ruang, misalnya diatur dalam Keppres Nomor 62 Tahun 2000 tentang BKTRN (Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional) yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 147 Tahun 2004 yang telah dirubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang memuat pentingnya pembentukan BKPRD di tingkat daerah provinsi sebagai wadah koordinasi penataan ruang provinsi dan tingkat Kabupaten/Kota.

Beberapa instansi yang secara langsung terkait dalam pengelolaan antara lain:

1. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
2. Badan Pertanahan
3. Dinas Pekerjaan Umum
4. Dinas Tata Ruang dan Kebersihan
5. Badan PM dan Pemdes. Kesbangpol dan Linmas
6. Badan Lingkungan Hidup
7. Dinas Sosnakertrans

8. Dinas Kebudayaan dan Pariwisata
9. Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika
10. Dinas Pemberdayaan Masyarakat
11. Kantor Penyuluhan dan Ketahanan Pangan
12. Dinas Pertanian dan Kehutanan
13. Dinas Pertambangan dan Energi
14. Dinas Perikanan dan Kelautan
15. Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi dan UKM
16. Dinas Pendidikan, Pemuda dan Olahraga
17. Dinas Kesehatan
18. Dinas Pendapatan Daerah
19. PT Telkom
20. PT PLN
21. PDAM
22. PT Pelni
23. Kantor Kecamatan di Kota Tidore Kepulauan
24. Kantor Kelurahan dan Desa di Kota Tidore Kepulauan

Unsur kelembagaan di Kawasan Kota Tidore Kepulauan yang perlu di identifiikasi meliputi :

a) Identifikasi Kelembagaan eksekutif :

Adalah lembaga-lembaga dalam struktur pemerintah kota yang terkait secara langsung dengan proses penataan ruang, dalam hal ini adalah Badan atau Dinas. Dinas merupakan lembaga eksekutif vertikal dalam pemerintahan kota, sedangkan badan memiliki peran lembaga eksekutif vertikal dalam penataan ruang.

Tabel 11. 2 Fungsi Bidang Pembangunan Kota Tidore Kepulauan

Bidang Pembangunan	Fungsi
Bidang Perencanaan Pembangunan	Koordinasi terhadap perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang
Bidang Lingkungan Hidup	Pengendalian dan pengawasan terhadap unsur-unsur yang menyangkut lingkungan hidup dan kelestariannya
Bidang Perindustrian,	Pemanfaatan ruang untuk kegiatan investasi dan pemanfaatan ruang kegiatan strategis investasi industri dan



Perdagangan, Koperasi dan UKM	perdagangan
Bidang Pertanian dan Kehutanan	Pemanfaatan ruang untuk kegiatan budidaya pertanian mencakup perkebunan, perternakan dan kehutanan (pemanfaatan dan pengendalian ruang fungsi hutan)
Bidang Kelautan dan Perikanan	Pemanfaatan ruang untuk kegiatan budidaya perikanan (pemanfaatan dan pengendalian ruang kelautan)
Bidang Kebudayaan dan pariwisata	Pemanfaatan ruang strategis kegiatan pariwisata dan budaya
Bidang Perhubungan, Komunikasi dan Informatika	Pengendalian infrastruktur perhubungan dan komunikasi
Bidang PU, Perumahan, Tata Ruang dan Kebersihan	Pemanfaatan ruang strategis kota dan pengendalian ruang. Pemanfaatan ruang budidaya permukiman, prasarana dan infrastruktur dan estetika-ekologi kota
Bidang Pertambangan dan Energi	pemanfaatan ruang kegiatan strategis pertambangan dan pengendalian ruang pertambangan
Badan Pertanahan Nasional	Pengendalian Penggunaan Ruang
Biro Pusat Statistik	Pendataan Pemanfaatan Ruang

b) Identifikasi Kelembagaan Legislatif

Lembaga legislatif yang dimaksud adalah Lembaga DPRD Kota Tidore Kepulauan, dimana dalam struktur kelembagaannya terdapat komisi yang terkait dengan tata ruang yakni komisi yang membidangi pembangunan.

Tabel 11. 3 Identifikasi Lembaga Legislatif

Lembaga Legislatif	Identifikasi Lingkup Fungsi Utama
Komisi bidang Pembangunan	Perwakilan konsultasi publik untuk legalitas Peraturan Daerah tentang RTRW, RDTR, RTBL dan rencana tata ruang lainnya.

c) Identifikasi Kelembagaan Masyarakat

Kelembagaan masyarakat sebagai *stakeholders* seharusnya berperan cukup penting dalam proses kegiatan pemanfaatan dan pengendalian ruang. Berbagai lembaga terkait yang harus terlibat adalah lembaga-lembaga profesi masyarakat yang menempati ruangan kawasan perkotaan secara signifikan, para kelompok pemerhati lingkungan hidup, kelompok pemberdayaan masyarakat.

Tabel 11. 4 Identifikasi Lembaga Masyarakat

Lembaga Masyarakat	Identifikasi Lingkup Fungsi utama
Himpunan Kerukunan Tani Indonesia	Pemanfaatan ruang budidaya pertanian
LSM Lingkungan Hidup	Pengendalian dan pemanfaatan ruang ekologis Partisipasi masyarakat
Lembaga Masyarakat	Identifikasi Lingkup Fungsi utama
LSM Perkotaan	Pengendalian dan Pemanfaatan Ruang perkotaan Partisipasi masyarakat
LSM Lingkungan Budaya	Pengendalian dan Pemanfaatan ruang budaya Partisipasi masyarakat

d) Identifikasi Kelembagaan Sektor Swasta

Sektor swasta berperan strategis dalam hal pemanfaatan ruang ekonomi, karena keterlibatannya membawa dampak peningkatan perekonomian kawasan-kawasan tertentu. Sektor swasta /privat berperan dalam hal peningkatan investasi untuk pemanfaatan ruang.

Tabel 11. 5 Identifikasi Lembaga Sektor Swasta

Lembaga Sektor Privat	Identifikasi Lingkup Fungsi Utama
KADIN Daerah	Pemanfaatan ruang kegiatan investasi (jasa, perdagangan, industri)
PLN	Penyediaan energi listrik
TELKOM	Penyediaan layanan telekomunikasi
PDAM	Penyediaan layanan air bersih
PELNI	Penyediaan layanan kepelabuhanan

Tiga kelompok kelembagaan yakni lembaga pemerintah, lembaga masyarakat dan lembaga privat secara terpadu harus terlibat dalam proses kegiatan penataan ruang

yang terdiri dari proses kegiatan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang. Masing-masing kelompok kelembagaan melaksanakan peran dan fungsinya masing-masing. Apabila proses keterlibatan lembaga-lembaga tersebut dapat berlangsung dengan efektif maka tujuan penataan ruang akan tercapai.

Tabel 11. 6 Peran dan Fungsi Lembaga/Instansi Dalam Kegiatan Penataan Ruang Kawasan Kota Tidore Kepulauan

INSTANSI	LINGKUP KEGIATAN PERENCANAAN	LINGKUP KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG	LINGKUP KEGIATAN PENGENDALIAN RUANG
Badan Perencanaan Pembangunan Daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Koordinasi perencanaan</li> <li>▪ Sosialisasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Monitoring</li> <li>▪ Pengarahan RPJM</li> <li>▪ Pengarahan RTRW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pelaksanaan pengendalian ruang agar sesuai dengan rencana pemanfaatan</li> <li>▪ Sosialisasi untuk pengendalian pemanfaatan ruang</li> </ul>
Bapedalda, Bawasda	Masukan ruang fungsi lindung dan pengendalian dampak lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemantauan</li> <li>▪ Perumusan aturan pembatasan Pemanfaatan Ruang Fungsi Lindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemantauan,</li> <li>▪ Pembinaan Ruang Fungsi lindung</li> <li>▪ Penetapan ambang kualitas lingkungan</li> </ul>
Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan UKM	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masukan program/permintaan investasi</li> <li>▪ Masukan ruang potensi strategis perindustrian</li> <li>▪ Masukan program investasi perdagangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Motivator pemanfaatan ruang investasi</li> <li>▪ Motivator pemanfaatan ruang strategis kegiatan perindustrian</li> <li>▪ Motivator pengembangan investasi perdagangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembinaan Ruang Kegiatan Investasi</li> <li>▪ Pembinaan Ruang Kegiatan Industri</li> <li>▪ Pembinaan ruang berniali strategis ekonomi</li> </ul>
Dinas PU, Dinas Tata Ruang dan Kebersihan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masukan program penataan tata ruang kota</li> <li>▪ Masukan program permukiman dan infrastruktur prasarana</li> <li>▪ Masukan program pengembangan sumber daya air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemanfaatan ruang strategis kota</li> <li>▪ Motivator kegiatan permukiman</li> <li>▪ Pelaksanaan pengembangan prasarana dasar perkotaan</li> <li>▪ Pelaksanaan pengembangan SDA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemberian rekomendasi tentang pendirian bangunan</li> <li>▪ Pembinaan Fungsi kota Permukiman Perkotaan</li> <li>▪ Pembinaan Prasarana Dasar</li> <li>▪ Pembinaan infrastruktur SDA</li> </ul>
Dinas Pertanian dan Kehutanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RTH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RTH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RTH</li> </ul>
Dinas Kelautan dan Perikanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masukan program Pemanfaatan perikanan dan kelautan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemanfaatan perikanan dan kelautan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pelestarian lingkungan pulau-pulau kecil, terumbu karang,</li> </ul>

INSTANSI	LINGKUP KEGIATAN PERENCANAAN	LINGKUP KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG	LINGKUP KEGIATAN PENGENDALIAN RUANG
			hutan bakau
Dinas Pertambangan dan Energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>RTH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RTH</li> <li>Pemanfaatan daerah pertambangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelestarian lingkungan pertambangan</li> </ul>
Dinas Sosnakertrans	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan program penataan tata ruang kota</li> <li>Masukan program permukiman dan infrastruktur prasarana transmigrasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemanfaatan ruang strategis kota</li> <li>Motivator kegiatan permukiman transmigrasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembinaan masyarakat, tenaga kerja dan transmigrasi</li> </ul>
Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan ruang pembinaan kawasan lindung budaya</li> <li>Masukan ruang potensi pariwisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Motivator pemanfaatan ruang kegiatan pariwisata</li> <li>Masukan pemanfaatan ruang kawasan lindung budaya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembinaan Ruang Fungsi pariwisata</li> <li>Pembinaan Ruang Fungsi kawasan Budaya</li> </ul>
Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan program pengembangan transportasi darat dan udara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelaksanaan pengembangan sistem transportasi darat dan udara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembinaan sistem transportasi darat dan udara</li> </ul>
BPN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan eksisting pemanfaatan lahan</li> <li>Peta-peta acuan/baku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemanfaatan dan pendataan status penguasaan dan pemanfaatan lahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemantauan pendataan status penguasaan dan pemanfaatan lahan</li> </ul>
BPS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan data statistik spasial untuk kawasan perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pendataan Statistik Pemanfaatan dan Fungsi lahan Kawasan Perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pendataan Statistik Pemanfaatan dan Fungsi lahan</li> </ul>
PLN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan ketersediaan listrik dan peluang pengembangannya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelaksana pengembangan listrik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembinaan penggunaan energi listrik</li> </ul>
TELKOM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan ketersediaan jaringan telekomunikasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelaksana pengembangan jaringan telekomunikasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembinaan penggunaan energi telekomunikasi</li> </ul>
LSM Lingkungan dan Budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>Masukan pemanfaatan fungsi ekologi dan budaya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemantauan pemanfaatan ruang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pelaporan dan pengaduan pelanggaran fungsi lindung dan dampak lingkungan</li> </ul>

### **11.3 Ketentuan Perizinan Pemanfaatan Ruang**

Perizinan pemanfaatan ruang diartikan sebagai bentuk persetujuan atau konfirmasi atas pemanfaatan ruang. Cakupan dari perizinan pemanfaatan ruang dari RTRW Kota Tidore Kepulauan adalah perizinan yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang dan tata bangunan sesuai peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku. Untuk mendayagunakan mekanisme perizinan ini Sebagai bagian dari mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang maka setiap kegiatan pemanfaatan ruang yang dimohonkan izin lokasinya perlu memperoleh konfirmasi kesesuaiannya dengan RTRW Kota sehingga jenis kegiatan tersebut dengan arahan rencana pola ruang pada RTRW dan peraturan zonasi.

#### **11.3.1 Arahan Perizinan Pemanfaatan Ruang**

Arahan yang digunakan dalam perizinan pemanfaatan ruang dijelaskan sebagai berikut.

- (1) Setiap orang mempunyai hak yang sama untuk memperoleh izin pemanfaatan ruang.
- (2) Pemberian izin bertujuan untuk menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- (3) Pemberian izin dilaksanakan secara adil dan transparan.
- (4) Penyelenggaraan perizinan pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh instansi, badan/dinas sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Izin pemanfaatan ruang diterbitkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan mengacu pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
- (6) Jenis perizinan pemanfaatan ruang terdiri dari izin prinsip, izin lokasi, izin perencanaan tapak dan izin mendirikan bangunan.
- (7) Izin prinsip adalah izin yang diberikan kepada pemohon untuk kegiatan atas tanah/lahan yang sudah dikuasai atau dimiliki dengan luas tanah/lahan di atas 5.000 m<sup>2</sup> dan/atau berdampak penting terhadap lingkungan dengan kriteria sebagai berikut:
  - a. Kesesuaian dengan rencana tata ruang kota;
  - b. Kelayakan lingkungan hidup;
  - c. Dukungan strategis sarana dan prasarana;
  - d. Pertimbangan jangka panjang pengembangan kota;

- e. Kelayakan usaha.
- (8) Izin lokasi sekaligus berlaku sebagai izin prinsip bagi pemohon yang belum menguasai atau memiliki tanah/lahan untuk kegiatan dengan luas diatas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dengan mempertimbangkan permasalahan penguasaan tanah di lokasi yang diajukan.
  - (9) Izin perencanaan tapak adalah izin rencana tata letak peruntukan dalam satu luasan lahan beserta rencana fasilitas pendukungnya.
  - (10) Izin mendirikan bangunan adalah izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam wilayah Kota Tidore Kepulauan.
  - (11) Setelah izin prinsip atau izin lokasi disetujui, pemohon tidak diperbolehkan melakukan kegiatan fisik sebelum melengkapi persyaratan standar teknis dan kajian dampak lingkungan serta mengajukan perijinan selanjutnya sesuai dengan jenis kegiatan yang diajukan pada dinas atau instansi teknis yang terkait.
  - (12) Izin prinsip berlaku selama 12 (dua belas) bulan dan sesudahnya dapat diperpanjang satu kali.
  - (13) Tata cara memperoleh izin lokasi dan atau izin prinsip diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

### **11.3.2 Jenis Izin yang Terkait dengan RTRW Kota**

Terdapat beberapa jenis izin yang terkait dengan RTRW Kota. Jenis-jenis izin dan penjelasannya adalah sebagai berikut:

- Izin prinsip, diberikan untuk rencana kegiatan pemanfaatan ruang;
- Izin lokasi, diberikan untuk penetapan lokasi pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang;
- Izin peruntukkan penggunaan tanah, diberikan untuk perencanaan dan pemanfaatan tanah;
- Izin mendirikan bangunan, diberikan sebagai surat bukti untuk dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan rencana teknis bangunan gedung yang disetujui.

### **11.3.3 Arahan Insentif dan Disinsentif**

Pembangunan dan pengembangan tatanan ruang Kota Tidore Kepulauan baik dalam pengaturan zonasi sampai pada pedoman pelaksanaan pembangunan mengacu pada rencana tata ruang yang berlaku. Dalam perkembangannya, penataan ruang perkotaan di Kota Tidore Kepulauan diikuti dengan penerapan langkah insentif dan disinsentif.

Perangkat insentif berfungsi sebagai perangsang terhadap bentukan dan perkembangan tata ruang di wilayah perencanaan. Kebijakan insentif pemanfaatan ruang bertujuan untuk memberikan dukungan terhadap kegiatan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Kebijakan insentif dilaksanakan dengan memberikan kemudahan pelayanan perijinan, dukungan penyediaan prasarana dan sarana dan/atau kebijakan-kebijakan lain yang dapat mendukung kelancaran dan kemudahan pelaksanaan pembangunan.

Perangkat disinsentif berfungsi untuk membatasi pertumbuhan atau menghambat kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang yang telah ditetapkan. Kebijakan disinsentif diberikan untuk mencegah, membatasi, atau mengurangi perkembangan agar tidak terjadi kegiatan pemanfaatan ruang (pada kawasan lindung maupun budidaya) yang tidak sesuai dengan RTRW Kota dan memberikan dampak negatif kepada lingkungan dan masyarakat. Bentuk disinsentif yaitu disinsentif fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi, dan disinsentif non fiskal berupa kewajiban pemberian kompensasi, persyaratan khusus dalam perizinan, kewajiban membayar imbalan, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana infrastruktur, dan/atau pemberian status tertentu dari Pemerintah.

Pemberian insentif dan disinsentif didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

1. Perubahan tatanan ruang yang terjadi diupayakan tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota;
2. Pemberian insentif dan disinsentif dilakukan dengan tidak mengurangi hak asasi masyarakat sebagai individu dan warga negara yang berhak mempertahankan hidupnya;
3. Partisipasi masyarakat menjadi aspek yang penting untuk bahan pertimbangan dalam menentukan langkah insentif dan disinsentif.

Tahap penerapan insentif dan disinsentif mengacu pada beberapa kriteria sebagai berikut:

a) Kriteria Insentif

Termasuk dalam upaya insentif adalah upaya-upaya yang bersifat mendorong pemanfaatan ruang di wilayah perencanaan sesuai dengan arahan-arahan dalam RTR Kota Tidore Kepulauan. Langkah insentif yang dapat diberikan untuk memacu perkembangan tatanan ruang wilayah perencanaan agar sesuai dengan arahan tata ruang antara lain mengacu pada prinsip sebagai berikut:

- 1) Dari segi administrasi, kemudahan perijinan diberikan bagi pemanfaatan ruang yang sesuai dengan tata ruang di wilayah perencanaan;
- 2) Bantuan diberikan pada pemanfaatan ruang dan kegiatan-kegiatan di dalamnya yang bersifat konservasi kawasan lindung;
- 3) Pembangunan yang dapat memberikan dampak positif pada masyarakat perlu didukung dan dikembangkan;
- 4) Partisipasi *stakeholder* dalam pembangunan wilayah, khususnya masyarakat dan pengembang perlu didorong.

b) Kriteria Disinsentif

Penerapan disinsentif diberikan pada penyimpangan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan arahan penataan ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang di Kota Tidore Kepulauan. Pemberian disinsentif ini dapat dilakukan dengan cara mengacu pada prinsip sebagai berikut:

- 1) Upaya disinsentif dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat disekitarnya.
- 2) Upaya disinsentif sifatnya menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;

Pemberian insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang di Kota Tidore Kepulauan diarahkan sebagai berikut:

- (1) Kebijakan insentif pemanfaatan ruang bertujuan untuk memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang berada di kawasan pengembangan tertentu di kota.



- (2) Kebijakan disinsentif pemanfaatan ruang bertujuan untuk menegakkan kebijakan tata ruang, pemerataan dan keseimbangan kawasan budidaya dan non budidaya, struktur ruang dan garis-garis sempadan.
- (3) Dalam pelaksanaan kebijakan insentif dan disinsentif, tidak mengurangi dan menghapuskan hak-hak penduduk sebagai warga negara dan tetap menghormati hak-hak masyarakat yang melekat pada ruang.
- (4) Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang, dikembangkan kebijakan insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang yang ditetapkan dengan Peraturan Walikota.
- (5) Penyusunan pengaturan, persyaratan teknis dan kebijakan insentif dan disinsentif bagi pemanfaatan ruang dilakukan oleh instansi teknis yang berwenang dengan berkonsultasi kepada instansi terkait.
- (6) Mekanisme / kompensasi nilai kerugian, pajak tambahan dan bentuk insentif dan disinsentif ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

*Monitoring* (Pengawasan) dan *Controlling* (Pengendalian) secara terpadu dan ketat dilakukan pada pemanfaatan ruang, khususnya di beberapa kawasan dengan fungsi sebagai kawasan lindung di wilayah perencanaan, baik kawasan lindung sempadan sungai, kawasan lindung banjir lahar, kawasan lindung rawan longsor, kawasan lindung cagar budaya, dan kawasan lindung sesar. Penerapan upaya disinsentif dan insentif dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu:

- 1) Perangkat/mekanismenya, yaitu regulasi, keuangan, dan kepemilikan.
- 2) Obyek pengenaannya, yaitu guna lahan, pelayanan umum dan prasarana.

Adapun prosedur pengenaan insentif dan disinsentif antara lain mengacu pada beberapa prinsip sebagai berikut:

- 1) Hanya Pemerintah Daerah yang berhak memberikan dan memberlakukan insentif dan disinsentif terhadap pemanfaatan ruang maupun terhadap kegiatan yang berlaku di dalamnya;
- 2) Penetapan upaya disinsentif dan insentif oleh Pemerintah Daerah pada suatu kawasan tertentu dalam lingkup wilayah perencanaan maupun dalam Kota Tidore Kepulauan dilakukan dengan mengacu pada rencana dan arahan penataan ruang serta pada kriteria penetapan insentif dan disinsentif.

- 3) Pemerintah Daerah berhak menetapkan jenis insentif dan disinsentif pada jenis pemanfaatan ruang pada kawasan yang memerlukannya, khususnya kawasan dengan fungsi sebagai kawasan lindung;
- 4) Penetapan langkah insentif dan disinsentif oleh Pemerintah Daerah dilakukan pada saat permohonan pembangunan diajukan, baik oleh perorangan, kelompok masyarakat maupun badan hukum.

Dengan mengacu pada prinsip yang ada, maka penetapan insentif dan disinsentif antara lain adalah sebagai berikut:

1) Upaya Insentif:

- a. Pertumbuhan kawasan peruntukan perkotaan dan permukiman yang merupakan kawasan tumbuh kembang cepat dapat dilakukan dengan mengupayakan prioritas pengembangan sarana prasarana pendukung kegiatan sebagai alternatif pemacu pertumbuhan kawasan sesuai dengan arahan penataan ruang.
- b. Pengadaan jaringan sarana prasarana di bagian berbukit di wilayah perencanaan perlu ditingkatkan untuk memacu perkembangan wilayah setempat.
- c. Pengembangan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan arahan dan rencana penataan ruang pada blok kawasan pengembangan peruntukkan terkait diberikan kemudahan dari segi ijin dan administrasi sesuai dengan aturan dan arahan yang berlaku.
- d. Pengembangan sistem transportasi yang mampu menjangkau seluruh wilayah perencanaan sehingga memungkinkan terjadi pengembangan wilayah secara merata.

2) Upaya Disinsentif:

- a. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi dan tidak adanya kemudahan pemberian ijin untuk pemanfaatan yang tidak sesuai dengan arahan dan rencana penataan ruang wilayah perencanaan.
- b. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan yang tinggi dan tidak adanya kemudahan pemberian ijin bagi pembangunan lahan terbangun di kawasan lindung.

- c. Sosialisasi kawasan rawan bencana pada masyarakat umum untuk menghambat pertumbuhan intensitas pemanfaatan ruang sebagai kawasan permukiman dan perekonomian di kawasan terkait.

Jenis insentif dan disinsentif yang dikemukakan masih dapat dikembangkan lagi lebih lanjut oleh pemerintah daerah melalui kesepakatan dengan pihak pembangun atau pemanfaat lahan. Jenis insentif dan disinsentif tersebut juga dapat ditentukan kemudian sesuai dengan ketentuan, regulasi/kebijakan, serta jenis pajak dan retribusi yang berlaku di Kota Tidore Kepulauan.

#### **11.4 Penertiban Pemanfaatan Ruang dan Arahan Sanksi**

Penertiban pemanfaatan ruang adalah kegiatan untuk mengatasi permasalahan yang diakibatkan pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Wujud dari penertiban ini adalah pemberian sanksi bagi pelanggar pemanfaatan ruang. Bentuk-bentuk pelanggaran yang dapat dikenakan sanksi adalah sebagai berikut:

- (1) Sanksi dikenakan kepada orang atau badan yang melakukan:
  - a. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana pola ruang wilayah kota, yang dijelaskan dalam ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW Kota;
  - b. Pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW Kota;
  - c. Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW Kota;
  - d. Pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW Kota;
  - e. Pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum;
  - f. Pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.
- (2) Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana terkait penataan ruang, dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana.

Pemberian sanksi terhadap pelanggaran penataan ruang didasarkan atas besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang, nilai manfaat pemberian jenis sanksi yang diberikan untuk pelanggaran penataan ruang; dan

kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang. Jenis-jenis sanksi yang diberikan adalah sebagai berikut.

a. Sanksi Administratif

Bentuk-bentuk sanksi administratif yang diberikan bagi pelanggar meliputi:

1. Peringatan tertulis;
2. Penghentian kegiatan sementara;
3. Penghentian sementara pelayanan umum;
4. Penutupan lokasi;
5. Pencabutan izin;
6. Pembatalan izin;
7. Pembongkaran bangunan;
8. Pemulihan fungsi ruang; dan/atau
9. Denda administratif.

Tindakan sanksi administratif perlu mempertimbangkan jenis pelanggaran rencana tata ruang sebagai berikut:

1. Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang;  
Dalam kaitan ini bentuk sanksi yang dapat diterapkan antara lain adalah peringatan, penghentian kegiatan dan pencabutan sementara izin yang telah diterbitkan, dan pencabutan tetap izin yang diberikan.
2. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi intensitas pemanfaatan ruang menyimpang;  
Dalam kaitan ini bentuk sanksi yang dapat diterapkan adalah penghentian kegiatan, atau pembatasan kegiatan pada luasan yang sesuai dengan rencana yang ditetapkan;
3. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang, tetapi bentuk pemanfaatan ruang menyimpang.  
Dalam kaitan ini sanksi yang dapat dilakukan adalah penghentian kegiatan dan penyesuaian bentuk pemanfaatan ruang.

Arahan penerapan sanksi administratif dengan melihat bentuk-bentuk pelanggaran terkait dengan izin sebelum dan setelah diberlakukannya RTRW Kota dijabarkan sebagai berikut dalam tabel 14.7.

Tabel 11. 7 Ketentuan Sanksi Pemanfaatan Ruang

	Sesuai RTRW	Tidak Sesuai RTRW
Telah ada sebelum RTRW ditetapkan		
Berizin		a) Dapat diteruskan sampai waktu yang ditentukan b) Larangan melakukan perubahan fungsi kawasan.
Tidak Berizin	a) Pelengkapan Izin b) Pengenaan Denda	a) Penghentian sementara/ tetap b) Pemulihan fungsi
Setelah RTRW ditetapkan, ada persetujuan perubahan pemanfaatan ruang		
Berizin		a) Pengenaan denda b) Pengenaan biaya dampak lingkungan
Tidak Berizin	a) Pelengkapan Izin b) Pengenaan Denda	a) Perlengkapan izin b) Pengenaan denda c) Pengenaan biaya dampak lingkungan
Setelah RTRW ditetapkan, tidak ada persetujuan perubahan pemanfaatan ruang		
Berizin		Tidak boleh terjadi, jika terjadi pencabutan izin
Tidak Berizin	a) Pelengkapan Izin b) Pengenaan Denda	a) Pengenaan denda b) Pemulihan fungsi

#### c. Sanksi Pidana

Sanksi Pidana adalah sebagai berikut :

- (1) Setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 87, Pasal 88, Pasal 89, Pasal 90, Pasal 91, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 94, Pasal 95 dan Pasal 96 diancam dengan kurungan pidana paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling tinggi 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Hasil penerimaan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan ke rekening Kas Umum Daerah

#### d. Penegakan Peraturan Daerah

Penegakan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) sesuai dengan kewenangannya, dan berkoordinasi dengan Kepolisian Republik Indonesia, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

e. Penyidikan

- (1). Selain pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia, pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan instansi pemerintah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang penataan ruang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk membantu pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2). Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
  - a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - d. melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
  - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti dan dokumen lain serta melakukan penyitaan dan penyegelan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana dalam bidang penataan ruang; dan
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam bidang penataan ruang.
- (3) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia.
- (4) Apabila pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memerlukan tindakan penangkapan dan penahanan, penyidik pegawai negeri sipil melakukan koordinasi dengan pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia.
- (6) Pengangkatan pejabat penyidik pegawai negeri sipil dan tata cara serta proses penyidikan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

f. Pengawasan Pemanfaatan Ruang

Pengawasan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya untuk mencegah terjadinya pelaksanaan pembangunandan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Bentuk dari pengawasan pemanfaatan ruang adalah

berupa kegiatan pelaporan, pemantauan, dan evaluasi yang kesemuanya dilaksanakan secara intensif dan terpadu.

#### **11.4.1 Pelaporan dan Pemantauan terhadap Pemanfaatan Ruang**

Pelaporan adalah kegiatan pengumpulan data atau informasi secara objektif mengenai segala bentuk pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang yang sesuai dengan RTRW maupun yang tidak sesuai.

Hasil dari pelaporan ditindaklanjuti dengan pemantauan, yaitu kegiatan mengamati, mengawasi dan memeriksa secara cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Kegiatan pemantauan ini didasarkan pada hasil pelaporan yang mencakup kegiatan pengumpulan data dan informasi baik yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif tentang pemanfaatan ruang yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta serta perubahan-perubahan perwujudan tata ruang yang terjadi di lapangan. Data/Informasi disajikan dalam bentuk tabular dan sebaran geografis dari waktu ke waktu (*time series*) yang terkait dalam pengembangan sistem informasi penataan ruang.

Pelaporan dan pemantauan pemanfaatan ruang perlu dilakukan secara berkesinambungan sehingga hasilnya dapat digunakan sebagai bahan masukan utama dalam kegiatan evaluasi untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

#### **11.4.2 Evaluasi dan Revisi terhadap RTRW**

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota, kegiatan evaluasi atau peninjauan kembali dilaksanakan dalam setiap 5 (lima) tahun sekali. Kegiatan evaluasi dapat dilakukan kurang dari 5 (lima) tahun jika terjadi perubahan kebijakan dan strategi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah dan/atau terjadi dinamika internal yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar dan pemekaran wilayah yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Hasil evaluasi digunakan untuk menentukan perlu tidaknya dilakukan revisi atau penyempurnaan terhadap RTRW Kota.

Dalam kegiatan evaluasi dilakukan penilaian terhadap kinerja pelaksanaan pemanfaatan ruang serta perbedaan wujud pemanfaatan ruang (fakta vs. rencana) sehingga dapat diidentifikasi sejauhmana simpangan atau deviasi yang terjadi. Selain itu,

dalam kegiatan evaluasi perlu pula dipertimbangkan berbagai faktor pengaruh eksternal yang mempengaruhi pemanfaatan ruang kota, antara lain :

1. Dinamika perkembangan kota yang sangat pesat;
2. Peraturan atau rujukan baru yang berkaitan dengan penataan ruang yang berbeda dengan prosedur dan produk rencana tata ruang yang berlaku sekarang,
3. Kebijakan baru, baik yang ditetapkan oleh pemerintah pusat, daerah maupun sektor;
4. Perubahan orientasi atau paradigma baru dalam pembangunan kota.

Untuk dapat melakukan evaluasi atau menilai sejauh mana simpangan pemanfaatan ruang terhadap rencana yang ditetapkan, perlu diperhatikan kriteria bahwa pemanfaatan ruang kota dinyatakan sesuai atau tidak terjadi simpangan apabila terpenuhi :

1. RTRW Kota telah ditetapkan sebagai peraturan daerah dan terdiseminasi ke instansi pemerintah daerah dan masyarakat luas.
2. RTRW Kota benar-benar dijadikan acuan pelaksanaan kegiatan pembangunan yang memanfaatkan ruang sehingga RTRW merupakan dokumen resmi dalam Rapat Koordinasi Pembangunan Daerah seperti halnya dokumen pembangunan daerah lainnya seperti Pola Dasar Pembangunan Daerah dan Program Pembangunan Daerah (Propeda).
3. Struktur dan pola pemanfaatan ruang yang diwujudkan bebar-benar sesuai dengan arahan dalam RTRW.
4. RTRW Kota menjadi acuan dalam penyusunan rencana tata ruang rinci kawasan di bawahnya.
5. RTRW Kota tidak menimbulkan konflik kepentingan antar sektor atau tumpang tindih alokasi kegiatan sektor.
6. Pemanfaatan ruang atas dasar RTRW Kota tidak menimbulkan dampak yang bermasalah pada masyarakat luas.



## **11.5 Hak, Kewajiban dan Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang**

### **11.5.1 Hak Masyarakat dalam Penataan Ruang**

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

- a. Mengetahui rencana tata ruang;
- b. Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. Mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- e. Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan
- f. Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

### **11.5.2 Kewajiban Masyarakat**

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. Mentaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin berwenang;
- c. Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam;
- d. Memberikan akses terhadap kawasan yang perundangundangan dinyatakan sebagai milik umum.

### **11.5.3 Peran Serta Masyarakat**

Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 menegaskan bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat dalam penataan ruang dilakukan, antara lain, melalui:

- a. Partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;
- b. Partisipasi dalam pemanfaatan ruang; dan

c. Partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Secara konkrit, wujud peran serta masyarakat tersebut dijelaskan sebagai berikut.

1. Peran serta masyarakat dalam penyusunan rencana, penataan dan pengesahan RTRW Kota, terdapat dalam proses dan tata cara baku penyusunan RTRW Kota yang tertuang di dalam standar dan pedoman Penyusunan RTRW Kota. Bentuk peran serta masyarakat yang terdapat dalam penataan ruang wilayah kota adalah:
  - a) Pemberian masukan dalam penentuan arah pengembangan wilayah kota termasuk kawasan strategis yang ditetapkan;
  - b) Pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangunan, termasuk bantuan untuk memperjelas hak atas ruang wilayah termasuk kawasan strategis;
  - c) Pemberian masukan dalam perumusan rencana tata ruang wilayah kota termasuk kawasan strategis;
  - d) Pemberian informasi, saran, pertimbangan atau pendapat dalam penyusunan strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan wilayah negara termasuk perencanaan tata ruang kawasan strategis;
  - e) Pengajuan keberatan terhadap rancangan rencana tata ruang wilayah kota termasuk kawasan strategis;
  - f) Kerjasama dalam penelitian dan pengembangan;
  - g) Bantuan tenaga ahli.
2. Peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Kota Tidore Kepulauan meliputi peran serta masyarakat dalam penyusunan program pemanfaatan ruang, penyusunan program pembangunan dan pembiayaan pemanfaatan ruang wilayah Kota, yang keseluruhannya tercakup didalam proses dan tata cara baku pemanfaatan ruang. Hal ini tertuang di dalam Pedoman Pemanfaatan RTRW ke dalam program pembangunan sektoral dan daerah di wilayah Kota Tidore Kepulauan;
3. Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota meliputi peran serta masyarakat dalam pengawasan dan pemberian izin-izin prinsip pemanfaatan ruang, pelaporan, pemantauan dan evaluasi pemanfaatan ruang wilayah Kota yang keseluruhannya tercakup dalam

proses dan tata cara baku pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota. Hal ini tertuang di dalam Pedoman Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota.