

Rp 13.500

# STUDI KEBIJAKAN PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG



Oleh

**Maulana Yusuf**

Dibiayai Dari DIPA No. 0200.0/023.04/VI/2009 Tanggal 31 Desember 2009  
Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Universitas Sriwijaya  
Sesuai Dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan  
Penelitian DIPA Universitas Sriwijaya  
No. 776A/H9/PL/2009 Tanggal 1 Juli 2009

**PUSAT PENELITIAN TATA RUANG  
LEMBAGA PENELITIAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2009**

# LEMBAR PENGESAHAN

- 
1. a. Judul Penelitian : Studi Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang  
b. Bidang Ilmu : Tata Ruang  
c. Kategori Penelitian : Menunjang Pembangunan
2. Kepala Proyek Penelitian : Ir. H. Maulana Yusuf, MS., MT  
a. Nama : 1959092519881110  
b. NIP : Laki-laki  
c. Jenis Kelamin : Penata Muda TK-1/III d  
d. Pangkat/Golongan : Pusat Penelitian Tata Ruang  
e. Instansi : 1 (satu) orang
3. Jumlah Peneliti : Propinsi Sumatera Selatan  
4. Lokasi Penelitian : 6 (enam) bulan  
5. Jangka Waktu Penelitian : Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah)  
6. Biaya dan Sumber Dana : DIPA Unsri Tahun Anggaran 2009
- 

Indralaya, Desember 2009

Mengetahui :  
Ketua Lembaga Penelitian Unsri,

Peneliti,

Prof. Dr. Ir. H. M. Said, M.Sc  
NIP. 131 674 999

Ir. H. Maulana Yusuf, MS., MT  
NIP. 131 804 344



# KATA PENGANTAR

Dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang telah memberikan nuansa baru dalam kegiatan penataan ruang di daerah dengan memberikan kewenangan yang lebih besar kepada Pemerintah Daerah dalam pengelolaan penataan ruang. Selain itu harkat dan hak individu maupun masyarakat setempat dalam penataan ruang sangat diperhatikan dan diberikan porsi yang cukup besar. Penataan ruang ditujukan untuk menciptakan terselenggaranya pemanfaatan ruang yang berwawasan lingkungan sehingga tercipta pemanfaatan ruang yang berkualitas. Penataan ruang merupakan salah satu instrumen yang mempunyai nilai strategis untuk memwadahi proses pembangunan, karena di dalamnya tersirat upaya-upaya penanganan lingkungan, pembangunan ekonomi, pemerataan, keadilan, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Penataan ruang sebagai konsep pemikiran atau gagasan, mencakup penataan semua kegiatan beserta karakteristiknya yang berkaitan dengan ruang atau lokasi. Dengan konsep penataan ruang, akan tercipta perlindungan lingkungan, efisiensi, sinergi pembangunan, keserasian, dan mencegah/mengurangi konflik kepentingan terutama dalam pemanfaatan ruang.

Lingkup kegiatan penataan ruang mencakup tiga tahapan, yaitu : (1) Tahap perencanaan tata ruang, (2) Tahap pemanfaatan ruang, dan (3) Tahap pengendalian pemanfaatan ruang. Ketiga tahapan tersebut selayaknya berjalan secara kontinyu tanpa putus dengan keterkaitan yang utuh dalam suatu kegiatan penataan ruang. Dengan demikian, penataan ruang merupakan satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya. Untuk penyelenggaraan penataan ruang di Propinsi Sumatera Selatan secara menyeluruh, Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan berkewajiban melaksanakan serangkaian tahapan tersebut.

Proses penataan ruang merupakan kegiatan yang perlu mendapat perhatian sebagai salah satu aspek dalam pelaksanaan otonomi daerah. Untuk mewujudkan penataan ruang yang meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang seperti disebutkan di atas, diperlukan Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan yang meliputi perizinan pemanfaatan ruang, pengawasan pemanfaatan ruang, dan penertiban pemanfaatan ruang.

Palembang, Desember 2009

Penyusun,



# DAFTAR ISI

	Halaman
<b>KATA PENGANTAR</b>	iii
<b>DAFTAR TABEL</b>	viii
<b>Bab 1 Pendahuluan</b>	I - 1
1.1. Latar Belakang	I - 1
1.2. Maksud dan Tujuan	I - 2
1.3. Sasaran	I - 3
1.4. Manfaat	I - 3
1.5. Landasan Hukum	I - 3
1.6. Ruang Lingkup	I - 4
1.7. Sistematika Pelaporan	I - 5
1.8 Kerangka Pemikiran	I - 6
<b>Bab 2 Metodologi</b>	II - 1
2.1. Definisi Operasional	II - 1
2.2. Metode Pendekatan	II - 2
2.2.1. Pendekatan Sistem Perwilayahan	II - 3
2.2.2. Pendekatan Kebijakan Daerah	II - 3
2.2.3. Pendekatan Sosial dan Ekonomi	II - 4
2.2.4. Pendekatan Struktur Tata Ruang	II - 5
2.3. Metode Pengumpulan Data	II - 5
2.4. Metode Analisis	II - 7
2.5. Proses Kebijakan	II - 8
2.6. Perumusan Kebijakan	II - 11
<b>Bab 3 Pemanfaatan Ruang</b>	III - 1
3.1. Struktur Ruang	III - 1
3.1.1. Sistem Perwilayahan Pembangunan	III - 1
3.1.2. Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan	III - 1
3.2. Pola Ruang	III - 1
3.2.1. Pemantapan Kawasan Lindung	III - 1
3.2.2. Rencana Pengembangan Kawasan Budidaya	III - 2
3.3. Rencana Pengelolaan Perkotaan dan Perdesaan	III - 2
3.3.1. Rencana Pengelolaan Kawasan Perkotaan	III - 2
3.3.2. Rencana Pengelolaan Kawasan Perdesaan	III - 3
3.4. Rencana Pengembangan Sistem Transportasi	III - 3
3.4.1. Transpotasi Darat	III - 4
34.2. Terminal	III - 5
3.5. Rencana Pengembangan Sarana dan Prasarana	III - 6



3.5.1. Rencana Pengembangan Prasarana Listrik	III - 6
3.5.2. Rencana Pengembangan Prasarana Telekomunikasi	III - 6
3.5.3. Rencana Pengembangan Prasarana Pengairan	III - 7
3.6. Indikasi Program Prioritas Pembangunan	III - 7
3.6.1. Kawasan Kritis Lingkungan	III - 8
3.6.2. Kawasan Tumbuh Cepat	III - 8
3.6.3. Kawasan Perbatasan	III - 9
3.6.4. Kawasan yang Perlu Dipacu Perkembangannya	III - 10
<b>Bab 4 Konsep Pengendalian Pemanfaatan Ruang</b>	<b>IV - 1</b>
4.1. Pengendalian Pemanfaatan Ruang	IV - 1
4.1.1. Perizinan	IV - 1
4.1.2. Pengawasan	IV - 2
4.1.3. Penertiban	IV - 3
4.2. Bentuk Pelanggaran Pemanfaatan Ruang	IV - 5
4.3. Institusi Pelaksana Pengendalian	IV - 6
4.4. Prosedur Dan Tata Cara Pelaksanaan Perizinan Pemanfaatan Tata Ruang	IV - 7
4.5. Konsep Pengendalian Pemanfaatan Ruang	IV - 8
4.5.1. Kategori Pemanfaatan Ruang dan Kebijakan	IV - 10
4.5.2. Peringkat Pengaruh Geografis Kebijaksanaan	IV - 10
4.5.3. Kerangka Pengendalian Berkelanjutan	IV - 11
4.5.4. Instrumen dan Tata Cara Perizinan	IV - 12
4.5.5. Institusi Pengendali	IV - 12
4.5.6. Pedoman Pengendali Pemanfaatan Ruang	IV - 13
<b>Bab 5 Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang</b>	<b>V - 1</b>
5.1. Ketentuan Umum	V - 1
5.1.1. Perizinan	V - 1
5.1.2. Pengawasan	V - 6
5.1.3. Penertiban	V - 10
5.2. Ketentuan Teknis	V - 11
5.2.1. Perizinan	V - 11
5.2.2. Pengawasan	V - 14
5.2.3. Penertiban	V - 22
5.3. Kelembagaan Penataan Ruang	V - 25
<b>Bab 6 Izin Peruntukan Penggunaan Lahan</b>	<b>VI - 1</b>
6.1. Kriteria Penertiban Izin Peruntukan Penggunaan Lahan (IPPL)	VI - 1
6.2. Persyaratan	VI - 1
6.3. Prosedur Pelayanan	VI - 2
6.4. Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Lahan	VI - 3
6.4.1. Ketentuan Umum	VI - 3
6.4.2. Perizinan	VI - 5

6.4.3. Nama, Objek dan Subjek Wajib Retribusi	VI - 5
6.4.4. Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi	VI - 6
6.4.5. Wilayah Pemungutan	VI - 7
6.4.6. Tata Cara Pemungutan dan Sanksi Adminstrasi	VI - 7
6.4.7. Instansi Pemungut	VI - 7
6.4.8. Pembinaan/Pengawasan	VI - 8
6.4.9. Masa dan Saat Terutang Retribusi	VI - 8
6.4.10. Tata Cara Pembayaran	VI - 8
6.4.11. Tata Cara Penagihan	VI - 8
6.4.12. Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Retribusi	VI - 8
6.4.13. Kedudukan Penagihan	VI - 9
6.4.14. Sanksi Pidana	VI - 9
6.4.15. Penyidikan	VI - 9
6.4.16. Ketentuan Penutup	VI - 10

# DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
4.1. Komponen Perizinan Tata Ruang	IV - 11
4.2. Instrumen Pengendali	IV - 12
5.1. Ketentuan Perizinan	V - 14
5.2. Fungsi Lembaga Eksekutif	VI -27.
5.3. Fungsi Lembaga Eksekutif Vertikal	VI -27
5.4. Fungsi Lembaga Legislatif	VI -28
5.5. Fungsi Lembaga Masyarakat	VI -28
5.6. Fungsi Lembaga Privat	VI -28.
5.7. Pola Keterlibatan Kelembagaan dalam Penataan Ruang	VI -29



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tujuan Pembangunan Nasional seperti tercantum di dalam Pembukaan UUD 1945 adalah “Memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, ikut melaksanakan kertertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, dan keadilan”, memberikan pedoman umum tujuan pembangunan yang harus dilaksanakan oleh daerah dalam hal ini Kabupaten. Di dalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah disebutkan bahwa “Tujuan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, pelayanan umum, dan meningkatkan daya saing daerah”. Dalam konteks tersebut di atas, Kabupaten mengemban tugas untuk meningkatkan pelayanan prima dalam rangka otonomi daerah yang nyata, luas, dinamis, dan bertanggung jawab. Oleh karena itu, Pemerintah Kabupaten mempunyai kewenangan yang lebih besar dalam pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan sumberdaya yang tersedia di wilayahnya dengan tetap memelihara dan menjaga keseimbangan ekosistem dan kelestarian lingkungan, termasuk juga dalam hal penataan ruang.

Dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang telah memberikan nuansa baru dalam kegiatan penataan ruang di daerah dengan memberikan kewenangan yang lebih besar kepada Pemerintah Daerah dalam pengelolaan penataan ruang. Selain itu, harkat dan hak individu maupun masyarakat setempat dalam penataan ruang sangat diperhatikan dan diberikan porsi yang cukup besar. Penataan ruang ditujukan untuk menciptakan terselenggaranya pemanfaatan ruang yang berwawasan lingkungan sehingga tercipta pemanfaatan ruang yang berkualitas. Penataan ruang merupakan salah

satu instrumen yang mempunyai nilai strategis untuk mawadahi proses pembangunan, karena di dalamnya tersirat upaya-upaya penanganan lingkungan, pembangunan ekonomi, pemerataan, keadilan, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Penataan ruang sebagai konsep pemikiran atau gagasan, mencakup penataan semua kegiatan beserta karakteristiknya yang berkaitan dengan ruang atau lokasi. Dengan konsep penataan ruang, akan tercipta perlindungan lingkungan, efisiensi, sinergi pembangunan, keserasian, dan mencegah/mengurangi konflik kepentingan terutama dalam pemanfaatan ruang.

Lingkup kegiatan penataan ruang mencakup 3 (tiga) tahapan, yaitu : (1) Tahap perencanaan tata ruang, (2) Tahap pemanfaatan ruang, (3) Tahap pengendalian pemanfaatan ruang yang meliputi pengendalian, pengawasan, dan penertiban. Ketiga tahapan tersebut selayaknya berjalan secara kontinyu tanpa putus dengan keterkaitan yang utuh dalam suatu kegiatan penataan ruang. Dengan demikian, penataan ruang merupakan satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya. Untuk penyelenggaraan penataan ruang di Propinsi Sumatera Selatan secara menyeluruh, Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan berkewajiban melaksanakan serangkaian tahapan tersebut.

Proses penataan ruang merupakan kegiatan yang perlu mendapat perhatian sebagai salah satu aspek dalam pelaksanaan otonomi daerah. Untuk mewujudkan penataan ruang yang meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang seperti disebutkan di atas, diperlukan proses dan prosedur penataan ruang. Salah satu proses dan prosedur penataan ruang yang sangat penting agar Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi Sumatera Selatan berjalan efisien dan efektif adalah dengan melakukan Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan.

## **1.2. Maksud dan Tujuan**

Kegiatan Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan ini dimaksudkan untuk menyiapkan dan menyusun Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang sebagai acuan bagi Pemerintah



Propinsi Sumatera Selatan maupun stakeholder lain dalam melaksanakan pembangunan. Sedangkan tujuan Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan ini tersusunnya dokumen Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan.

### **1.3. Sasaran**

Sasaran yang diinginkan dalam Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan adalah sebagai berikut :

1. terselesaikannya Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan sebagai acuan bagi pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam menyusun dan melengkapi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi Sumatera Selatan yang telah disusun.
2. Tersedianya acuan/arahan berupa Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan baik untuk Pemerintah dan stakeholder lainnya dalam melaksanakan dan mengendalikan pembangunan di Propinsi Sumatera Selatan.
3. Tersedianya Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan sebagai acuan bagi masyarakat dan swasta dalam melaksanakan dan mengendalikan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi Sumatera Selatan.

### **1.4. Manfaat**

Manfaat yang diperoleh dalam Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di adalah sebagai berikut :

1. Mendukung dan memperkuat Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dan pelaku pembangunan (stakeholder) lainnya dalam mengatur dan mengelola ruang.
2. Meningkatkan kualitas penataan ruang meliputi aspek perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan Pengendalian pemanfaatan ruang.

### **1.5. Landasan Hukum**

Landasan hukum Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan ini adalah sebagai berikut :



1. Undang-undang No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
2. Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN).
3. Undang-undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
4. Undang-undang No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
5. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.
6. Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1997 Tentang Rencana Tata Ruang

Wilayah Nasional (RTRWN)

7. Peraturan Pemerintah No. 60 Tahun 1998 Tentang Pelaksanaan Hak dan

Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang.

1. Undang-undang No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
2. Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN).
3. Undang-undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
4. Undang-undang No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antar Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
5. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.
6. Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1997 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN).
7. Peraturan Pemerintah No. 69 Tahun 1996 Tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang.
8. Permendagri No. 8 Tahun 1998 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah.
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 2 Tahun 1987 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota.
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 7 Tahun 1986 Tentang Batas Wilayah Kota.
11. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 327/KPTS/M/2002 Tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang.
12. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Sumatera Selatan Tahun (2005 – 2025).

## 1.6. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan adalah sebagai berikut :

1. Inventarisasi peraturan perundangan yang berlaku terkait dengan penataan ruang serta referensi studi yang telah dilaksanakan.
2. Mencermati dan mengidentifikasi pengaruh perkembangan Wilayah Propinsi Sumatera Selatan baik fisik, sosial, ekonomi, dan infrastruktur.
3. Melakukan suvei di Wilayah Propinsi Sumatera Selatan untuk mencermati Pengendalian pemanfaatan ruang yang selama ini dilakukan oleh Pemerintah dan masyarakat.



4. Merumuskan analisis, ketentuan-ketentuan dan standar teknis, instrumen dan mekanisme Pengendalian pemanfaatan ruang.
5. Menyusun Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan.

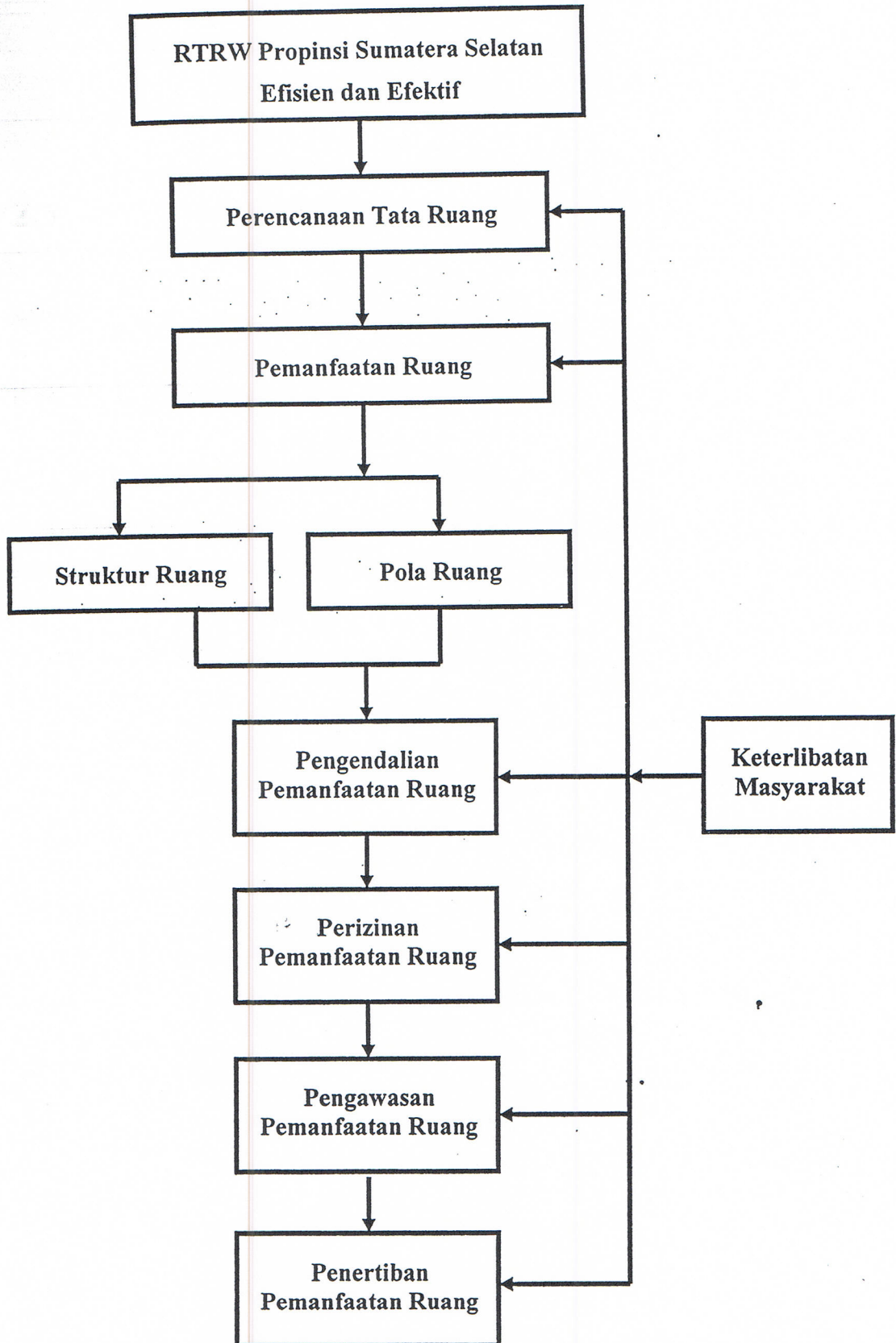
## 1.7. Sistematika Pelaporan

Sistematika penyusunan laporan Pendahuluan dalam Penyusunan Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Propinsi Sumatera Selatan adalah sebagai berikut :

1. Bab 1 Pendahuluan yang menggambarkan latar belakang, maksud dan tujuan, landasan hukum, ruang lingkup, produk penyusunan, dan kerangka pemikiran.
2. Bab 2 Metodologi yang menggambarkan definisi operasional, metode pendekatan, metode pengumpulan data, metode analisis, metode penyusunan kebijakan.
3. Bab 3 Pemanfaatan Ruang yang menggambarkan pemahaman terhadap tentang struktur ruang dan pola ruang di Propinsi Sumatera Selatan.
4. Bab 4 Konsep Pengendalian Pemanfaatan Ruang yang menggambarkan konsep pengendalian, pengawasan, dan penertiban pemanfaatan ruang.
5. Bab 5 Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang menggambarkan arah/tindakan yang diambil oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Sumatera Selatan Tahun 2005 – 2025.
6. Bab 6 Izin Peruntukan Penggunaan Lahan menggambarkan perizinan peruntukan penggunaan lahan baik syarat maupun prosedurnya yang merupakan cikal bakal untuk pembuatan Perda Izin Peruntukan Penggunaan Lahan di Propinsi Sumatera Selatan.



## 1.8. Kerangka Pemikiran



# BAB 2

## METODOLOGI

### 2.1. Definisi Operasional

Definisi operasional sangat penting dijelaskan dalam rangka mempertajam arah, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang. Dengan demikian, definisi operasional yang menyangkut Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang adalah sebagai berikut :

1. Kebijakan adalah arah/tindakan yang diambil oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan untuk mencapai tujuan
2. Perizinan Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang dan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum.
3. Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang adalah arah/tindakan yang diambil oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang dan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi Sumatera Selatan Tahun 2005 - 2025.

Dari definisi operasional yang telah dijelaskan di atas terdapat faktor-faktor dan variabel-variabel yang penting yang sangat berpengaruh dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang adalah sebagai berikut :

1. Karakteristik Fisik Wilayah
  - a. Kondisi fisik wilayah
  - b. Kondisi struktur ruang
  - c. Kondisi pola ruang
  - d. Kondisi pola jaringan jalan



- e. Kondisi pola distribusi sarana dan prasarana wilayah
2. Karakteristik Sosial
    - a. Jumlah dan distribusi penduduk
    - b. Jumlah dan komposisi tenaga kerja
    - c. Jumlah dan distribusi tiap jenis fasilitas pelayanan umum
    - d. Intensitas partisipasi masyarakat dalam menunjang pembangunan daerah perkotaan.
    - e. Perbedaan pola tatanan sosial budaya
  3. Karakteristik Ekonomi Wilayah
    - a. Struktur ekonomi wilayah
    - b. Potensi ekonomi wilayah
    - c. Spesialisasi wilayah
  4. Karakteristik Politik
    - a. Kebijakan pembangunan khusus yang timbul dari tingkat pemerintahan yang lebih tinggi.
    - b. Kebijakan sektoral yang timbul selama operasionalisasi rencana wilayah.
  5. Karakteristik Kelembagaan
    - a. Mekanisme pelaksanaan pembangunan daerah
    - b. Mekanisme Perizinan pembangunan daerah
  6. Karakteristik Hukum
    - a. Peraturan-peraturan daerah yang dibuat untuk mendukung operasionalisasi rencana wilayah.
    - b. Menentukan seberapa jauh peraturan-peraturan tersebut telah dilaksanakan.

## 2.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam rangka mencapai tujuan dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang dilakukan dari berbagai aspek, sebagai berikut :



### 2.2.1. Pendekatan Sistem Perwilayahan

Pada dasarnya kota memiliki peranan yang penting dalam pengembangan wilayah. Kabupaten khususnya kota ibukota Propinsi Sumatera Selatan berperan sebagai katalisator pertumbuhan ekonomi dan juga berperan sebagai pusat pemerintahan, pusat investasi, pusat inovasi dan perubahan sosial. Pembentukan kota bermula dari pengangkutan efisiensi produksi pertanian yang memungkinkan tenaga kerja perdesaan melakukan kegiatan-kegiatan non pertanian. Perkembangan kegiatan ini menunjukkan proses bertambahnya konsentrasi penduduk di perkotaan terutama berubahnya pola persebaran penduduk seiring berkembangnya spesialisasi kegiatan.

Pendekatan sistem perwilayahan lebih diarahkan pada pendekatan pertumbuhan dengan pemerataan yang melihat integrasi antara perkotaan dengan perdesaan dan pertumbuhan yang berimbang. Pendekatan sistem perwilayahan ini juga akan melihat alokasi ruang secara terpadu yang melibatkan kondisi fisik, yaitu :

1. Struktur ruang yang melibatkan pusat-pusat pertumbuhan wilayah Propinsi Sumatera Selatan sebagai penggerak utama pengembangan wilayah.
2. Pola ruang yang melibatkan kawasan lindung dan kawasan budidaya di wilayah Propinsi Sumatera Selatan.

### 2.2.2. Pendekatan Kebijakan Daerah

Pendekatan kebijakan daerah dipandang perlu terutama kebijakan pembangunan daerah yang berkaitan dengan pengembangan wilayah dan kota. Kebijakan Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan yang menempatkan kota Lahat sebagai ibukota Propinsi Sumatera Selatan memberikan peluang yang lebih besar terutama kota tersebut untuk berkembang di masa yang akan datang. Berkembangnya kota Lahat sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa, pengembangan sarana dan prasarana perkotaan juga akan memberikan peluang yang lebih besar bagi kota-kota lainnya di Propinsi Sumatera Selatan untuk berkembang lebih cepat. Oleh karena itu, pendekatan kebijakan daerah tersebut akan melihat sampai sejauhmana peran dan fungsi kota Lahat dalam konteks internal dan eksternal.

Kebijakan pembangunan perwilayahan diarahkan pada usaha meningkatkan berbagai sarana dan prasarana wilayah, interaksi



antarwilayah/kota, interaksi antarkota dan desa dalam rangka menghambat laju migrasi dari perdesaan, kota kecil, kota sedang ke kota besar. Kebijakan pembangunan kota sedang/kecil tidak hanya berkaitan dengan kebutuhan sarana dan prasarana kota saja, tetapi juga kesiapan sumberdaya manusia. Oleh karena itu, dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang dipelajari karakteristik dan kapasitas sumberdaya manusia:

Pendekatan kebijakan dan strategi pembangunan wilayah sudah seharusnya memperhatikan faktor-faktor realita kehidupan masyarakat, perubahan struktur, serta melihat prospek dan permasalahan yang diperkirakan akan mempengaruhi kehidupan di masa yang akan datang. Pada kenyataannya masyarakat yang dihidup di kota kecil dan sedang sering melakukan urbanisasi ke kota besar seiring peluang dan harapan yang lebih baik di kota besar tersebut. Kenyataan ini akan memperparah perkembangan kota kecil dan sedang itu sendiri. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan sarana dan prasarana kota kecil dan kota sedang lebih ditingkatkan di samping dilakukan pemberdayaan masyarakat kota kecil dan kota sedang tersebut.

Aspek yang sangat penting dalam kebijakan wilayah Propinsi Sumatera Selatan adalah struktur ruang dan pola ruang yang diterapkan oleh pemerintah paling tidak yang perlu dilakukan adalah kebijakan Perizinan pemanfaatan ruang mengingat penggunaan lahan di Propinsi Sumatera Selatan semakin intensif.

### **2.2.3. Pendekatan Sosial dan Ekonomi**

Dalam pembangunan wilayah, penduduk merupakan faktor penting karena penduduk disamping sebagai objek pembangunan juga merupakan subjek pembangunan dan untuk kesejahteraan penduduk itu sendiri. Segala informasi mengenai karakteristik penduduk baik sebagai individu maupun sebagai kelompok sosial mempunyai tujuan bersama untuk melakukan interaksi dalam setiap kegiatan sosial dan ekonomi.

Perkembangan wilayah juga tidak terlepas dari aspek budaya terutama sikap mental terutama kesiapan dan keterlibatan masyarakat dalam rangka meningkatkan pembangunan wilayah. Dengan demikian pendekatan budaya untuk meningkatkan kemauan untuk bekerja perlu dilakukan.



Selain aspek kependudukan untuk melihat tumbuh berkembangnya suatu wilayah dapat dilihat dari aspek ekonominya. Aspek ekonomi sampai saat ini masih memegang peranan penting dari suatu wilayah bahkan ekonomi sekaligus berfungsi untuk mengusahakan kemakmuran masyarakat suatu kota. Tingkat ekonomi wilayah dapat diukur melalui tingkat pendapatan per kapita.

#### **2.2.4. Pendekatan Struktur Tata Ruang**

Pendekatan berdasarkan struktur tata ruang memang sangat diperlukan untuk menilai struktur tata ruang wilayah pada kondisi perencanaan berdasarkan kondisi saat ini. Perkembangan wilayah Propinsi Sumatera Selatan tentunya akan mengalami perubahan struktur tata ruang wilayah Propinsi Sumatera Selatan terutama pasca pemekaran Kabupaten. Perubahan ini akan menyebabkan wilayah belakang berpotensi berkembang pesat karena wilayah belakangnya punya potensi sumberdaya alam yang besar terutama pertanian tanaman pangan dan perkebunan.

#### **2.3. Metode Pengumpulan Data**

Dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang diperlukan analisis data sekunder dan data primer. Data sekunder dapat berasal dari dinas instansi terkait, literatur atau hasil penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan. Sedangkan data primer diperoleh langsung dari lapangan atau pengukuran dan wawancara serta diskusi dengan perangkat kota dan masyarakat. Pada dasarnya, pengukuran di lapangan yaitu pengukuran yang dilakukan untuk memetakan wilayah terutama pola jaringan jalan dan alokasi lahan wilayah.

Sebelum melaksanakan kegiatan pengumpulan data untuk perencanaan, perencana harus mampu merumuskan data apa yang akan diperoleh di lapangan yang menunjang terhadap kedalaman materi rencana yang akan disusun. Pada tahap ini diperlukan berbagai data dari dinas instansi terkait. Pada dasarnya pekerjaan pengumpulan data secara umum akan meliputi kegiatan berikut :

1. Persiapan survei lapangan, yang meliputi kegiatan :
  - a. Penelaahan studi terdahulu mengenai perencanaan tata ruang wilayah dan kota.



- b. Pembuatan daftar data yang akan dicari di lapangan.
  - c. Pembuatan model-model untuk pengumpulan data di lapangan.
  - d. Pembuatan peta dasar dengan skala 1 : 100.000.
  - e. Pembuatan program kerja survei di lapangan.
2. Survei lapangan, yang meliputi :
- a. Observasi fisik lapangan untuk mengenali karakteristik struktur wilayah edan kota secara keseluruhan dan mengevaluasi kebijakan struktur tata ruang kota tersebut.
  - b. Mengumpulkan data penunjang yang diperlukan dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang, meliputi :
    - ☞ Data kondisi fisik dasar yang meliputi kondisi topografi atau kemiringan tanah, geologi/daya dukung ruang, hidrologi, dan sebagainya.
    - ☞ Data struktur ruang dan pola ruang yang menggambarkan karakteristik penyebaran bentuk-bentuk fisik yang meliputi : perincian jenis pola ruang; struktur dan kualitas bangunan untuk masing-masing jenis pola ruang; kepadatan bangunan pada setiap jenis pola ruang; kedudukan/peran/estetika bangunan pada lingkungan/kota yang bersangkutan.
  - c. Data keadaan wilayah yang menggambarkan pola dan kualitas jaringan jalan yang ada di wilayah Propinsi Sumatera Selatan, yang meliputi :
    - ☞ Panjang dan lebar jalan menurut fungsinya
    - ☞ Jenis dan kondisi perkerasan jalan
    - ☞ Kondisi fasilitas jalan lainnya seperti saluran air limbah, saluran pengeringan dan lain-lain.
    - ☞ Garis sempadan bangunan dilengkapi untuk setiap ruas jalan.
    - ☞ Arus lalu lintas parkir dan sebagainya
  - d. Data mengenai tanah wilayah Propinsi Sumatera Selatan meliputi data pola kepemilikan tanah secara umum dan perkiraan harga.
  - e. Data mengenai sarana dan prasarana utama wilayah Propinsi Sumatera Selatan yang meliputi :

- ▣ Pola distribusi fasilitas pendidikan, perbelanjaan, kesehatan, dan rekreasi beserta intensitas fungsi pelayanannya, pergudangan dan sebagainya.
  - ▣ Sistem distribusi dan kapasitas sumber air bersih/minum kota.
  - ▣ Sistem distribusi jaringan listrik dan jaringan telekomunikasi kota.
  - ▣ Sistem pembuangan air limbah dan pengeringan (dranase) kota.
  - ▣ Sistem pembuangan sampah
- f. Data mengenai aspek kependudukan sebagai bahan evaluasi kebijakan kependudukan yang telah ditetapkan dalam Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang, yang meliputi :
- ▣ Data jumlah penduduk kota 5 tahun terakhir
  - ▣ Data distribusi jumlah penduduk setiap kecamatan
  - ▣ Data penduduk berdasarkan usia kerja
  - ▣ Data distribusi jenis struktur tenaga kerja

## 2.4. Metode Analisis

Dalam Penyusunan Perizinan Pemanfaatan Ruang diperlukan proses analisis terutama analisis dari data yang telah diperoleh sebelumnya yang meliputi :

1. Proses penentuan fungsi wilayah yang merupakan proses pengenalan kegiatan wilayah yang dominan pada bagian wilayah tertentu dan ditetapkan berdasarkan :
  - a. Analisis rencana pola ruang yang telah ditetapkan sebelumnya.
  - b. Analisis pola penyebaran kegiatan wilayah
  - c. Analisis kemudahan pencapaian antar wilayah
2. Proses penentuan struktur ruang wilayah merupakan usaha optimal penetapan model pengembangan struktur ruang wilayah secara keseluruhan yang ditetapkan berdasarkan :
  - a. Analisis kecenderungan pelayanan sarana dan prasarana wilayah yang berkaitan dengan jenjang sistem jaringan jalan.
  - b. Analisis kebutuhan ruang bagi pengembangan wilayah di masa yang akan datang.



- c. Analisis pola distribusi kepadatan penduduk
  - d. Analisis hubungan fungsional antar kegiatan-kegiatan wilayah
3. Proses penentuan jenis dan intensitas sarana dan prasarana utama wilayah yang ditetapkan berdasarkan :
- a. Analisis daya tampung ruang untuk setiap wilayah.
  - b. Analisis kebutuhan jenis sarana dan prasarana yang didasarkan pada fungsi dan daya tampung wilayah.
  - c. Modifikasi dan penafsiran standar teknis yang berlaku guna menghitung besarnya kebutuhan ruang bagi sarana dan prasarana untuk setiap wilayah.
  - d. Penilaian mengenai nilai dan status untuk setiap wilayah.

## 2.5. Proses Kebijakan

Dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang dituang langkah-langkah penentuan arah pengembangan, identifikasi potensi dan masalah pembangunan adalah sebagai berikut :

### 1. Penentuan arah pengembangan

Dalam menentukan arah pengembangan Wilayah Kabupaten/Kota/Kawasan Perkotaan dilakukan pula penentuan batas wilayah perencanaan. Dalam hal Daerah Kota, wilayah perencanaan adalah dalam batas administrasi Daerah Kota tersebut; sedangkan bagi Daerah Kabupaten, batas Kawasan Perkotaan ditentukan berdasarkan kriteria yang berlaku. Selain itu diperlukan peninjauan terhadap aspek ekonomi, sosial, budaya, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta fungsi pertahanan keamanan.

Dalam menentukan kawasan wilayah dilakukan berdasarkan tingkat urgensi/prioritas/keterdesakan penanganan kawasan tersebut di dalam konstelasi Wilayah Kabupaten/Kota/Kawasan Perkotaan. Dalam menentukan kawasan wilayah dilakukan berdasarkan tingkat urgensi/prioritas keterdesakan penanganan kawasan tersebut didalam konstelasi Wilayah Kabupaten/Kota/Kawasan Perkotaan.



## 2. Identifikasi potensi dan masalah pembangunan

Mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu wilayah (Wilayah Kabupaten/Kota/Kawasan Perkotaan) untuk mewujudkan keterpaduan, keseimbangan, dan keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan Perizinan program-program pembangunan Kabupaten/kota/kawasan perkotaan jangka panjang. Identifikasi permasalahan pembangunan dan perwujudan ruang kawasan adalah sebagai berikut :

- a. Analisis yang didasarkan atas tuntutan pelaksanaan pembangunan suatu kegiatan wilayah yang selanjutnya didukung keputusan strategis dari pemerintah daerah setempat untuk pengembangannya;
- b. Terdapat suatu permasalahan dalam perwujudan ruang kawasan seperti masalah rumah kumuh, urban heritage, kota tepi air, dsb.

Dalam melakukan kegiatan identifikasi permasalahan di kawasan wilayah, ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan;

- a. Perkembangan sosial-kependudukan;

Dimaksudkan untuk melihat gambaran kegiatan sosial kependudukan, baik tingkat pertumbuhan penduduk, ukuran keluarga, budaya atau aktivitas sosial penduduk termasuk tradisi, serta pergerakan penduduk (migrasi) yang mencerminkan daya tarik kawasan.

- b. Prospek pertumbuhan ekonomi;

Dimaksudkan untuk melihat gambaran sektor-sektor pendorong perkembangan ekonomi dan tingkat perkembangannya yang dapat dilihat dari factor ketenagakerjaan, PDRB, kegiatan usaha dan perkembangan penggunaan tanah dan produktivitasnya.

- c. Daya dukung fisik dan lingkungan;

Dimaksudkan untuk melihat kemampuan fisik dan lingkungan wilayah dalam mendukung pengembangan yang akan terjadi maupun yang ada pada saat ini. Termasuk diantaranya adalah untuk mengidentifikasi lahan-lahan potensial bagi pengembangan selanjutnya. Informasi yang dibutuhkan bagi keperluan tersebut antara lain :

- ☐ Kondisi tata guna tanah (penggunaan tanah);



- ☒ Kondisi bentang alam kawasan;
  - ☒ Lokasi geografis;
  - ☒ Sumber daya air;
  - ☒ Kondisi lingkungan yang tergambarkan dari kondisi topografi dan pola drainase;
  - ☒ Sensitivitas kawasan terhadap lingkungan, bencana alam dan kegempaan;
  - ☒ Status dan nilai tanah;
  - ☒ Ijin lokasi, dll.
- d. Daya dukung prasarana dan fasilitas wilayah;  
 Dimaksudkan untuk melihat kondisi tingkat pelayanan sarana dan prasarana perkotaan bagi kebutuhan aktivitas penduduk perkotaan dalam menunjang fungsi dan peran kawasan di wilayah perkotaan. Informasi yang dibutuhkan bagi keperluan ini antara lain :
- ☒ Jenis infrastruktur wilayah;
  - ☒ Jangkauan pelayanan;
  - ☒ Jumlah penduduk yang terlayani;
  - ☒ Kapasitas pelayanan.

Dengan informasi tersebut, diharapkan dapat diformulasikan kondisi kawasan terutama yang menyangkut keserasian dan keterpaduan pengembangan kawasan perkotaan, antara pengembangan kota inti dan pusat-pusat aktivitas maupun wilayah pengaruhnya. Formulasi kondisi kawasan tersebut mencakup permasalahan, potensi, peluang, serta tantangan yang ada maupun kecenderungan yang akan datang.

3. Perumusan Pembangunan Wilayah Propinsi Sumatera Selatan, mencakup kegiatan;
- a. Perumusan visi, misi, dan tujuan pembangunan wilayah kota/kawasan perkotaan; yang dilakukan berdasarkan hasil analisis di atas.
  - b. Perkiraan Kebutuhan Pengembangan
 

Tujuan pengembangan dijabarkan ke dalam perkiraan kebutuhan pengembangan fungsional pusat-pusat dan kawasan serta kebutuhan



keterkaitan fungsional pusat-pusat dan wilayah pengaruhnya yang meliputi :

- ▣ Perkiraan kebutuhan pengembangan kependudukan;
- ▣ Perkiraan kebutuhan pengembangan ekonomi wilayah;
- ▣ Perkiraan kebutuhan fasilitas sosial dan ekonomi wilayah;
- ▣ Perkiraan kebutuhan pengembangan lahan wilayah
- ▣ kebutuhan ekstensifikasi;
- ▣ kebutuhan intensifikasi;
- ▣ perkiraan ketersediaan lahan bagi pengembangan
- ▣ Perkiraan kebutuhan sarana dan prasarana wilayah.

## 2.6. Perumusan Kebijakan

Dalam Penyusunan Kebijakan Perizinan Pemanfaatan Ruang tentunya sebagai dasar pengembangan wilayah di masa yang akan datang yang meliputi sebagai berikut :

1. Identifikasi karakteristik fisik wilayah perencanaan yang meliputi antara lain :
  - ▣ Tinjauan terhadap kebijakan struktur ruang yang telah ditetapkan.
  - ▣ Tinjauan terhadap kemampuan fisik wilayah.
  - ▣ Tinjauan terhadap tingkat kemudahan pencapaian dalam wilayah.
2. Rencana pengembangan wilayah yang menggambarkan dasar dan penetapan kerangka dan struktur ruang wilayah secara keseluruhan dalam rangka pengembangan fisik wilayah secara terpadu, berdasarkan :
  - ▣ Dasar penetapan mengenai fungsi untuk masing-masing bagian wilayah kota maupun atas dasar bagian wilayah yang lebih kecil.
  - ▣ Dasar penetapan jenis dan intensitas penggunaan lahan serta kepadatan penduduk untuk setiap wilayah.
  - ▣ Dasar penetapan tingkat hubungan fungsional antara bagian wilayah.
  - ▣ Penetapan struktur pengembangan wilayah dalam beberapa bagian wilayah pengembangan.
3. Penetapan intensitas pola ruang untuk masing-masing wilayah sesuai dengan fungsinya yang mencakup pola ruang dan sarana dan prasarana utama dalam setiap wilayah. Dalam setiap wilayah akan mencakup beberapa hal sebagai berikut :
  - ▣ Fungsi wilayah



- ❑ Jumlah penduduk yang harus ditampung
- ❑ Kawasan potensial yang dapat dikembangkan
- ❑ Daya tampung dari setiap wilayah
- ❑ Pola intensitas pola ruang untuk setiap wilayah yang digambarkan menurut kepadatan bangunan dengan tolok ukur Koefisien Dasar Bangunan (KDB).
- ❑ Jenis dan kebutuhan ruang bagi pengembangan sarana dan prasarana pada setiap wilayah.
- ❑ Struktur ruang pengembangan fisik untuk setiap wilayah.
- ❑ Rencana secara geometris untuk setiap sarana dan prasarana utama yang diperlukan untuk setiap wilayah untuk memperoleh gambaran yang tepat dari lokasi dan kedudukan berbagai jaringan wilayah.

# BAB 3

## PEMANFAATAN RUANG

### 3.1. Struktur Ruang

#### 3.1.1. Sistem Perwilayahan Pembangunan

Pembagian sistem perwilayahan pembangunan di wilayah Propinsi Sumatera Selatan didasarkan pada batas administrasi kecamatan. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah pengelolaannya dan masing-masing kecamatan juga merupakan wilayah pembangunan. Berdasarkan batas administrasi kecamatan yang ada dan hirarki tingkat pelayanan kota-kota kecamatan yang telah dilakukan, maka Propinsi Sumatera Selatan beberapa wilayah pembangunan.

#### 3.1.2. Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan

Berdasarkan konsep pengembangan tata ruang mikro maka rencana pengembangan sistem pusat kegiatan di wilayah Propinsi Sumatera Selatan akan mengacu pada Peraturan Pemerintah No.47 tahun 1997 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) khususnya pasal 14 ayat 3 menjelaskan bahwa pusat-pusat permukiman yang dikembangkan saling terkait dengan tingkatan fungsi kota sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN), Pusat Kegiatan Wilayah (PKW), dan Pusat Kegiatan Lokal (PKL).

### 3.2. Pola Ruang

#### 3.2.1. Pemantapan Kawasan Lindung

Pemantapan kawasan yang berfungsi lindung di Propinsi Sumatera Selatan dapat dikelompokkan sebagai berikut :



### **3.2.1.1. Kawasan yang memberikan Perlindungan Kawasan Bawahannya**

1. Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya di Propinsi Sumatera Selatan saat ini berupa Kawasan Hutan Lindung.
2. Kawasan Perlindungan Setempat  
Kawasan perlindungan setempat di Propinsi Sumatera Selatan saat ini berupa kawasan sempadan sungai yaitu kawasan di sepanjang daerah aliran sungai yang terdapat di Propinsi Sumatera.
3. Kawasan Suaka Alam, Pelestarian Alam dan Cagar Budaya  
Kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya di Propinsi Sumatera Selatan.

### **3.2.2. Rencana Pengembangan Kawasan Budidaya**

Rencana pengembangan kawasan budidaya di Propinsi Sumatera Selatan meliputi budidaya pertanian dan non pertanian, yaitu sebagai berikut :

1. Pengembangan budidaya pertanian.
2. Pengembangan budidaya non pertanian.

## **3.3. Rencana Pengelolaan Kawasan Perkotaan dan Perdesaan**

### **3.3.1. Rencana Pengelolaan Kawasan Perkotaan**

Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Dasar pertimbangan dalam pendeleneasian kawasan perkotaan ini adalah strategi pengembangan pusat-pusat pelayanan wilayah, arahan pengembangan kawasan budidaya permukiman, karakteristik fisik dan guna lahan eksisting, serta kriteria-kriteria penetapan kawasan perkotaan secara fungsional. Didasarkan pada pertimbangan ini maka pendeleneasian kawasan perkotaan yang diterapkan di wilayah Propinsi Sumatera Selatan didasarkan pada karakteristik desa atau aglomerasi desa-desa yang menjadi tempat kedudukan ibukota kabupaten dan ibukota kecamatan, yang secara fungsional menunjukkan ciri kekotaan dan /atau



mempunyai potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan perkotaan ditinjau dari kepadatan penduduk, persentase rumah tangga yang bekerja di sektor bukan pertanian, persentase kawasan terbangun, dan jumlah fasilitas perkotaan.

Pemanfaatan ruang pada kawasan perkotaan secara umum diarahkan untuk menunjang pengembangan fungsi kawasan yang menjadi wilayah belakangnya. Demikian pula pemusatan pelayanan fasilitas pemerintahan serta fasilitas sosial ekonomi. Secara fisik pengembangan kawasan perkotaan diarahkan untuk memanfaatkan lahan sebagai perluasan dari permukiman/kawasan terbangun yang telah ada.

### **3.3.2. Rencana Pengelolaan Kawasan Perdesaan**

Pengelolaan kawasan perdesaan lebih diarahkan pada pusat permukimannya sebagai pusat terkonsentrasinya jumlah penduduk dan kelengkapan fasilitas, yang dapat berupa desa-desa ibukota kecamatan atau desa-desa pusat pertumbuhan. Pusat permukiman perdesaan ini merupakan kawasan dengan dominasi kegiatan di sektor pertanian. Penetapan pusat-pusat permukiman perdesaan ini mempertimbangkan potensi, persebaran ruang desa dan sistem kota-kota. Adapun kriterianya kawasan perdesaan adalah :

- ❑ Desa-desa yang mempunyai potensi untuk tumbuh dengan investasi kecil,
- ❑ Dapat berfungsi sebagai tempat penyedia pelayanan pada desa-desa sekitarnya,
- ❑ Dapat berfungsi sebagai pusat perantara antar kota dengan desa-desa,
- ❑ Jumlah penduduk yang lebih tinggi dibandingkan dengan desa-desa lainnya,
- ❑ Ketersediaan sarana dan prasarana yang lebih lengkap dibandingkan dengan desa-desa lainnya,

### **3.4. Rencana Pengembangan Sistem Transportasi**

Sebagaimana yang diketahui, fungsi utama sistem transportasi adalah untuk memindahkan manusia dan barang dari satu tempat ke tempat lain. Dalam hal pengembangan wilayah, sistem transportasi berfungsi untuk menjembatani keterkaitan fungsional antar kegiatan sosial-ekonomi di Propinsi



Sumatera Selatan. Sesuai dengan fungsinya tersebut, maka kebijakan pengembangan sistem transportasi diarahkan untuk menunjang pengembangan tata ruang di Propinsi Sumatera Selatan, dengan tujuan sebagai berikut :

1. Pengembangan sistem transportasi yang bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan wilayah Propinsi Sumatera Selatan agar dapat berkembang dengan serasi bersama-sama dengan wilayah yang ada di sekitarnya. Adapun sasarannya adalah :
  - ❑ Membuka keterisolasian wilayah Propinsi Sumatera Selatan.
  - ❑ Menunjang kegiatan ekspor-import Propinsi Sumatera Selatan dengan wilayah lainnya.
  - ❑ Menunjang perkembangan sektor-sektor kegiatan perekonomian utama di Propinsi Sumatera Selatan.
  
2. Pengembangan sistem transportasi yang bertujuan untuk mendukung pemerataan pembangunan, yaitu dengan sasaran :
  - ❑ Memperlancar koleksi dan distribusi arus barang dan jasa serta meningkatkan mobilisasi penduduk di Propinsi Sumatera Selatan.
  - ❑ Meningkatkan keterhubungan ke wilayah-wilayah potensi yang masih terisolasi.

Dalam pengembangannya, sistem transportasi wilayah dikembangkan secara terpadu (multimoda dan intermoda) khususnya dalam rangka menunjang terwujudnya struktur ruang wilayah Propinsi Sumatera Selatan yang telah direncanakan. Cakupan rencana pengembangan sistem transportasi di Propinsi Sumatera Selatan meliputi transportasi darat, laut, dan udara.

### **3.4.1. Transportasi Darat**

Pengembangan transportasi darat diarahkan terutama melalui pengembangan jaringan prasarana dan sarana jalan bagi keperluan angkutan barang dan penumpang. Dalam konteks pemenuhan pengangkutan barang dan penumpang, jaringan jalan memiliki fleksibilitas dan daya angkut yang relatif besar disamping biaya angkutnya relatif murah.



## 1. Klasifikasi Fungsi Jaringan Jalan

Penetapan klasifikasi fungsi jaringan jalan sebagai prasarana transportasi di Propinsi Sumatera Selatan mengacu kepada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1980 dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 1985 tentang Jalan. Dalam konteks pengembangan sistem pusat (sistem kota), yang dimaksud dengan Kota Jenjang ke I adalah Pusat Kegiatan Nasional (PKN), Kota Jenjang II adalah Pusat Kegiatan Wilayah (PKW), dan Kota Jenjang III adalah Pusat Kegiatan Lokal (PKL).

Sistem klasifikasi yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari klasifikasi fungsi jalan diatas, yang juga dilihat status kewenangan pengelolaannya. Sedangkan arahan pengembangan sistem jaringan jalan berdasarkan klasifikasi fungsinya untuk wilayah Propinsi Sumatera Selatan.

### 3.4.2. Terminal

Terminal terdiri dari terminal penumpang dan terminal barang. Terminal penumpang menurut wilayah pelayanannya dibedakan menjadi :

- Terminal Tipe A, melayani kendaraan umum untuk angkutan antar kota antar provinsi dan atau angkutan lintas batas negara, angkutan antar kota dalam provinsi, angkutan kota dan angkutan pedesaan.
- Terminal Tipe B, melayani kendaraan umum untuk angkutan kabupaten dan kota

Terminal Barang menurut fungsi pelayanan penyebaran atau distribusinya dibedakan atas :

- **Terminal Utama**, berfungsi melayani penyebaran antar Pusat Kegiatan Nasional (PKN) bagi wilayah yan memiliki PKN di dalamnya, dari Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) ke PKN, antar PKW, serta angkutan barang perpindahan antar moda di simpul-simpul utama kegiatan transportasi terutama pelabuhan laut dan penyeberangan.
- **Terminal Pengumpan**, melayani penyebaran dari PKL ke PKW, dan antar Pusat Kegiatan PKL.
- **Terminal Lokal**, berfungsi melayani penyebaran dari sub PKL 1 ke PKL, antar sub PKL 1 dan kawasan-kawasan produksi di dalam wilayah kabupaten /kota.



## **3.5. Rencana Pengembangan Sarana dan Prasarana**

### **3.5.1. Rencana Pengembangan Prasarana Listrik**

Arahan pengembangan sistem prasarana listrik ditujukan untuk menunjang kegiatan perekonomian, kegiatan sosial, dan pertahanan dan keamanan dengan mendukung pengembangan di kawasan budidaya dan penyebaran pusat-pusat permukiman. Oleh karenanya pengembangan jaringan prasarana listrik diarahkan agar selaras dengan pengembangan pusat-pusat permukiman, pusat-pusat produksi dan pusat-pusat distribusi. Dalam usahanya memenuhi kebutuhan akan energi listrik di wilayah Propinsi Sumatera Selatan diarahkan pengembangannya sebagai salah satu lumbung energi dengan mendayagunakan dan meningkatkan pemanfaatan potensi sumberdaya batubara (60% dari cadangan nasional) yang berlokasi di Propinsi Sumatera Selatan sebagai pembangkit listrik tenaga uap dengan memanfaatkan jaringan transmisi/sistem kelistrikan Sumbagsel-Sumbar-Riau.

Secara wilayah Propinsi Sumatera Selatan sudah dilayani oleh listrik dari PLN (Persero). Hanya saja untuk listrik dari PLN sampai saat ini mengalami masalah kekurangan sumberdaya sehingga seringkali terjadi pemadaman. Dalam arahan pengembangan energi listrik dilakukan dengan :

- ❑ Penyediaan energi listrik untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga, perkantoran, usaha komersial, kegiatan sosial, industri, pariwisata, dan pertahanan/keamanan.
- ❑ Penyediaan listrik kontinu selama 24 jam per hari.
- ❑ Penyediaan listrik bagi konsumen di wilayah perdesaan yang belum terjangkau jaringan listrik.
- ❑ Pemanfaatan teknologi Tepat Guna melalui PLTA air deras/kincir dari sungai-sungai yang ada di Propinsi Sumatera Selatan untuk melayani permukiman di daerah sekitar sungai.

### **3.5.2. Rencana Pengembangan Prasarana**

#### **Telekomunikasi**

Pengembangan prasarana telekomunikasi ditujukan untuk melayani kebutuhan jasa telekomunikasi berupa telepon (selular maupun non



selular), faxsimile, telegram dan lainnya di wilayah perkotaan dan kawasan yang secara ekonomi akan tumbuh dan berkembang. Pengembangan jaringan telepon non selular direncanakan menjangkau seluruh pusat kota kecamatan, maupun pengembangan kegiatann industri dan pengembangan permukiman baru. Sedangkan untuk wilayah yang sulit dijangkau dengan menggunakan sistem kabel dapat dikembangkan sistem *Ultraphone (Wireless Local Loop)* pembangunan BTS (Base Transceiver System) setiap 40.000 pelanggan.

### 3.5.3. Rencana Pengembangan Prasarana Pengairan

Kebutuhan air untuk irigasi sawah di wilayah Propinsi Sumatera Selatan dapat diperoleh dari sungai-sungai yang mengalir melalui wilayah kabupaten yaitu Sungai Musi, Sungai Lematang, Sungai Kikim, Sungai Lintang dan Sungai Endikat. Pengembangan jaringan irigasi untuk keperluan pengairan pertanian lahan basah di wilayah Propinsi Sumatera Selatan adalah dengan mengutamakan lahan sawah produktif dengan rencana pencetakan sawah baru pada lahan yang potensial.

#### ▣ Rencana Sistem Jaringan

Pengembangan prasarana pengairan baik teknis, setengah teknis ditujukan untuk mendukung pengembangan kawasan pertanian tanaman pangan, lahan basah yang telah ada, maupun kawasan potensi pertanian tanaman pangan lahan basah yang akan dikembangkan.

#### ▣ Rencana Pengembangan

Pengembangan prasarana pengairan ditujukan untuk mendukung intensifikasi dan ekstensifikasi pertanian tanaman pangan lahan basah guna menunjang program ketahanan pangan (*food security*).

## 3.6. Indikasi Program Prioritas Pembangunan

Kawasan prioritas adalah kawasan yang dianggap perlu diprioritaskan pengembangan atau penanganannya serta memerlukan dukungan rencana rinci dan program sebagai upaya untuk mewujudkan rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah kabupaten. Berdasarkan potensi dan permasalahannya, kawasan prioritas di wilayah Propinsi Sumatera Selatan terdiri dari kawasan tumbuh cepat, kawasan kritis lingkungan, kawasan perbatasan (dengan kabupaten lain), dan kawasan tertinggal (kawasan yang



perlu dipacu perkembangannya). Pengertian kawasan prioritas secara umum merupakan kawasan yang mempunyai ciri-ciri antara lain sebagai berikut :

- ☒ Memiliki bobot/lingkup kepentingan nasional/regional dan mempunyai prioritas tinggi dalam sektor perdagangan
- ☒ Memiliki prospek pengembangan ekonomi tingkat wilayah dan prospek pengembalian investasi yang baik.
- ☒ Berindikasi minat investasi oleh pemerintah maupun swasta dalam pengembangan kawasannya.
- ☒ Mampu memberikan investasi oleh pemerintah maupun swasta dalam pengembangan kawasannya.
- ☒ Mampu memberikan perlindungan terhadap kondisi lingkungan global.

Berdasarkan pengertian dan ciri-ciri tersebut dapat diidentifikasi beberapa kawasan prioritas di Propinsi Sumatera Selatan diantaranya sebagai berikut :

### **3.6.1. Kawasan Kritis Lngkungan**

Wilayah Propinsi Sumatera Selatan yang memiliki potensi sumber daya alam yang cukup besar, khususnya pertanian, perkebunan dan pertambangan. Potensi sumber daya alam tersebut tentunya sangat menarik orang untuk mengeksploitasinya. Di satu sisi, eksploitasi bahan-bahan tambang akan memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap perekonomian wilayah Propinsi Sumatera Selatan, tetapi disisi lain jika tidak bijaksana dalam pengelolaannya tentunya akan berdampak terhadap kerusakan lingkungan. Oleh karena itu, Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan harus berupaya untuk lebih bijak dalam pengelolaan pembangunan pada masa-masa yang akan datang, sehingga terhindar dari permasalahan wilayah berupa kawasan kritis lingkungan.

### **3.6.2. Kawasan Tumbuh Cepat**

Hasil observasi lapangan dan analisis data perkembangan penduduk serta penyebaran fasilitas pada beberapa tahun terakhir ini, dapat diketahui bahwa di Propinsi Sumatera Selatan kawasan yang perkembangannya cepat dipengaruhi oleh ketersediaan prasarana transportasi. Kawasan yang dapat diidentifikasi sebagai kawasan cepat tumbuh di Propinsi Sumatera Selatan



diantaranya : Pusat Kota Propinsi Sumatera Selatan, sebagai pusat pemerintahan kabupaten, pusat distribusi perdagangan dan jasa skala regional, pusat pendidikan tinggi dan pusat pelayanan transportasi regional. Hal ini tentunya akan memberikan dampak terhadap percepatan pembangunan di wilayah ini . Investasi untuk pembangunan sarana dan prasaana bagi perkembangan Ibukota Propinsi Sumatera Selatan akan terfokus di wilayah ini.

### **3.6.3. Kawasan Perbatasan**

Kawasan perbatasan dikategorikan sebagai kawasan prioritas disebabkan oleh adanya pemekaran wilayah di Kabupaten/Kota di Propinsi Sumatera Selatan. Prioritas pada kawasan perbatasan ini menyangkut padu serasian tata ruang, investasi fasilitas pelayanan yang dilakukan kedua pemerintah kabupaten. Keterpaduan pola pemanfaatan ruang antar dua wilayah kabupaten atau propinsi lain yang berbeda perlu dilakukan, apalagi dalam iklim otonomi seperti sekarang ini. Sementara peran pemerintah provinsi dengan lahirnya kebijakan otonomi daerah tersebut sudah semakin berkurang.

Melalui usaha padu serasi pemanfaatan ruang dapat dicapai daya dukung di kawasan perbatasan yang satu dengan lainnya saling menguntungkan. Sehingga penduduk antar kabupaten di perbatasan tersebut tidak terkena dampak negatif baik dampak sosial, ekonomi, dan lainnya akibat yang ditimbulkan dari tidak serasinya tata ruang kawasan pada perbatasan.

- Selain itu, peran tata kota pada kawasan perbatasan dapat mengefisienkan dan mengoptimalkan berbagai sumberdaya yang dimiliki oleh masing-masing kabupaten, seperti misalnya ; investasi/pembangunan jenis sarana pelayanan penduduk pada salah satu kabupaten sekitar kawasan perbatasan, terkadang sarana yang sama dibangun pula oleh kabupaten lainnya pada wilayahnya yang tidak jauh dari batas kabupaten pertama. Pada akhirnya akan ada salah satu sarana yang tidak dimanfaatkan penduduk sebagai investasi yang tidak termanfaatkan. Untuk mengatasi persoalan tersebut, dalam pembahasan ini kawasan perbatasan dimasukkan sebagai kawasan prioritas, sehingga perlu/mendesak ditangani untuk mengurangi persoalan sosial dan politik bagi kedua wilayah.



### **3.6.4. Kawasan Yang Perlu Dipacu Perkembangannya**

Wilayah yang tidak menarik karena kurangnya prasarana dan sarana pelayanan kebutuhan penduduk akan semakin kurang mendapat perhatian apabila tidak segera dicirikan pemecahan masalahnya. Kawasan yang perlu dipacu perkembangannya bukan berarti tidak memiliki sumberdaya, akan tetapi mungkin karena prioritas pembangunan tidak terarah pada kawasan tersebut yang dapat saja disebabkan oleh kesulitan medan lapangan untuk dilakukannya pembangunan. Berdasarkan kajian yang telah dilakukan di Propinsi Sumatera Selatan, maka kawasan yang diidentifikasi sebagai kawasan yang perlu dipacu perkembangannya.

# BAB 4

## Konsep Pengendalian Pemanfaatan Ruang

### 4.1. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan tahapan terakhir dalam penataan ruang yang bertujuan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pada dasarnya bentuk kegiatan perizinan pemanfaatan ruang ini berisi uraian tentang ketentuan-ketentuan yang terkait dengan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang. Menurut Undang-Undang No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, perizinan pemanfaatan diselenggarakan melalui 3 (tiga) kegiatan utama yaitu *perizinan*, *pengawasan*, dan *penertiban*.

Perizinan terhadap pemanfaatan ruang adalah arah/tindakan yang diambil oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Sumatera Selatan Tahun 2005 - 2025.

Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang terdiri dari kegiatan pelaporan, pemantauan, dan evaluasi sedangkan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dilaksanakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### 4.1.1. Perizinan

Persoalan terbesar dalam penataan ruang adalah dalam Perizinan pemanfaatan ruang. Sebaik apapun rencana tata ruang dan program pemanfaatan ruang yang disusun, tanpa disertai dengan perizinan pemanfaatan ruang yang tegas, konsisiten dan berkelanjutan, maka tujuan



1. Pelaporan, yaitu kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai dengan rencana tata ruang maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Pemantauan, yaitu upaya atau perbuatan untuk mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
3. Evaluasi, yaitu usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.

#### **4.1.3. Penertiban**

Penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Penertiban dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) Sumatera Selatan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten, dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan. Kegiatan penertiban pemanfaatan ruang dapat dilakukan dengan cara :

1. Penertiban langsung, yaitu melalui mekanisme penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Contoh : sanksi administrasi, pidana atau perdata;
2. Penertiban tidak langsung, yaitu dalam bentuk pengenaan sanksi disinsentif pemanfaatan ruang yang dapat dilakukan antara lain melalui pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi penyediaan prasarana/sarana dasar lingkungannya. Contoh : pengenaan pajak, pembatasan prasarana dan sarana, penolakan izin.

Penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk-bentuk sanksi dalam kegiatan penertiban pemanfaatan ruang ini adalah :

1. Sanksi administratif, berupa pembatalan izin dan pencabutan hak. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran tata ruang yang berakibat pada terhambatnya pelaksanaan program pemanfaatan ruang.



2. Sanksi perdata, berupa tindakan pengenaan denda, pengenaan ganti rugi, dan sebagainya. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran tata ruang yang berakibat terganggunya kepentingan seseorang, kelompok, atau badan hukum.
3. Sanksi pidana, berupa tindakan penahanan atau kurungan. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran tata ruang yang berakibat terganggunya kepentingan umum.

Pengenaan sanksi dilakukan berdasarkan ketentuan tentang sanksi baik pelanggaran maupun kejahatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pengenaan sanksi terlebih dahulu diawali dengan peringatan/teguran kepada pelaku pembangunan yang dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) Sumatera Selatan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan yang telah ditetapkan melalui Peraturan Daerah terutama Peraturan Zonasi. Pengenaan sanksi dilaksanakan setelah diberi peringatan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali dalam kurun waktu 3 bulan sejak dikeluarkannya peringatan pertama. Bentuk-bentuk penertiban yang dapat dilakukan dalam usaha mencapai "tertib ruang" adalah :

1. Pencabutan izin yang telah diberikan apabila pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Kegiatan pembangunan dihentikan untuk sementara dan pihak pelaksana (investor/masyarakat) diminta untuk memenuhi aturan yang sesuai dengan rencana tata ruang setelah dilakukan peringatan tertulis;
3. Pengenaan denda sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau kurungan;
4. Melalui mekanisme pengendalian, pemulihan fungsi dan pembinaan.

Instansi atau lembaga yang dapat melaksanakan penertiban pelanggaran, antara lain Tim Penyidik Pegawai Negeri Sipil, Instansi Penerbit Izin (seperti Bappeda, Dinas Tata Ruang, Dinas PU, Dinas Pertahanan, Dinas Pertambangan, Dinas Perkebunan, dan sebagainya), serta instansi atau lembaga lain yang bertugas dalam penertiban. Adapun instansi atau lembaga yang bertugas menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran adalah lembaga



peradilan yang dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk lebih mengefektifkan daya penertiban, Kepala Daerah (bupati/walikota) membentuk tim khusus yang bertugas menangani pembongkaran bangunan-bangunan yang melanggar ketentuan tata ruang.

Penanganan pengendalian pemanfaatan ruang masih sepenuhnya menjadi kebijakan Kepala Daerah setempat, sehingga kinerja pengendalian pemanfaatan ruang antara satu kabupaten dengan kabupaten lainnya akan berbeda. Instansi di kabupaten yang terkait dengan urusan pengendalian pemanfaatan ruang adalah Bappeda dan Dinas Teknis Kabupaten.

## 4.2. Bentuk Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Bentuk-bentuk pelanggaran pemanfaatan tata ruang dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang atau penggunaan lahan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) Sumatera Selatan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan.
2. Pemanfaatan sesuai dengan fungsi ruang, tetapi luasan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) Sumatera Selatan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan.
3. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang, tetapi kondisi teknis pemanfaatan ruang (bangunan, proporsi pemanfaatan dan lain-lain) tidak sesuai dengan persyaratan teknis yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) Sumatera Selatan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan.
4. Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi bentuk atau pola pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) Sumatera Selatan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan.

Sedangkan Penanganan penyimpangan pemanfaatan ruang dapat meliputi sebagai berikut :



1. Jenis pelanggaran :
  - ☑ Pengenaan insentif dan disinsentif
  - ☑ Peringatan, penagguhan pembongkaran dibiarkan
  - ☑ Pengenaan denda, pembongkaran fisik, penghentian kegiatan
  - ☑ Pencabutan izin
2. Permohonan/perubahan izin : hukum pidana

### 4.3. Institusi Pelaksana Pengendalian

Institusi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di Propinsi Sumatera Selatan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. Bappeda yang mempunyai tugas mengkoordinasikan kegiatan perencanaan pembangunan tata ruang dan tata guna lahan, sumber daya alam dan lingkungan hidup.
2. Dinas Tata Kota, dalam hal melaksanakan Perizinan perencanaan kota dan memberikan rekomendasi izin.
3. Dinas Pengawasan Pembangunan, bertugas : mencatat, meneliti, dan memproses perizinan bangunan; memberikan petunjuk kepada masyarakat, instansi, dan pengusaha tentang cara dan syarat-syarat izin bangunan; pengendalian terhadap izin yang telah dikeluarkan; penertiban bangunan dan pembongkaran terhadap bangunan liar.
4. Dinas Pendapatan, melakukan penetapan besarnya pajak daerah dan retribusi daerah.
5. Kantor Pertanahan, menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan hak-hak atas tanah; serta melaksanakan pengendalian atas penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah serta pengalihan haknya.
6. Bappedal, melakukan koordinasi pembinaan teknis dan melaksanakan pengendalian dampak lingkungan.
7. Dinas Pekerjaan Umum, melaksanakan tugas bidang pekerjaan umum di lingkungan pemerintah daerah.



#### 4.4. Prosedur Dan Tata Cara Pelaksanaan Perizinan Pemanfaatan Tata Ruang

Prosedur atau langkah-langkah pelaksanaan kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang di Propinsi Sumatera Selatan adalah sebagai berikut :

##### 1. Tahapan Perizinan

Tahap ini merupakan arah/tindakan yang diambil oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang.

##### 2. Tahapan Pengawasan

Tahap ini merupakan usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan. Kegiatan pengawasan tersebut terdiri dari :

##### a. Pelaporan, meliputi :

- ☒ Menyiapkan dan menerima laporan secara obyektif mengenai pelaksanaan pemanfaatan ruang :
- ☒ Rekapitulasi laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang;
- ☒ Meninjau langsung lokasi yang menunjukkan penyimpangan besar/kasus penyimpangan tata ruang;

##### b. Pemantauan, bertujuan untuk memantau perkembangan fisik pemanfaatan ruang dengan 3 (tiga) komponen data utama, yaitu kependudukan, struktur ruang, dan pola ruang. Kegiatan pemantauan yang dilaksanakan meliputi :

- ☒ Penyiapan kerangka acuan pekerjaan pemantauan dan pembentukan tim kecil;
- ☒ Mengumpulkan data dan pemetaan kondisi fisik wilayah;
- ☒ Memeriksa kesesuaian antara data eksisting dan data Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Perkotaan tentang kependudukan;
- ☒ Memeriksa kesesuaian antara data fisik wilayah eksisting dengan rencana pemanfaatan ruang;

- ▣ Merumuskan temuan penyimpangan;
  - ▣ Membahas temuan penyimpangan dan rekomendasi tindak lanjut dalam forum Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD);
  - ▣ Menyipkan laporan hasil pemantauan kepada instansi kabupaten terkait dan camat.
- c. Evaluasi, bertujuan mengevaluasi kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang. Kegiatan evaluasi ini meliputi :
- ▣ Evaluasi temuan penyimpangan pelaksanaan pembangunan;
  - ▣ Evaluasi program-program pembangunan;
  - ▣ Evaluasi terhadap lembaga/instansi pemberi izin.
3. Tahap Penertiban
- Tahap penertiban ini merupakan usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Tahapan penertiban ini meliputi sebagai berikut :
- a. Menyiapkan langkah-langkah penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang ;
  - b. Membahas langkah penertiban dalam forum Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD);
  - c. Melaporkan kepala daerah tentang rencana tindakan penertiban.
  - d. Penugasan tim khusus untuk melaksanakan koordinasi tindakan penertiban;
  - e. Tim khusus melaksanakan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang.

## 4.5. KONSEP PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Prinsip perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang adalah untuk :

1. Melaksanakan kebijaksanaan pokok pemanfaatan dan pengendalian ruang dan Rencana Tata Ruang Wilayah yang lebih tinggi;
2. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah serta keserasian pembangunan antar sektor;



- Laporan Akhir
3. Menetapkan konsep investasi yang dilaksanakan pemerintah dan atau masyarakat;
  4. Menyusun rencana tata ruang yang lebih rinci di wilayah bersangkutan;
  5. Melaksanakan pembangunan dan perijinan dalam pemanfaatan ruang bagi kegiatan pembangunan.

Penataan ruang dengan demikian adalah serangkaian proses dan prosedur yang diikuti secara konsisten sebagai satu kesatuan, yaitu kegiatan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Selain itu, perlu dilakukan kegiatan peninjauan kembali secara berkala dengan memanfaatkan informasi yang diperoleh dari proses pengendalian pemanfaatan ruang yang terdiri atas perijinan, pengawasan (pelaporan, pemantauan, dan evaluasi) dan penerbitan. Pengendalian harus dilakukan secara rutin, baik oleh perangkat pemerintah daerah, masyarakat, atau keduanya. Dalam hal proses penataan ruang perlu melibatkan peran serta masyarakat. Peran serta masyarakat dalam penataan ruang diatur dalam peraturan perundangan meliputi UU No.26 tahun 2007, tentang Penataan Ruang, PP No. 69 tahun 1996 tentang Hak dan Kewajiban Masyarakat dalam Penataan Ruang, serta Permendagri No. 9 tahun 1998 .

Dalam peraturan perundang-undangan tersebut, masyarakat berhak dan wajib berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang didasarkan pada prinsip-prinsip pendekatan pada ketentuan perundangan (*legalistic approach*) dengan menerapkan pendekatan yang lebih luwes dimana prinsip keberlanjutan merupakan acuan utama. Untuk mewujudkan pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif diperlukan pertimbangan yang bersifat multi dan lintas sektoral. Prinsip-prinsip Perizinan didasarkan pada lima komponen berikut ini :

1. Kategori pemanfaatan ruang dan kebijaksanaannya;
2. Peringkat pengaruh geografis kebijaksanaan;
3. Kerangka pengendalian yang berkelanjutan;
4. Instrumen dan tata cara Perizinan;
5. Instrumen pengendali.



#### 4.5.1. Kategori Pemanfaatan Ruang dan Kebijakan

Pemanfaatan ruang memiliki 2 (dua) kategori yang dapat dibedakan, yaitu : didorong pengembangannya serta yang dibatasi pengembangannya. Kebijakan untuk mendorong pengembangan pemanfaatan ruang dalam rangka mencapai tujuan, strategi, dan rencana struktur pengembangan wilayah jangka panjang adalah melalui keseimbangan antar bagian wilayah, memberikan insentif dan dorongan bagi pengembangan perekonomian rakyat. Kebijakan untuk membatasi pengembangan pemanfaatan ruang dilakukan melalui pemanfaatan kawasan lindung, Pengendalian laju pertumbuhan penduduk, pengelolaan kawasan budidaya secara efisien dan efektif, dan pemberian disinsentif bagi Perizinan okupasi kawasan lindung.

#### 4.5.2. Peringkat Pengaruh Georafis Kebijakan

Peringkat utama pengaruh pemanfaatan ruang yang bersifat strategis, yaitu yang mempunyai dampak berskala regional, sangat berpengaruh pada strategi makro dan rencana struktur pengembangan wilayah. Pada peringkat ini pertimbangan pengendalian ditekankan pada kriteria keamanan, ekosistem, serta ekonomi regional dan global. Peringkat kedua adalah pemanfaatan ruang yang bersifat strategis dan non-strategis tetapi mempunyai dampak pada skala kecamatan dan/atau kota/kawasan perkotaan di dalam wilayah Propinsi Sumatera Selatan sehingga sangat berpengaruh pada strategi rencana dan struktur wilayah. Pada peringkat kedua ini pertimbangan pengendalian selain ditekankan pada kriteria lingkungan, juga pada keadilan sosial, teknik penyediaan infrastruktur (pengelolaan air, lalu lintas, limbah berbahaya) fiskal (*cost recovery*), dan pengelolaan pertanahan.

Peringkat ketiga adalah pemanfaatan ruang yang hanya berdampak pada skala lokal (desa atau beberapa desa). Pada peringkat ini pertimbangan Perizinan lebih ditekankan pada kriteria keadilan sosial, teknis penyediaan infrastruktur, pengelolaan pertanahan, rancang kota, tata letak, kepadatan bangunan dan standar bangunan. Pada hakikatnya masing-masing peringkat geografis tersebut menghendaki pendekatan, instrumen, institusi pengendali yang berbeda.



### 4.5.3. Kerangka Pengendalian yang Berkelanjutan

Pengendalian pemanfaatan ruang yang memerlukan suatu kerangka yang berkelanjutan untuk menjamin pemanfaatan ruang yang efisien, efektif, dan responsif terhadap perkembangan kebutuhan aktifitas penduduk. Kerangka Perizinan pemanfaatan ruang yang efektif perlu mencerminkan adalah sebagai berikut :

1. Prinsip berkelanjutan (*sustainability*);
2. Kelengkapan (*comprehensiveness*);
3. Sumbangan terhadap pemecahan isu penting wilayah.

Setiap usulan pemanfaatan ruang perlu dievaluasi secara menyeluruh dengan kerangka pengendalian yang berkelanjutan. Komponen utama pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Tabel 4.1. Walaupun demikian, aplikasi komponen dan peringkat kerincian disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing peringkat, skala rencana, dan prioritas pemecahan tata ruang yang dihadapi masing-masing wilayah.

Tabel 4.1  
Komponen Perizinan Tata Ruang

Komponen Utama	Kriteria
<i>Pertahanan</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Kesesuaian peruntukan lahan dengan strategi pertahanan dan keamanan negara,</li> </ul>
<i>Ekonomi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pertumbuhan ekonomi di tingkat wilayah, nasional, regional, maupun global.</li> <li>☑ Peningkatan peluang investasi di bidang agribisnis</li> <li>☑ Pengentasan kemiskinan</li> <li>☑ Penciptaan lapangan kerja yang luas untuk menampung usia produktif</li> <li>☑ Pengembangan pertanian dan sektor sekunder serta tersier yang berbasis sumberdaya lokal</li> <li>☑ Pengembangan secara selektif pertambangan dan kehutanan (sektor modern)</li> </ul>
<i>Keadilan Sosial</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pemerataan keadilan .</li> <li>☑ Kemudahan akses bagi setiap bagian wilayah untuk berkembang sesuai potensinya</li> </ul>
<i>Lingkungan</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Melindungi daerah bawahannya</li> <li>☑ Kesesuaian dengan RTRWP dan Kabupaten/Kota</li> <li>☑ Peningkatan kualitas lingkungan hidup</li> <li>☑ Efisiensi pemanfaatan lahan</li> <li>☑ Pengelolaan sumberdaya alam secara bijaksana</li> </ul>
<i>Infrastruktur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pengelolaan prasarana dan sarana transportasi, pengairan, telekomunikasi dan energi</li> <li>☑ Pengelolaan air bersih</li> <li>☑ Pengelolaan prasarana wilayah lainnya</li> </ul>

Sumber : RTRW Propinsi Sumatera Selatan 2005 -2025

#### 4.5.4. Instrumen dan Tata Cara Perizinan

Pada dasarnya instrumen pengendalian disesuaikan dengan sifat strategis dan tidak strategisnya rencana pemanfaatan ruang, perangkat administrasi dan geografis rencana, serta ketetapan pemanfaatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat Tabel 4.2.

Tabel 4.2  
Instrumen Pengendali

Peringkat Administrasi/Geografis	Sifat	Instrumen Pengendali
Kawasan pada Tingkat Kabupaten	Strategis	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ RTRW Kabupaten/Kota.</li> <li>☑ RTRW Provinsi</li> <li>☑ SK Gubernur dan Bupati</li> <li>☑ Amdal (UKL dan UPL)</li> <li>☑ <i>Urban development Guideline</i> (untuk kawasan perkotaan)</li> </ul>
	Non Strategis	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ RTRW Kabupaten.</li> <li>☑ SK Bupati</li> <li>☑ <i>Urban development Guideline</i> (untuk kawasan perkotaan)</li> </ul>
Kawasan pada Tingkat Kecamatan	Strategis	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ RTRW Kabupaten.</li> <li>☑ RTRW Provinsi</li> <li>☑ SK Gubernur dan Bupati</li> <li>☑ Amdal (UKL dan UPL)</li> <li>☑ <i>Urban development Guideline</i> (untuk kawasan perkotaan)</li> </ul>
	Non Strategis	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ <i>Urban development Guideline</i> (untuk kawasan perkotaan)</li> </ul>

Sumber : RTRW Propinsi Sumatera Selatan 2005 - 2025

#### 4.5.5. Institusi Pengendali

Kemampuan pengendalian pemanfaatan ruang sangat dipengaruhi oleh kemampuan institusi pengendali pemanfaatan ruang dalam melaksanakan pelaporan, pemantauan, evaluasi, dan penertiban pemanfaatan ruang secara efektif. Untuk itu perlu ditekankan peranan, kedudukan, dan tanggung jawab institusi pengendali masing-masing peringkat wilayah perencanaan. Adapun



unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh institusi pengendali adalah sebagai berikut :

1. Berkemampuan untuk mengkoordinir, mengendalikan dan melaksanakan evaluasi atas usulan dan pelaksanaan pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh berbagai peringkat dan yurisdiksi pemerintahan yang ada, terutama program dan proyek yang bersifat strategis dan berdampak regional;
2. Memiliki kewenangan dan sumber daya yang memadai untuk dapat mengambil keputusan yang cepat dan efektif, terutama bila dihadapkan pada kontroversi pemanfaatan ruang yang melibatkan berbagai pihak dan konflik kepentingan baik horizontal maupun vertikal;
3. Mempunyai akses terhadap informasi atas program dan proyek strategis berskala besar dan berdampak luas serta berkemampuan untuk mengolah informasi maupun mengevaluasi implikasinya pada Rencana Tata Ruang;
4. Berkemampuan menjalankan peran mediator dan fasilitator untuk menampung aspirasi semua stakeholders dalam pembangunan kawasan sehingga dihasilkan keputusan yang seimbang dan dapat diterima semua pihak.

#### **4.5.6. Pedoman Pengendali Pemanfaatan Ruang**

##### **1. Perizinan**

Perizinan merupakan arah/tindakan yang diambil oleh Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang.

##### **2. Pengawasan**

Pengawasan dimaksudkan sebagai upaya pelaporan, pemantauan dan evaluasi untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang diterapkan dalam rencana tata ruang.

##### **3. Penertiban**

Penertiban adalah tindakan pengenaan sanksi yang dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuk

sanksi dapat berupa sanksi administrasi, perdata, dan pidana. Pengenaan sanksi dilakukan berdasarkan ketentuan tentang sanksi pelanggaran yang diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku.



# BAB 5

## KEBIJAKAN PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

### 5.1. Ketentuan Umum

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari kegiatan penataan ruang yang dipersiapkan sejak awal proses perencanaan tata ruang. Konsep pengendalian dimulai sebelum rencana tata ruang diimplementasikan dengan memasukkan indikator pencapaian hasil, sebagai dasar-dasar kriteria yang diperlukan, pada saat rencana dilaksanakan dan sesudah implementasi/pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang wilayah.

#### 5.1.1. Perizinan

Perizinan dimaksudkan sebagai konfirmasi persetujuan atas pemanfaatan ruang dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang. Perizinan yang terkait langsung dengan pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :

1. Izin Lokasi (Pembebasan Tanah), yaitu persetujuan dari Kepala Daerah tentang pembebasan tanah yang peruntukannya sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan;
2. Izin Perencanaan, yaitu izin yang dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten dalam rangka merencanakan bangunan;
3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yaitu izin yang dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten kepada pemilik bangunan dalam rangka mendirikan bangunan yang telah selesai dibangun sebagian atau seluruhnya sesuai dengan izin mendirikan bangunan, setelah terhadap bangunan tersebut dilakukan pengkajian teknis dalam hal kelayakan fisik;

4. Izin Merubah Bangunan, yaitu izin yang dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten kepada pemilik bangunan gedung dalam rangka merubah bangunan sebagian atau seluruhnya;
5. Izin Merobohkan Bangunan, yaitu izin yang dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten kepada pemilik bangunan gedung dalam rangka merobohkan bangunan sebagian atau seluruhnya;
6. Izin Menghapuskan Bangunan, yaitu izin yang dikeluarkan oleh pemerintah kabupaten kepada pemilik bangunan gedung dalam rangka menghapus atau membongkar sebagian atau seluruhnya.

Izin Pembangunan kawasan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Propinsi Sumatera Selatan dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Izin Kegiatan/sector, merupakan persetujuan pengembangan aktivitas/ sarana dan prasarana yang menyatakan bahwa aktivitas budidaya yang akan mendominasi kawasan memang sesuai atau masih dibutuhkan atau merupakan bidang yang terbuka di wilayah tempat kawasan tersebut. Izin ini diterbitkan instansi pembina/pengelola sector terkait dengan kegiatan dominan tadi. Tingkatan instansi ditetapkan sesuai aturan di Departemen atau Lembaga terkait. Pada dasarnya dikenal dua tingkatan izin kegiatan/ sector, yakni:
  - a. Izin Prinsip, merupakan persetujuan pendahuluan yang dipakai sebagai kelengkapan persyaratan teknik permohonan izin lokasi. Bagi perusahaan PMDN/ PNA, Surat Persetujuan Penanaman Modal (SPPM) untuk PMDN dari Maninves/ketua BKPM atau Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden untuk PMA, digunakan sebagai izin prinsip;
  - b. Izin Tetap, merupakan persetujuan akhir setelah izin lokasi diperoleh. Izin lokasi menjadi persyaratan, mengingat sebelum memberikan persetujuan final tentang pengembangan aktifitas tersebut juga telah sesuai dan malah tingkat perolehan tanahnya telah memperoleh kemajuan berarti (misalnya untuk kawasan industri 60% sebelum PAKTO 1993). Selain itu kelayakan pengembangan kegiatan dari segi lingkungan hidup harus telah diketahui melalui hasil studi AMDAL.

Perizinan kegiatan/sector seperti diatas umumnya berlaku untuk setiap bidang usaha berskala besar seperti kawasan industri, kawasan berikat,



kawasan perumahan, kawasan pariwisata, kota baru, kawasan pertambangan, kawasan HPH, dan HPH-TI, kawasan perkebunan, kawasan perikanan, kawasan peternakan dan sebagainya. Dengan telah diperoleh izin tetap bagi kawasan budidaya, selanjutnya tiap jenis usaha rinci yang akan mengisi kawasan secara individual perlu memperoleh izin usaha sesuai karakteristik tiap kegiatan usaha rinci. SIPD (Surat Izin Pertambangan Daerah) dan SIPA (Surat Izin Pengambilan Air) dan dikelompokkan dalam kategori Izin Usaha lain yang telah dikenal (SIUP, SIUPP, dll).

2. Izin Pertanahan, yang diawali dengan izin lokasi dan dianjurkan dengan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

a. Izin Lokasi, merupakan persetujuan lokasi bagi pengembangan aktifitas/sarana/prasarana yang menyatakan kawasan yang dimohon pihak pelaksana pembangunan atau pemohon sesuai untuk dimanfaatkan bagi aktifitas dominan yang telah memperoleh izin prinsip. Izin lokasi akan dipakai sebagai dasar dalam melaksanakan perolehan tanah melalui cara pengadaan tertentu dan bagi pengurusan hak atas tanah. Acuan yang sering digunakan dalam penerbitan izin lokasi ini adalah :

☐ Kesesuaian lokasi bagi pembukaan/pengembangan aktifitas dilihat dari :

- Rencana Tata Ruang Wilayah (terutama eksternal),
- Keadaan Pemanfaatan Ruang Eksisting (yang terlihat saat izin), dikenal sebagai pertimbangan Aspek Tata Guna Tanah,
- Status Tanah dari lokasi tersebut.

☐ Bagi lokasi di kawasan tertentu, suatu kajian khusus mengenai dampak lingkungan pengembangan aktifitas budidaya dominan terhadap kualitas ruang yang ada hendaknya menjadi pertimbangan dini. Dalam prosedur standar yang umum berlaku, kajian khusus seperti ini (misalnya AMDAL) baru dibutuhkan saat pengurusan izin tetap atau untuk kawasan perumahan karena tidak berizin tetap baru dibutuhkan saat pengurusan IMB.

Persyaratan tambahan yang dibutuhkan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Propinsi Sumatera Selatan adalah :

- ☒ Surat Persetujuan Prinsip tersedia,
- ☒ Surat Pernyataan Kesanggupan akan memberi ganti rugi atau penyediaan tempat penampungan bagi pemilik yang berhak atas tanah yang dimohon.

Surat Izin Lokasi diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan kota sejak lahirnya Pakto 1993, setelah mengadakan rapat koordinasi dengan instansi antara lain :

- ☒ Asisten I Tatapraja Setwilda Kota,
- ☒ Bappeda Kota,
- ☒ Instansi sektoral terkait pengelola:
  - Kegiatan budidaya dominan yang akan dikembangkan (instansi penerbit ijin prinsip).
  - Kegiatan budidaya/lindung yang ada di lokasi yang dimohon saat ini.
- ☒ Camat setempat.

Ketentuan syarat memperoleh tanah dicantumkan dalam Surat Ijin Lokasi. Kegiatan pemantauan dan penelitian dilakukan sesuai ketentuan persyaratan ini.

b. Hak Atas Tanah, walaupun sebenarnya bukan merupakan perizinan namun dapat dianggap sebagai persetujuan kepada pihak pelaksana pembangunan untuk mengembangkan kegiatan budidaya di atas lahan yang telah diperoleh. Macam hak yang akan diperoleh sesuai dengan sifat pihak pelaksana dan sifat kegiatan budidaya dominan yang akan dikembangkan. Pada tingkat kawasan, hak yang diberikan umumnya bersifat kolektif (misalnya dikenai HGB Induk). Tergantung sifat aktifitas budidayanya, hak kepemilikan individual dapat dikembangkan dari hak kolektif.

### 3. Izin Perencanaan dan Bangunan

a. Izin Perencanaan, inilah izin pemanfaatan ruang yang sebenarnya karena ijin lokasi menyatakan kesesuaian lokasi bagi pengembangan aktifitas budidaya dominan. Izin Perencanaan menyatakan persetujuan



terhadap aktifitas budidaya rinci yang akan dikembangkan dalam kawasan. Pengenalan aktifitas budidaya rinci dilakukan melalui penelaahan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah kawasan internal. Kelengkapan sarana dan prasarana yang akan mendukung aktifitas budidaya rinci dan ketetapan pola alokasi pemanfaatan ruangnya dalam internal kawasan atau sub kawasan menjadi perhatian utama. Izin penggunaan lahan diduga merupakan istilah izin yang digunakan beberapa Pemda.

b. Izin Mendirikan Bangunan

Setiap budidaya rinci yang bersifat binaan (bangunan) kemudian perlu memperoleh IMB jika akan dibangun. Perhatian utama diharapkan pada kelayakan struktur bangunan melalui penelaahan Rancangan Rekayasa Bangunan, Rencana tapak di tiap blok (terutama bangunan berskala besar megastuktur) atau rancangan arsitektur di tiap persil. IMB diterbitkan Dinas Pengawasan Pembangunan. Selain persyaratan Teknis Bangunan sebagaimana diatur Pedoman Teknis Menteri PU, SIMB juga akan memuat ketentuan persyaratan teknis persil dan lingkungan sekitar, misal garis sempadan (jalan dan bangunan) KDB, KLB, KH.

4. Izin Lingkungan

Izin lingkungan pada dasarnya merupakan persetujuan yang menyatakan aktifitas budidaya rinci yang terdapat dalam kawasan yang dimohon "layak" dari segi lingkungan hidup. Dikenal dua macam ijin lingkungan :

- a. Izin HO/Undang-undang Gangguan, terutama untuk kegiatan usaha yang tidak mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup (bukan obyek Amdal). Ijn ini umumnya diterbitkan Walikota melalui Sekwilda kota.
- b. Persetujuan UKL dan Upl, untuk kawasan yang sifat kegiatan budidaya rinci yang berada di dalamnya secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdampak penting terhadap lingkungan hidup. Acuan yang digunakan dengan demikian adalah dokumen Amdal yang pada bagian akhirnya menjelaskan UKL dan UPL diterbitkan Menteri LH (kawasan terpadu), dan menteri terkait atau gubernur tergantung karakteristik kawasan yang dimohon setelah melalui komosi Amdal terkait.

Selain pelayanan perizinan dalam pengendalian pemanfaatan ruang, terdapat pula pelayanan non-perizinan :

- Rekomendasi Rencana
- Keterangan Rencana
- Keterangan tentang syarat-syarat pembangunan kawasan

Semua jenis perizinan dan non perizinan tersebut pada prinsipnya harus diintegrasikan sedemikian rupa sehingga tujuan dan cita-cita pembangunan Propinsi Sumatera Selatan tetap dapat dijaga sebagaimana mestinya. Sesuai dengan hirarki rencana tata ruang, penerbitan izin dalam pemanfaatan ruang harus mengacu kepada RTRW Propinsi, RTRW Kabupaten/Kota dan rencana yang lebih rendah yang akan disusun sebagai berikut :

- RTRW Kabupaten (skala 1 : 50.000 – 1 : 25.000), digunakan sebagai acuan penerbitan perizinan lokasi peruntukan ruang untuk suatu kegiatan;
- Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah kawasan (skala 1 : 5.000 – 1 : 1.000), digunakan sebagai penerbitan perizinan perencanaan pembangunan (planing permit) bangunan dan bukan bangunan;
- RTRW Sub Kawasan, RTRK (skala 1 : 5.000 – 1 : 1.000), digunakan sebagai acuan penerbitan perizinan letak dan bangunan dan bangunan termasuk disini adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Dan atau pedoman Penataan Ruang dan Bangunan, seperti Panduan Rancangan Kota (*Urban design Guidelines*) dan Panduan Pembangunan Kota (*Urban Development Guidelines*) pada skala rencana rinci;
- Izin Undang-undang Gangguan

### 5.1.2. Pengawasan

Pengawasan merupakan usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Kegiatan pengawasan diselenggarakan melalui :

#### 1. Pelaporan

Pelaporan berfungsi sebagai salah satu sumber informasi bagi pemerintah atau instansi yang berwenang dalam mementau dan mengevaluasi pemanfaatan ruang sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana tata



ruang ruang sebuah kawasan. Pelaporan tidak hanya berupa laporan pelanggaran atas rencana tata ruang, tetapi juga segala hal yang menyangkut pemanfaatan ruang, baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Oleh sebab itu, pelaporan pemanfaatan ruang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pihak pengguna ruang itu sendiri, dan pihak-pihak di luar pengguna, yaitu masyarakat luas, baik yang berada di sekitar kawasan pemanfaatan maupun bukan.

Pelaporan yang diperlukan oleh pengguna berguna sebagai input untuk menilai sampai sejauhmana pemanfaatan ruang direalisasikan sebagaimana rencana tata ruang yang berlaku. Adapun pelaporan yang dilakukan pihak-pihak di luar pengguna berguna sebagai penyeimbang informasi sekaligus sebagai kontrol terhadap laporan yang dibuat oleh pengguna ruang. Subyek pelaporan adalah pihak-pihak yang memiliki hak dan/atau kewajiban untuk melaporkan hal-hal yang menyangkut pemanfaatan ruang. Subyek yang memiliki kewajiban untuk itu adalah pihak pengguna ruang, sedangkan subyek yang memiliki hak untuk melaporkan segala hak yang menyangkut pelanggaran terhadap rencana tata ruang dan/atau dinilai telah menimbulkan dampak yang tidak dikehendaki oleh masyarakat adalah anggota masyarakat secara umum.

Obyek pelaporan adalah aspek-aspek yang terkait dengan pemanfaatan ruang, baik itu aspek fisik maupun non-fisik. Aspek fisik menyangkut konstruksi fisik, seperti; bangunan; sedangkan non-fisik (sosial-ekonomi) menyangkut pengaruh /dampak negatif dan positif pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat. Hal-hal yang harus dilaporkan dalam aspek-aspek non-fisik menyangkut masalah tanggapan dan penilaian masyarakat, serta pengaruh yang ditimbulkan oleh pemanfaatan ruang terhadap kehidupan sosial-ekonomi masyarakat.

Mekanisme pemerintah adalah tata cara dan prosedur pelaporan yang harus dilalui oleh pelapor, baik pengguna ruang itu sendiri maupun masyarakat umum.

Bentuk pelaporan adalah format pelaporan standar-formal (baku) yang diperlukan oleh instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Bentuk pelaporan disampaikan secara tertulis dan tidak tertulis. Pelaporan tertulis disampaikan



oleh pihak pengguna ruang, sedangkan pelaporan tertulis atau tidak tertulis disampaikan oleh masyarakat umum.

Tahapan pelaporan adalah tahap-tahap pelaporan yang harus dilakukan oleh pengguna ruang selama proses kegiatan pelaksanaan pemanfaatan ruang dilakukan dalam tiga tahap :

- a. Tahap Pra Konstruksi, yakni pelaporan rencana final pemanfaatan ruang. Dalam tahap ini pihak pengguna ruang menyampaikan semua rencana pemanfaatan ruang yang telah mendapat persetujuan atau izin dari pemerintah atau instansi yang terkait.
- b. Tahap Konstruksi, yakni pelaporan yang disampaikan pada tahap pelaksanaan pemanfaatan ruang. Pelaporan pada tahap ini berguna sebagai input bagi pelaksanaan evaluasi terhadap rencana pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Itu artinya, hasil laporan pada tahap ini akan menentukan apakah pelaksanaan pemanfaatan ruang perlu ditinjau kembali untuk disesuaikan kembali dengan rencana atau terus dilanjutkan.
- c. Tahap Pasca Konstruksi, yakni pelaporan hasil akhir dari pelaksanaan pemanfaatan ruang. Seperti halnya pada tahap konstruksi (tahap kedua), pelaporan berguna sebagai input bagi proses evaluasi dan peninjauan kembali terhadap kesesuaian antara rencana dan pelaksanaan akhir pemanfaatan ruang.

## 2. Pemantauan

Pemantauan dilakukan oleh instansi pemerintah yang berwenang di bidang tata ruang di wilayah administrasi kabupaten/kota. Contoh : Dinas, Tata Kota, Dinas Permukiman dan Tata Ruang dan lain-lain. Pemantauan dilakukan secara berkala minimal 1 tahun sekali sebagai :

- a. Kegiatan rutin
- b. Tindak lanjut adanya laporan dari masyarakat atau instansi terkait perihal adanya dugaan penyimpangan/ketidaksesuaian pembangunan fisik dengan rencana tata ruang.
- c. Pembangunan fisik (pra konstruksi, konstruksi, dan pasca konstruksi)

Upaya mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan, mensyaratkan pemantauan dan



peninjauan di lapangan. Obyek lokasi wilayah pemantauan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Menurut wilayah administrasi :
  - a. Termasuk wilayah administrasi kota
  - b. Termasuk wilayah administrasi kabupaten
2. Menurut kondisi lahan terakhir
  - a. wilayah terbangun (built up areas) misalnya untuk memantau kegiatan renovasi, revitalisasi/peremajaan, atau perubahan fungsi ruang seperti dari kawasan perumahan ke kawasan perdagangan, dan lain-lain.
  - b. Wilayah/lahan kosong (misalnya dari kawasan pertanian menjadi kawasan industri atau tanah kosong telantar menjadi kawasan perumahan dan permukiman).

### 3. Evaluasi

Evaluasi merupakan kegiatan untuk membandingkan data tentang keadaan suatu kawasan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Tujuan evaluasi adalah untuk mengetahui apakah suatu kegiatan telah mencapai sasaran sesuai tujuan atau belum. Hasil evaluasi berupa kesimpulan dan rekomendasi. Tahapan-tahapan dalam proses evaluasi adalah :

- a. Evaluasi dilakukan pada masa pra konstruksi, masa konstruksi, dan masa pasca konstruksi yang terdiri dari :
  - ▣ Pra konstruksi (1x) bersamaan dengan studi kelayakan/ DED
  - ▣ Konstruksi (min 1x) pada saat pembangunan berjalan 40 - 50%.
  - ▣ Pasca Konstruksi (min 3x) setiap tahun 1x (akhir tahun I, akhir tahun II, dan akhir tahun IV).
- b. Dalam pelaksanaannya, ditetapkan indikator dan tolak ukur.
- c. Data yang diperlukan :
  - ▣ Pra konstruksi :
    - gambaran umum kawasan
    - tujuan dan sasaran pembangunan
    - kondisi awal lingkungan
  - ▣ Konstruksi
    - perubahan rancangan (jika ada)
    - progress pembangunan
    - laporan manajemen konstruksi

#### ▣ Pasca konstruksi :

- perubahan lingkungan di kawasan
- efek yang terjadi
- pemanfaatan hasil pembangunan

Lembaga yang melakukan evaluasi adalah lembaga yang berwenang di bidang penataan ruang (Dinas Tata Ruang & Permukiman atau Dinas Tata Kota). Hasil dari kegiatan evaluasi adalah rekomendasi untuk tindak lanjut yang tertuang dalam laporan hasil evaluasi. Alat yang digunakan dalam mengevaluasi adalah :

RTRW (yang telah disahkan dengan Perda)

1. Izin yang dikeluarkan oleh pemerintah/dinas terkait
2. Amdal (jika ada)
3. Kriteria lokasi dan standar teknis yang berlaku di tata ruang.

Obyek yang dievaluasi adalah hasil pelaporan dan hasil pemantauan yang dilakukan oleh aparat dan masyarakat. Indikator dalam melakukan evaluasi adalah :

1. Konversi Lahan ;
2. Dominasi fungsi ;
3. Hubungan fungsional antar kegiatan dan antar kawasan ;
4. Konflik pemanfaatan ruang dalam satu kawasan.

### **5.1.3. Penertiban**

Tindakan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi yang berupa sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan pengenaan denda yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah masing-masing. Penertiban terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang di kawasan budidaya meliputi :

1. Penegakan prosedur perizinan pemanfaatan ruang untuk menjamin ruang yang akan dibangun sesuai dengan rencana peruntukan ruang, ketentuan teknis dan kegiatan yang telah direncanakan.
2. Pemberian izin mendirikan bangunan harus memperhatikan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, perizinan, pengawasan dan penertiban merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling berkait. *Perizinan* merupakan langkah awal sebagai dasar dalam kegiatan pengawasan dan penertiban. Suatu izin diberikan kepada pemohon dengan dasar rencana tata ruang. Berdasarkan perizinan kegiatan pengawasan dan penertiban dalam pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan sampai dengan pengenaan insentif dan disinsentif. Beberapa bentuk pengendalian pemanfaatan ruang meliputi mekanisme perizinan antara lain : Izin Pemanfaatan Ruang (IPR), Surat Izin Penambangan Daerah (SIPD), Surat Izin Kuasa Pertambangan, Izin Lokasi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Izin Undang-Undang Gangguan/HO.

## **5.2. Ketentuan Teknis**

### **5.2.1. Perizinan**

Perizinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan, serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum. Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, mekanisme perizinan merupakan mekanisme terdepan dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Selain itu, kinerja perizinan pada suatu daerah mempunyai peran yang penting dalam menarik atau menghambat investasi. Penyelenggaraan mekanisme Perizinan yang efektif akan mempermudah pengendalian pembangunan dan penertiban pelanggaran rencana tata ruang. Bila mekanisme perizinan tidak diselenggarakan dengan baik, maka akan menimbulkan penyimpangan pemanfaatan ruang secara legal. Penyimpangan semacam ini akan sulit dikendalikan dan ditertibkan. Mekanisme perizinan juga dapat dimanfaatkan sebagai perangkat insentif untuk mendorong pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, atau perangkat disinsentif untuk mengambat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku. Prinsip dasar penerapan mekanisme perizinan dalam pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :

1. Setiap kegiatan dan pembangunan yang berpotensi menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum, pada dasarnya dilarang kecuali dengan izin dari Pemerintah Kabupaten/Kota.
2. Setiap kegiatan dan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus melalui pengkajian mendalam untuk menjamin bahwa manfaatnya jauh lebih besar dari kerugiannya bagi semua pihak terkait sebelum dapat diberikan izin.

Pelaksanaan perizinan tersebut di atas didasarkan atas pertimbangan dan tujuan sebagai berikut :

1. Melindungi kepentingan umum (*public interest*).
2. Menghindari eksternalitas negatif.
3. Menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten/Kota.

Perizinan yang dikenakan pada kegiatan dan pembangunan di Propinsi Sumatera Selatan terdiri antara lain, yaitu :

1. Perizinan kegiatan/lisensi (SIUP, TDP, SIPD, KP, dll)
2. Perizinan pemanfaatan ruang dan bangunan (Izin lokasi, Izin Peruntukan Penggunaan tanah, IPPT, Izin Penggunaan Bangunan, IPB).
3. Perizinan konstruksi (Izin Mendirikan Bangunan/IMB).
4. Perizinan Lingkungan (Amdal, yang terdiri dari Analisis Dampak Lingkungan, Rencana Pemantauan Lingkungan dan Rencana Pengelolaan Lingkungan, Izin gangguan/HO).
5. Perizinan Khusus (pengambilan air tanah, dll).

Setiap pemanfaatan ruang harus mendapat izin sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perubahan pemanfaatan lahan harus melalui prosedur khusus yang berbeda dari prosedur regular/normal. Dalam masa transisi tahapan rencana, izin khusus dapat diberikan apabila dampak kegiatan yang dimohon negatif dan atau kecil. Permohonan perubahan pemanfaatan ruang yang disetujui harus dikenakan disinsentif berupa :



1. Denda (*development charge*) sesuai jenis pelanggaran rencana tata ruang.
2. Pengenaan biaya dampak pembangunan (*development impactfee*) sesuai dengan eksternalitas yang harus diatasi dan upaya mengembalikannya ke kualitas sebelum proyek tersebut dibangun .

Jenis perizinan yang harus dimiliki ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Lembaga /dinas yang menerbitkan perizinan harus sesuai dengan pemberian kerja dan kompetensinya, dan tidak boleh tumpang tindih. Ketentuan lembaga/ dinas pemberi izin adalah sebagai berikut :

1. Perizinan kegiatan menjadi kewenangan dinas sektoral yang sesuai dengan kegiatan yang dimohon.,
2. Perizinan pemanfaatan ruang dan bangunan menjadi kewenangan dinas yang menangani perencanaan, penataan, dan lingkungan kota.
3. Perizinan konstruksi menjadi kewenangan dinas yang menangani bangunan.
4. Perizinan lingkungan menjadi kewenangan dinas yang menangani lingkungan hidup.
5. Perizinan kegiatan khusus menjadi kewenangan dinas sektoral yang sesuai dengan kegiatan yang dimohon.
6. Kegiatan yang memerlukan kombinasi dari izin di atas dikoordinasikan oleh walikota melalui TKPRD.
7. Untuk efisiensi perizinan, pemerintah kota perlu mengefektifkan pelayanan perizinan terpadu satu atap.

Tabel 5.1  
Ketentuan Perizinan

	Sesuai RTRW	Tidak Sesuai RTRW
<b>Telah Ada Sebelum RTRW Ditetapkan</b>		
Berizin		<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Dapat diteruskan sampai waktu yang ditentukan</li> <li>☒ Larangan melakukan perubahan fungsi dan fisik bangunan</li> </ul>
Tidak Berizin	<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Perlengkapan izin</li> <li>☒ Pengenaan Denda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Penghentian sementara/tetap</li> <li>☒ Pembongkaran</li> <li>☒ Pemulihan Fungsi</li> </ul>
<b>Setelah RTRW Ditetapkan (Ada Persetujuan Perubahan Pemanfaatan Ruang)</b>		
Berizin		<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Pengenaan denda</li> <li>☒ Pengenaan Biaya Dampak Pembangunan</li> </ul>
Tidak Berizin	<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Pengenaan denda</li> <li>☒ Pengenaan Biaya Dampak Pembangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Perlengkapan izin</li> <li>☒ Pengenaan denda</li> <li>☒ Pengenaan Biaya Dampak Pembangunan</li> </ul>
<b>Setelah RTRW Ditetapkan (Tidak Ada Persetujuan Perubahan Pemanfaatan Ruang)</b>		
Berizin		☒ Tidak boleh terjadi, Jika Terjadi Pencabutan Izin
Tidak Berizin	<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Perlengkapan izin</li> <li>☒ Pengenaan Denda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☒ Pengenaan denda</li> <li>☒ Pembongkaran</li> <li>☒ Pemulihan Fungsi</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis

### 5.2.2. Pengawasan

Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi. Pelaksanaan pengawasan dilihat dari prinsip :



1. Pembatasan perkembangan dan penyebaran pusat-pusat kegiatan.  
Tujuan : mencegah terjadinya konsentrasi kegiatan yang berlebihan dan menyediakan tingkat aksesibilitas yang lebih baik bagi setiap lokasi di kawasan perkotaan.  
Pendekatan : batas kapasitas (*capacity constraint*) dan jangkauan pelayanan.
2. Penetapan kegiatan yang diperbolehkan berada di dalam kawasan yang direncanakan sebagai kawasan campuran.  
Tujuan : menciptakan keseimbangan kombinasi kegiatan yang paling sesuai dalam kawasan campuran.  
Pendekatan : klasifikasi kegiatan dan class order.

Waktu pengawasan dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang di Propinsi Sumatera Selatan dapat dilakukan pada :

1. Pengawasan selama proses pembangunan (*construction*)  
Tujuan : mencegah terjadinya kelambatan atau masa idle (*non performing*) yang berdampak negatif.  
Pendekatan : pengawasan secara menerus dan pelaporan wajib bagi pelaku pembangunan secara periodik.  
Kegiatan yang dilakukan :
  - a. Pelaku pembangunan melaporkan kegiatan yang dilakukan secara berkala kepada pemberi perizinan;
  - b. Lembaga pembahas melakukan pengecekan lapangan terhadap realisasi pembangunan yang dilakukan.
2. Pengawasan selama masa pemanfaatan  
Tujuan : mencegah terjadinya penyimpangan kegiatan yang dilaksanakan dari perzinan yang telah diterbitkan.  
Pendekatan : pengawasan secara terus menerus dan peninjauan lapangan oleh lembaga pengawas dengan bantuan informasi dari masyarakat dan lembaga pemantau lainnya.  
Kegiatan yang dilakukan :
  - a. Sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya peran pemantauan yang dilakukan;
  - b. Pelaporan secara berkala oleh pelaku pembangunan;

c. Pemantauan dan peninjauan lapangan oleh lembaga pengawas.

Kegiatan yang dilakukan dalam proses pengawasan pemanfaatan ruang di Propinsi Sumatera Selatan dapat dilakukan sebagai berikut :

- a. Pelaku pembangunan melaporkan kegiatan yang dilakukan secara berkala kepada pemberi perizinan;
- b. Lembaga pembahas melakukan pengecekan lapangan terhadap realisasi pembangunan yang dilakukan;
- c. Sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya peran pemantauan yang dilakukan.

Bentuk-bentuk kegiatan pengawasan dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Propinsi Sumatera Selatan adalah sebagai berikut :

- a. Mekanisme insentif dan disinsentif, meliputi penyediaan sarana dan prasarana serta *financial incentive*. Penyediaan sarana dan prasarana dilakukan dengan memberlakukan perizinan untuk pembangunan atau pemberian jaringan. Financial insentive dilakukan melalui pajak dan mekanisme bank sebagai berikut :
  - ☒ Pengenaan pajak yang cukup tinggi untuk lahan kosong;
  - ☒ Pemberian insentif untuk lahan kosong yang dimanfaatkan untuk lahan hijau;
  - ☒ Mekanisme bank bisa menerapkan suatu sistem deposit bahwa setiap lahan kosong yang tidak terbangun dalam 2 (dua) tahun, baik individu maupun developer harus menyerahkan deposit ke bank sampai lahan tersebut di bangun;
  - ☒ Mengarahkan izin sarana dan prasarana ke kawasan prioritas;
  - ☒ Tidak mengizinkan pembangunan sarana dan prasarana pada kawasan permukiman liar;
  - ☒ Pajak lahan kosong diberlakukan;
  - ☒ Keringanan/bebas pajak untuk lahan kosong yang diubah menjadi lahan hijau.



- b. Pemantauan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang berdampak negatif terhadap kondisi lalu lintas.

Kegiatan yang dilakukan :

- ☒ Penetapan penerapan desentralisasi dan peran antara Pemerintah Pusat dan Daerah yang perlu diperjelas.
  - ☒ Penetapan *congestion pricing* maupun *infrastructure pricing* yang tepat sasaran dan layak dilaksanakan serta efektif.
- c. Pemberian wewenang pengawasan pada tingkat kelurahan (distribusi wewenang)

Kegiatan yang dilakukan :

- ☒ Mekanisme pengawasan secara formal di kelurahan
- ☒ Pemberian wewenang untuk memberikan surat peringatan
- ☒ Pemberian wewenang untuk mengusulkan mekanisme penertiban untuk pelanggaran-pelanggaran

#### 5.2.2.1. Pelaporan

Bentuk pelaporan adalah berupa kegiatan memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang, baik yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pelaporan dilakukan oleh masyarakat dan disampaikan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota, baik tertulis maupun lisan dapat disertai ataupun tanpa bukti. Hal-hal yang dilaporkan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat berupa :

1. Pelanggaran atas rencana tata ruang
2. Kesesuaian antara rencana dan pelaksanaan di lapangan

Pelapor, terdiri dari :

1. Pemanfaatan ruang; melaporkan kesesuaian rencana dengan pemanfaatan ruang
2. Masyarakat di luar pemanfaatan ruang; melaporkan :
  - a. Ketidakesesuaian antara rencana dengan pemanfaatan ruang, dan
  - b. Kesesuaian antara rencana dengan pemanfaatan ruang

Pelaporan dilakukan dalam 3 tahap, yaitu :

1. Tahap Pra Konstruksi, yaitu tahap ketika rencana tata ruang telah selesai disusun dan pemanfaatan ruang belum memulai pekerjaan fisik.
2. Tahap Konstruksi, yaitu tahap ketika konstruksi telah memiliki izin membangun dan mulai melaksanakan pekerjaan fisik.
3. Tahap Pasca Konstruksi, yaitu tahap ketika konstruksi telah selesai dilakukan dan hasil konstruksi telah dimanfaatkan.

Pelaporan disampaikan kepada : Dinas Tata Ruang/Dinas Tata Kota/Dinas Pekerjaan Umum maupun instansi lain yang berfungsi mengendalikan pemanfaatan ruang. Pelaporan yang dilakukan dalam pemanfaatan ruang dilakukan dalam tiga tahap, yakni tahap pra konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi sebagai berikut :

1. Pra Konstruksi

- a. Pihak pemanfaat ruang menyampaikan laporan seluruh rencana detail pemanfaatan ruang kepada instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
- b. Selain kepada Pemerintah dan instansi terkait lainnya, pihak pemanfaat juga berkewajiban mempublikasikan/menginformasikan rencana pemanfaatan ruang kepada masyarakat luas melalui kegiatan uji publik.
- c. Format pelaporan pada tahap pra konstruksi mengikuti ketentuan yang telah dibuat oleh instansi pemerintah atau instansi terkait yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang,

2. Konstruksi

- a. Pihak pemanfaat ruang menyampaikan laporan proses pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang kepada instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
- b. Selain menyampaikan laporan proses pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang, pihak pemanfaat juga berkewajiban melaporkan tanggapan masyarakat baik negatif maupun positif terhadap kegiatan pelaksanaan pemanfaatan ruang.
- c. Format pelaporan pada tahap konstruksi mengikuti ketentuan yang telah dibuat oleh instansi pemerintah atau instansi terkait yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang,



### 3. Pasca Konstruksi

- a. Pihak pemanfaat ruang menyampaikan laporan hasil akhir pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang kepada instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
- b. Selain kepada pemerintah dan instansi terkait lainnya, pihak pemanfaat juga berkewajiban mempublikasikan/menginformasikan hasil akhir pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang kepada masyarakat luas.
- c. Format pelaporan pada tahap pasca konstruksi dan mekanisme publikasi kepada masyarakat mengikuti ketentuan yang telah dibuat oleh instansi pemerintah atau instansi terkait yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang

Berbeda dengan pelaporan yang dilakukan oleh pihak pemanfaat ruang, pelaporan yang disampaikan oleh masyarakat umum tidak dilakukan pemanfaat ruang. Pelaporan oleh masyarakat umum bisa dilakukan kapanpun selama dalam pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang dinilai ada hal-hal yang tidak sesuai dengan rencana pemanfaatan tata ruang yang berlaku. Prosedur pelaporan yang dilakukan oleh masyarakat umum dapat dilakukan melalui dua cara, yakni tertulis dan tidak tertulis. *Pertama*, mengisi formulir pelaporan yang telah disediakan oleh instansi pemerintah atau instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang. *Kedua*, menyampaikan laporan berdasarkan format surat penulisan laporan sendiri. Media pelaporan tertulis yang kedua bisa menggunakan teknologi internet atau membuka kotak pos pengaduan. Pelaporan tidak tertulis bisa dilakukan melalui media interaktif telepon atau radio yang dibuat oleh instansi pemerintah dan instansi terkait lainnya yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

#### 5.2.2.2. Pemantauan

Pemantauan adalah aktivitas yang bertujuan mengamati dan mengikuti serta mendokumentasikan perubahan status/kondisi suatu proyek dipandang dari aspek tertentu yang diinginkan selama selang waktu tertentu. Pemantauan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Pemantauan yang dilakukan secara formal, berfungsi untuk mendapatkan suatu informasi yang diproses dari sumber data eksternal dan internal. Pemantauan formal ini menghasilkan laporan periodik (informasi yang



diperoleh akan meningkatkan efektifitas keputusan untuk perencanaan, pengarahan, dan pengendalian aktifitas.

2. Pemantauan yang dilakukan secara informal, pemantauan yang biasanya digunakan untuk memecahkan masalah lokal atau sering dikatakan pengindikasikan cepat. Pemantauan informal dapat dilakukan melalui kontak personal dan kunjungan lapangan.

Informasi yang diperlukan dalam pemantauan pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :

1. Pengumpulan informasi mengenai tolak ukur tertentu.
2. Pengumpulan informasi mengenai data sosial ekonomi dan kesehatan masyarakat, kualitas lingkungan, dan sebagainya.
3. Pengumpulan informasi mengenai persepsi masyarakat pengguna dan penerima manfaat melalui metode kuesioner.

Pengambilan data pemantauan mengandalkan pengumpulan data sekunder, berbentuk dokumen termasuk juga catatan pada saat studi, perencanaan, penilaian, dan perancangan kegiatan-kegiatan evaluasi sebelum dan selama pelaksanaan/penyelenggaraan kegiatan.

Pemantauan dilakukan berdasarkan dimensi waktu tertentu (dilakukan secara periodik). Dalam pelaksanaannya, dikembangkan indikator manfaat dan tolak ukur berdasarkan kurun waktu tersebut, sehingga periodisasi pemantauan akan sangat tergantung dari karakter setiap parameter dan indikator tersebut.

Pemantauan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat mencakup 3 (tiga) periode :

1. Masa pra konstruksi, dilaksanakan bersamaan dalam masa studi kelayakan
2. Masa konstruksi
3. Masa pasca konstruksi

Alat kerja kegiatan pemantauan pengendalian pemanfaatan ruang dapat berupa :

1. Peta RTRW Kota dan atau Kabupaten;
2. Peta rencana rinci tata ruang (bila ada);
3. Dokumen petunjuk pelaksanaan rencana tata ruang;
4. Dokumen Peraturan Daerah tentang RTRW Kota dan atau Kabupaten;
5. Peta penggunaan lahan tahun terakhir



6. Peta dasar wilayah kota dan atau kabupaten;
7. Izin yang dikeluarkan instansi yang berwenang (menyangkut pembangunan fisik di lokasi tertentu). Izin-izin ini dapat berupa :
  - a. Izin Lokasi
  - b. Izin Peruntukan Penggunaan Lahan
  - c. Izin Mendirikan Bangunan
  - d. Izin Penggunaan PBangunan
  - e. Izin Pariwisata
  - f. AMDAL

Sesuai dengan tingkat ketelitian peta maka pembangunan fisik dengan luas yang kecil memerlukan peta rencana yang berskala besar (contoh 1 cm<sup>2</sup> pada peta wilayah skala 1:25.000 mewakili luas 6,25 Ha, atau 1 cm<sup>2</sup> pada wilayah skala 1:10.000 mewakili luas 1 Ha di lapangan). Sedangkan pembangunan fisik skala besar seperti kompleks perumahan, kawasan industri, kawasan pariwisata yang memiliki luas minimal 25 Ha, dapat merujuk pada peta RTRW Kota yang berskala minimal 1:50.000 dan RTRW Kabupaten dengan skala 1 : 100.000.

### 5.2.2.3. Evaluasi

1. Dalam melaksanakan evaluasi, digunakan format evaluasi yang diisi sesuai dengan hasil pelaporan dan pemantauan.
2. Sebelum mengisi format evaluasi, perlu dikaji kasus yang terjadi di lapangan untuk mengetahui indikator yang dievaluasi.
3. Dalam melakukan evaluasi digunakan :
  - a. RTRW kabupaten/Kota yang telah disahkan
  - b. RDTR kawasan di dalam Kabupaten?Kota, jika telah tersedia
  - c. Izin
  - d. Amdal (Analisis Dampak Lingkungan)
    - ☐ RKL (Rencana Kelola Lingkungan)
    - ☐ RPL (Rencana Pemantauan Lingkungan)
    - ☐ ANDAL (Analisis Dampak Lingkungan)
  - e. Kriteria lokasi dan standar teknis (lihat tabel pada lampiran D)

#### 4. Pelaksana Evaluasi

Tim evaluasi yang ditunjuk oleh pimpinan lembaga (Dinas Tata Ruang & Permukiman atau Dinas Tata Kota atau Dinas Pekerjaan Umum) yang beranggotakan minimal 3 orang yang berkemampuan dan dipimpin oleh minimal eselon III pada lembaga tersebut. Evaluasi dilakukan segera setelah pemantauan dilakukan dan harus diselesaikan dalam kurun waktu maksimal 2 bulan.

5. Rekomendasi dari hasil evaluasi dapat berupa kajian lebih lanjut yang harus dilakukan oleh tim yang lebih besar dan melibatkan instansi lain yang lebih luas.

6. Hasil evaluasi diumumkan kepada masyarakat, minimal ditempel pada papan pengumuman pada lembaga yang berwenang di bidang penataan ruang serta menyampaikan (melalui kurir maupun kantor pos) kepada pelapor.

### 5.2.3. Penertiban

Penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk sanksi adalah sanksi administrasi, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Pengenaan sanksi dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan tentang sanksi baik pelanggaran maupun kejahatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penertiban dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas pelanggaran pemanfaatan ruang. Penertiban dapat dilakukan selama tahap konstruksi maupun tahap pemanfaatan. Tahap-tahap yang dilakukan dalam proses penertiban adalah :

#### 1. Peringatan

Tujuan : mengurangi kemungkinan terjadinya penyimpangan yang semakin melebar dan dampak negatif lain.

Pendekatan : peringatan secara bertingkat dan berskala.

- a. Penerbitan lembar evaluasi yang berisikan perbedaan antara perizinan dan realisasi.



- b. Pemberitahuan tindakan perbaikan yang harus dilakukan oleh pelaku pembangunan.

## 2. Sanksi

Tujuan : mencegah dampak negatif akibat penyimpangan yang dilakukan oleh pelaku pembangunabiaya tambahan yang bersifat disinsentif (*charging*).

Kegiatan yang dilakukan :

- a. Biaya tambahan dikenakan dalam jangka waktu tertentu sampai dengan pelaku pembangunan memperbaiki penyimpangan yang terjadi.
- b. Peniadaan fasilitas yang diperlukan bagi keberlangsungan kegiatan yang diberikan sanksi.

## 3. Pencabutan Izin dan Proses Hukum (Legal Action),

Tujuan : menegakkan peraturan dan rule of the game sesuai dengan kesepakatan yang tertuang di dalam perizinan yang diterbitkan

Pendekatan : penerapan hukum acara yang berlaku dan penerapan biaya tambahan (denda).

Kegiatan yang dilakukan :

- a. Pencabutan dilakukan melalui serangkain proses peringatan sebelumnya;
- b. Pencabutan dilakukan secara sepihak, berdasarkan dokumen perizinan dan hasil evaluasi/pengawasan;
- c. Proses banding dimungkinkan bagi kedua belah pihak.

Tingkatan penindakan dalam penertiban dalam pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :

### 1. Peringatan tertulis

- a. Penindakan terhadap pelanggaran aktivitas industri yang secara nyata dan terbukti sah telah menyalahi ketentuan perizinan.
- b. Pelaku pelanggaran hanya diberi surat peringatan sekali dan diharuskan memperbaiki kerusakan yang dihasilkan dalam tempo waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.
- c. Bila sampai jatuh tempo belum dilakukan perbaikan maka penindakan dapat ditingkatkan sebelumnya.

2. Pengenaan Denda Langsung

a. Penindakan yang berupa penjatuhan denda secara langsung begitu diketahui pelanggaran yang dilakukan sudah terkategori berat dan berbahaya.

b. Pengenaan denda langsung juga bisa diberikan ketika pelaku pelanggaran terbukti tidak mengindahkan surat peringatan tertulis.

3. Pemutusan Sanksi Pengadilan, yaitu penindakan bagi pelaku pelanggaran berat dan berbahaya serta menimbulkan kerusakan yang luas.

4. Pencabutan Izin Lokasi dan Izin Usaha

a. Tingkatan penindakan terberat yang memiliki usaha.

b. Dilakukan jika pelaku pelanggaran yang sudah konsekuensi pada penutupan pengenaan Denda Langsung

Lokasi penindakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Penindakan di tempat kejadian (*on site punishment*)

a. Dilakukan begitu hasil pengawasan menunjukkan

b. Kriteria penindakan : kategori pelanggaran relatif ringan sampai dengan berat/berbahaya, namun pelakunya menunjukkan itikad baik untuk memperbaiki kerusakan yang ditimbulkan dan tidak akan mengulangi kesalahannya.

c. Jenis penindakan : pemberian surat peringatan dan pengenaan denda langsung.

2. Penindakan di majelis pengadilan (*trial by court*)

a. Dilakukan ketika indikasi pelanggaran yang telah dilakukan tidak menunjukkan itikad baik memperbaiki kerusakan lingkungan dan kesalahannya.

b. Jenis penindakan : Pemutusan sanksi pengadilan serta pemutusan izin lokasi dan izin usaha.

Bentuk-bentuk kegiatan penertiban dalam pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut :

1. Penertiban Surat Peringatan yang disertai lembar evaluasi yang berisikan pelanggaran yang dilakukan



2. Pemberitahuan tindakan perbaikan yang harus dilakukan;
3. Penyusunan dan penetapan kriteria pelanggaran yang berdampak penting;
4. Penyusunan dan penetapan kriteria pelanggaran yang berdampak strategis;
5. Penetapan jenis sanksi finansial;
6. Penetapan besaran denda atas ketidakberhasilan pembangunan;
7. Penetapan kriteria yang dapat diperpanjang masa Izin lokasinya.
8. Membentuk otoritas kelembagaan yang jelas untuk penanganan masalah transportasi kabupaten/perkotaan dan pinggiran kota.
9. Pemberlakuan standar peralatan dan prosedur instalasi
10. Pemasangan alat pengukur konsumsi energi dan air bersih.
11. Pemberian prioritas/penundaan Izin kepada industri yang memenuhi ketentuan
12. Pemberlakuan standar manajemen industri.
13. Pengenaan tarif pajak dan retribusi perbaikan lingkungan
14. Penetapan kewajiban perbaikan lingkungan dan pembangunan infrastruktur publik
15. Penentuan batas maksimum wilayah terkena dampak.

### **5.3. Kelembagaan Penataan Ruang**

Aspek kelembagaan dalam lingkup penataan ruang 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. Oleh karena itu, dalam setiap lingkup kegiatan penataan ruang tersebut, akan tersirat kepentingan unsur kelembagaan baik dalam tahap perencanaan, pemanfaatan maupun pengendalian ruang.

Sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, bahwa penataan ruang pada hakekatnya adalah pengelolaan sumberdaya alam yang beraneka ragam di daratan, lautan dan di udara yang perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia. Selain itu dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang 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. Namun demikian, pemerintah telah menerbitkan sejumlah peraturan mengenai lembaga koordinasi penataan ruang.

Pengertian umum kelembagaan adalah bentuk organisasi yang memiliki peran dan fungsi tertentu dan berada dalam suatu struktur organisasi yang lebih luas. Dalam hal penataan ruang maka pengertian kelembagaan secara umum dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kelompok besar, yaitu :

1. Lembaga pemerintah (eksekutif, legislatif, dan yudikatif);
2. Lembaga publik (sektor publik);
3. Lembaga swasta (sektor privat).

Lembaga-lembaga tersebut masing-masing memiliki fokus kepentingan tersendiri terhadap keberadaan produk tata ruang. Kelembagaan menunjuk pada lembaga-lembaga tersebut yang memiliki wewenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Untuk menjamin berfungsi dan efektifitas rencana tata ruang, maka diperlukan suatu sistem atau mekanisme tertentu yang dapat memperkuat aspek kelembagaan. Mekanisme atau sistem tersebut diantaranya adalah suatu bentuk perkuatan kegiatan lintas lembaga atau penguatan peran dan fungsi masing-masing lembaga. Suatu lembaga baru yang dinamakan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) yang diharapkan berperan dalam proses-proses penataan ruang. Namun aturan yang ada menghendaki kehadiran dan penguatan lembaga tersebut. Bentuk kesiapan dan kemampuan kelembagaan tersebut akan tercermin dari bentuk struktur organisasi lembaga tersebut ditambah dengan kualifikasi personil dalam struktur yang terkait dengan aspek tata ruang dan tingkat frekuensi kegiatan pembahasan mengenai tata ruang.

Lembaga-lembaga yang dimaksud meliputi instansi pemerintah dan institusi-institusi terkait lainnya yang berwenang dalam proses penataan ruang yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang antara lain :

1. Lembaga eksekutif



2. Lembaga eksekutif dari instansi vertikal (perwakilan dari lembaga pemerintah pusat di Daerah)
3. Lembaga legislatif
4. Lembaga publik
5. Lembaga dari sektor privat

Berikut ini akan ditampilkan fungsi lembaga-lembaga tersebut dalam proses penataan ruang yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang di Propinsi Sumatera Selatan.

Tabel 5.2  
Fungsi Lembaga Eksekutif

Lembaga Eksekutif	Fungsi
Bappeda	Koordinasi terhadap perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian tata ruang
Dinas Kehutanan dan Dinas Lingkungan Hidup	Pengendalian dan pengawasan terhadap unsur-unsur yang menyangkut lingkungan hidup dan kelestariannya
Dinas Pertanian, Perkebunan dan Peternakan	Pemanfaatan ruang untuk kegiatan budidaya pertanian mencakup perkebunan, peternakan dan kehutanan (pemanfaatan dan pengendalian ruang fungsi hutan)
Dinas PU dan Pertambangan	Pemanfaatan ruang budidaya permukiman, prasarana dan infrastruktur dan pemanfaatan ruang kegiatan strategis pertambangan
Dinas Pariwisata	Pemanfaatan ruang strategis kegiatan pariwisata dan budaya
Dinas Perhubungan	Pengendalian infrastruktur perhubungan
Dinas Pertanahan	Pengendalian pemanfaatan ruang
Dinas Tata Kota	Pemanfaatan ruang strategis kota dan pengendaliannya

Sumber : Hasil Analisis

Tabel 5.3  
Fungsi Lembaga Eksekutif Vertikal

Lembaga Eksekutif Vertikal	Fungsi
BPN	Pengendalian penggunaan ruang
BPS	Pendataan pemanfaatan ruang
Lembaga Keamanan Khusus (Polisi Hutan)	Pengendalian ruang kawasan hutan lindung

Sumber : Hasil Analisis

Sumber : Hasil Analisis

Lembaga Privat	Kadin Daerah	Pemanfaatan ruang kegiatan investasi (jasa, perdagangan, industri)
	PHRI (Perhimpunan Hotel)	Pemanfaatan ruang kegiatan pariwisata
	PLN	Penyediaan energi listrik
	Telkom	Penyediaan Layanan Telekomunikasi
	Perum Perumnas	Penyediaan sarana perumahan
Fungsi		

Tabel 5.6  
Fungsi Lembaga Privat

Sumber : Hasil Analisis

Lembaga Masyarakat	HKTI	Pemanfaatan ruang budidaya pertanian
	LPM	Pemberdayaan masyarakat untuk pemanfaatan dan pengendalian ruang
	LSM Lingkungan Hidup	Pengendalian ruang ekologis
Fungsi		

Tabel 5.5  
Fungsi Lembaga Masyarakat

Sumber : Hasil Analisis

Lembaga Legislatif	Komisi Bidang Pembangunan (Komisi C)	Perwakilan konsultasi publik untuk legalitas Peraturan Daerah tentang RTRW Kabupaten/Kota
Fungsi		

Tabel 5.4  
Fungsi Lembaga Legislatif



Tabel 5.7  
Pola Keterlibatan Kelembagaan dalam Penataan Ruang

Lembaga	Lingkup Kegiatan Perencanaan	Lingkup Kegiatan Pemanfaatan Ruang	Lingkup Kegiatan Pengendalian Ruang
Bappeda	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Koordinator 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>
Dinas Kehutanan dan Dinas Lingkungan Hidup	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan ruang fungsi lindung</li> </ul>	<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> </ul>
Dinas Penanaman Modal	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan program permintaan investasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang investasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang kegiatan investasi</li> </ul>
BPN dan Dinas Pertanahan	<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>☑ Pemantauan dan pendataan status penguasaan dan pemanfaatan lahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pemantauan dan pendataan status penguasaan dan pemanfaatan lahan</li> </ul>
BPS	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan data statistik spasial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pendataan statistik pemanfaatan dan fungsi lahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pendataan statistik pemanfaatan dan fungsi lahan</li> </ul>
Dinas Tata Kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan program penataan ruang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pemanfaatan ruang strategis kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pemberian rekomendasi tentang pendirian bangunan dan penataan kota</li> </ul>
Dinas Tabunakan	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan ruang potensi produksi pertanian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang kegiatan budidaya pertanian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang budidaya pertanian</li> </ul>
Dinas Pariwisata dan Budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan ruang potensi pariwisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang kegiatan pariwisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang fungsi pariwisata</li> </ul>
Dinas PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan program permukiman dan infrastruktur dan pengembangan sumberdaya air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang kegiatan permukiman</li> <li>☑ Pelaksanaan pengembangan prasarana dasar perkotaan dan perdesaan</li> <li>☑ Pelaksanaan pengembangan sumber daya air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang fungsi permukiman perkotaan dan perdesaan</li> <li>☑ Pembinaan prasarana dasar</li> <li>☑ Pembinaan infrastruktur sumber daya air</li> </ul>

Dinas Perhubungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan program pengembangan transportasi darat, laut dan udara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pelaksanaan pengembangan sistem transportasi darat, laut dan udara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan sistem transportasi darat, laut dan udara</li> </ul>
Dinas Pertambangan dan Energi	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan ruang potensi produksi tambang</li> <li>☑ Masukan program pengembangan energi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang strategis kegiatan pertambangan</li> <li>☑ Motivator pengembangan investasi energi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang kegiatan strategis pertambangan</li> <li>☑ Pembinaan konservasi energi</li> </ul>
Dinas Perindag	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan ruang potensi strategis perindustrian</li> <li>☑ Masukan program investasi perdagangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang strategis perindustrian</li> <li>☑ Motivator pengembangan investasi perdagangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang kegiatan industri</li> <li>☑ Pembinaan ruang bernilai strategis ekonomi</li> </ul>
Kadinda	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan program investasi pembangunan oleh sektor swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang ekonomi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang bernilai strategis ekonomi</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 jaringan energi 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 telekomunikasi</li> </ul>
HKTI	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Masukan keinginan kepentingan masyarakat tani</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Motivator pemanfaatan ruang produksi pertanian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Pembinaan ruang budidaya pertanian</li> </ul>
LSM Lingkungan Hidup	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ Memperingatkan fungsi ekologi</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>

Sumber : Hasil Analisis



# BAB 6

## IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN LAHAN

### 6.1. Kriteria Penertiban Izin Peruntukan Penggunaan Lahan ( IPPL)

Dalam pengurusan izin peruntukan penggunaan lahan (IPPL) diperlukan beberapa kriteria agar penggunaan lahan yang diperlukan untuk berbagai kegiatan di Propinsi Sumatera Selatan dapat berjalan dengan lancar dan tidak mempunyai halangan. Kriteria penertiban izin peruntukan penggunaan lahan (IPPL) yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Peruntukan sesuai dengan tata ruang
2. Masyarakat sekitar, minimal tetangga terdekat tidak berkeberatan
3. Secara teknis lahan memenuhi syarat.
4. Tanah tidak dalam sengketa
5. Tidak memiliki dampak lingkungan yang membahayakan
6. Tidak menimbulkan kerawanan sosial
7. Tidak menimbulkan gangguan keamanan
8. Persyaratan administrasi lengkap

### 6.2. Persyaratan

Selain kriteria penertiban izin peruntukan penggunaan lahan (IPPL) yang telah dijelaskan di atas, maka ada beberapa persyaratan umum yang harus dipenuhi badan/perorangan dalam rangka penggunaan lahan di Propinsi Sumatera Selatan. Persyaratan yang dimaksud dapat dikelompokkan kedalam beberapa pertimbangan sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Pemohon
2. Surat permohonan
3. Surat kuasa bagi yang menguasai
4. Fotocopy KTP Pemohon
5. Fotocopy Surat Tanah
6. Fotocopy lunas PBB / SPPT
7. Ijin tetangga
8. Denah / Peta lokasi tanah pemohon
9. Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah
10. Nominatif konsumen
11. Proposal yang berisikan :
  - a. Uraian rencana kegiatan proyek
  - b. Akta Pendiri Perusahaan
  - c. NPWP
  - d. SIUJK
  - e. TDR
  - f. Keanggotaan Asosiasi

### 6.3. Prosedur Pelayanan

Dalam rangka pengurusan izin peruntukan penggunaan lahan (IPPL) perlu dilakukan tertib untuk pengurusan yang disebut sebagai prosedur pelayanan untuk pengurusan izin peruntukan penggunaan lahan sebagai berikut :

1. Pemohon mengisi Formulir Permohonan IPPL dengan melampirkan persyaratan administrasi
2. Petugas melakukan pemeriksaan berkas
3. Jika hasil pemeriksaan dinyatakan memenuhi syarat maka dilakukan Rapat Pembahasan TIM IPPL
4. Jika tak sesuai peruntukan maka IPPL ditolak
5. Jika sesuai dengan peruntukan maka dilakukan peninjauan lapangan
6. Hasil tinjauan lapangan dirumuskan dalam konsep IPPL dan Site Plan yang disahkan Kepala
7. Bappeda atau Bupati / Sekda untuk kegiatan strategis



## 6.4. Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Lahan

### 6.4.1. Ketentuan Umum

Ketentuan umum dalam retribusi izin peruntukan penggunaan lahan akan dicantumkan dalam Peraturan Daerah memuat penjelasan tentang :

1. Daerah adalah Propinsi Sumatera Selatan;
2. Pemerintah adalah pemerintah Propinsi Sumatera Selatan;
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah DPRD Propinsi Sumatera Selatan;
4. Bupati adalah Bupati Lahat;
5. Dinas Pertanahan adalah Dinas Pertanahan Propinsi Sumatera Selatan;
6. Bagian Pemeritah adalah Bagian Pemerintah Sekretaris Daerah Propinsi Sumatera Selatan;
7. Kas Daerah adalah Kas Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan;
8. Izin Peruntukan Penggunaan Lahan adalah pemberian izin atas penggunaan kepada orang atau badan hukum yang akan menggunakan tanah seluas 1 Ha sampai dengan 10 Ha dikaitkan dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota;
9. Pejabat adalah petugas yang diberi tugas tertentu dibidang Retribusi Daerah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
10. Retribusi Izin Peruntukan Pengguna Lahan yang selanjutnya dapat disebut Retribusi IPPL adalah pembayaran atas izin Peruntukan Penggunaan Lahan adalah penggunaan lahan kepada orang pribadi atau badan yang akan menggunakan tanah seluas 1 Ha sampai dengan 10 Ha atau sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
11. Jasa adalah kegiatan pemerintah Propinsi Sumatera Selatan berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, \*fasilitas dan pemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati orang atau badan;
12. Perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam rangka pemberian izin kepada orang atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan, pemanfatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, dan fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan;

13. Restribusi perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Propinsi Sumatera Selatan dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud untuk pembinaan pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana dan fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan;
14. Wajib Restribusi adalah perorangan, badan hukum, instansi pemerintah, BUMN, BUMD, yang memakai atau memperoleh jasa pelayanan yang diberikan melalui Lurah, Camat, dan Kepala Dinas Pertanian;
15. Masa Restribusi adalah suatu jangka waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi wajib retribusi untuk memanfaatkan jasa dan perizinan tertentu dan Pemerintah Daerah;
16. Surat Setoran Restribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SSRD adalah surat yang digunakan oleh wajib retribusi untuk melakukan pembayaran atau penyetoran retribusi yang terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Kepala Daerah;
17. Surat Ketetapan Restribusi Daerah yang selanjutnya disingkat SKRD adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang;
18. Surat Restribusi Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya di singkat SKRDKB adalah surat keputusan yang menentukan jumlah retribusi yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok retribusi, sanksi administrasi dan jumlah yang masih harus dibayar;
19. Surat Ketetapan Restribusi Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya di singkat SKRDKBT adalah Surat Keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah retribusi yang telah ditetapkan;
20. Surat Ketetapan Restribusi Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKRDLB adalah surat keputusan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran Restribusi karena jumlah kredit Restribusi lebih besar dari Restribusi yang terutang atau tidak seharusnya terutang;
21. Surat Tagihan Restribusi Daerah yang selanjutnya disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa denda;



- 22. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari dan mengolah kegiatan untuk mencari dan mengolah data dan atau keterangan lainnya dalam rangka kepatuhan, pemenuhan kewajiban retribusi berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Retribusi;
- 23. Penyidik Tindak Pidana di Bidang Retribusi adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil, selanjutnya disebut Penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti, yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana dibidang retribusi yang terjadi serta menemukan tersangka.

**6.4.2. Perizinan**

Perizinan yang dimaksud dalam peruntukan penggunaan lahan di Propinsi Sumatera Selatan adalah perizinan tentang batas penguasaan lahan, batas umur izan dan tata cara perizinan sebagai berikut :

- 1. Setiap orang atau badan hukum di daerah yang akan memanfaatkan peruntukan penggunaan lahan seluas 1 Ha sampai dengan 10 Ha harus dapat mendapatkan izin Walikota melalui Dinas Pertanahan Propinsi Sumatera Selatan.
- 2. Izin sebagaimana dimaksud dalam hal ini berlaku 5 (lima) tahun.
- 3. Tata Cara Pengajuan Izin sebagaimana dimaksud adalah ditetapkan oleh Dinas Pertanahan Propinsi Sumatera Selatan.

**6.4.3. Nama, Objek dan Subjek Wajib Retribusi**

**1. Nama Wajib Retribusi**

Dengan nama Retribusi izin Peruntukan Penggunaan Lahan dipungut Retribusi atas setiap pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Lahan dalam Propinsi Sumatera Selatan.

**2. Objek Wajib Retribusi**

Objek Retribusi adalah setiap pemberian izin Peruntukan Penggunaan Lahan kepada orang pribadi atau badan hukum.

### 3. Subjek Wajib Retribusi

- (1). Subyek retribusi adalah setiap orang atau badan hukum yang memperoleh izin peruntukkan penggunaan lahan.
- (2) Wajib retribusi adalah setiap orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh Izin Peruntukan Penggunaan Lahan.

### 4. Golongan Retribusi

Izin Peruntukan Penggunaan Lahan dalam Propinsi Sumatera Selatan termasuk jenis retribusi perizinan tertentu.

### 5. Cara Mengukur Tingkat Pelayanan Jasa

Tingkatan pelayanan jasa di ukur berdasarkan luas tanah dimanfaatkan dan peruntukan tanah yang direncanakan oleh pengguna jasa.

### 6. Prinsip yang Dianut dalam Penetapan Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi

Prinsip dan sasaran dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi didasarkan pada tujuan untuk menutupi sebagian atau sama dengan biaya penyelenggaraan pemberian izin dimaksud dikaitkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

#### 6.4.4. Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi

1. Struktur tarif digolongkan berdasarkan luas dan perencanaan peruntukan tanah
2. Tarif Retribusi adalah sebagai berikut :
  - a. Industri dikenakan retribusi sebesar 5 %
  - b. Pariwisata dikenakan retribusi sebesar 5 %
  - c. Industri Rumah Tangga dikenakan retribusi sebesar 5%
  - d. Komplek Perumahan, Kavling BTN , PERUMNAS dikenakan retribusi sebesar 5 %
  - e. Real Estate dikenakan retribusi sebesar 5 %
  - f. Bungalow / Villa /Rumah Peristirahatan dikenakan retribusi sebesar 5%
  - g. Hotel dan Penginapan dikenakan retribusi sebesar 5%
  - h. PT PLN /PT. Telkom/ PT. Timah Tbk, dikenakan retribusi sebesar 5%



- i. Pertambakan, peternakan, pembibitan, penimbunan bahan bakar dikenakan retribusi sebesar 5%
  - j. Lembaga Swasta dikenakan retribusi sebesar 5%
3. Besarnya retribusi yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif sebagaimana dimaksud dengan penjelasan nomor 2 dan dengan dasar pengenaan retribusi sebagaimana dimaksud dengan penjelasan nomor 1, maka retribusi yang terutang dapat dihitung dengan rumus :

$$R = I \times H \times L$$

Keterangan :

R : Retribusi yang Terutang

I : Indeks/Tarif

H : Harga

L : Lahan

#### **6.4.5. Wilayah Pemungutan**

Retribusi yang terutang dipungut di daerah Propinsi Sumatera Selatan

#### **6.4.6. Tata Cara Pemungutan Dan Sanksi Administrasi**

1. Pemungutan Retribusi tidak dapat diborongkan
2. Retribusi dipungut dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.
3. Dalam hal Wajib Retribusi tertentu tidak dibayar tepat waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan STRD.

#### **6.4.7. Instansi Pemungut**

Instansi Pemungut dalam pemukutan izin peruntukan penggunaan lahan ditetapkan Bupati.

#### **6.4.8. Pembinaan / Pengawasan**

Pembinaan / pengawasan untuk pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Bupati Propinsi Sumatera Selatan atau pejabat yang ditunjuk.

### 6.4.9. Masa dan Saat Terutang Retribusi

1. Masa Retribusi adalah jangka waktu tertentu yang lamanya ditetapkan oleh Bupati sebagai dasar untuk menetapkan besarnya retribusi yang terutang.
2. Saat terutangnya retribusi adalah pada saat diterbitkannya SKRD atau dokumen lainnya yang disamakan

### 6.4.10. Tata Cara Pembayaran

1. Pembayaran Retribusi harus dilakukan secara tunai /lunas
2. Pembayaran Retribusi daerah dilakukan di Kas daerah atau tempat lain yang ditunjuk sesuai waktu yang ditentukan dengan menggunakan SSPD
3. Dalam hal ini pembayaran dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, maka hasil penerimaan retribusi daerah harus disetor ke kas Daerah selambat lambatnya 1 x 24 Jam atau dalam waktu yang ditentukan oleh Bupati

### 6.4.11. Tata Cara Penagihan

1. Pengeluaran Surat Teguran /Surat Peringatan /Surat Lain yang sejenis, sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan retribusi dikeluarkan segera 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo pembayaran.
2. Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal teguran /surat peringatan /surat lain yang sejenis, wajib Retribusi harus melunasi retribusi yang terhutang.
3. Surat teguran sebagaimana dimaksud dalam penjelasan no 1 ini dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk

Bentuk-bentuk formulir yang digunakan untuk melaksanakan penagihan Retribusi Daerah sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan no 1 ditetapkan oleh Bupati Lahat.

### 6.4.12. Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Retribusi

1. Bupati dapat melakukan pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi.
2. Tata cara pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi sebagaimana dimaksud dalam penjelasan no 1 ini ditetapkan oleh Bupati



### **6.4.13. Kedaluarsa Penagihan**

1. Hak untuk melakukan penagihan retribusi daerah kedaluarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya retribusi, kecuali apabila Wajib Retribusi melakukan tindakan pidana di bidang Retribusi Daerah.
2. Kedaluarsa penagihan Retribusi Daerah sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan no 1 tertangguh apabila :
  - a. Diterbitkan Surat Teguran
  - b. Ada pengakuan utang retribusi dari wajib Retribusi baik langsung maupun tidak langsung.

### **6.4.14. Sanksi Pidana**

1. Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
2. Tindak pidana sebagaimana yang dimaksud pada penjelasan no 1 adalah pelanggaran.

### **6.4.15. Penyidikan**

1. Pejabat Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindakan pidana di bidang Retribusi Daerah
2. Wewenang Penyidik sebagaimana yang dimaksud dengan penjelasan no 1 adalah :
  - a. Menerima, mencari dan mengumpulkan dan meneliti keterangan serta mengumpulkan keterangan laporan yang berkenaan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas.
  - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana Retribusi Daerah.
  - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah.

- d. Memeriksa buku-buku, catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindakan pidana di bidang Retribusi Daerah.
  - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
  - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang Retribusi daerah.
  - g. Menyuruh berhenti atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada penjelasan (e).
  - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana Retribusi Daerah.
  - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi
  - j. Menghentikan penyidikan
  - k. Melakukan penyidikan lain yang dianggap perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang Retribusi Daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
3. Penyidikan sebagaimana yang dimaksud pada penjelasan no 1, memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Acara Pidana yang berlaku.

#### **6.4.16. Ketentuan Penutup**

1. Hal – hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis Pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.
2. Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal di undangkan. Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Propinsi Sumatera Selatan.