



# BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.1853, 2017

KEMENDAGRI. Mekanisme Pengendalian  
Pemanfaatan Ruang Daerah.

PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 115 TAHUN 2017  
TENTANG  
MEKANISME PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman produktif dan berkelanjutan di daerah, perlu didukung tertib tata ruang;

b. bahwa dalam rangka terciptanya tertib tata ruang perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang daerah di seluruh kawasan dalam batas wilayah administrasi daerah;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG MEKANISME PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAERAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah provinsi dan kabupaten/kota.
2. Kepala Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

4. Perangkat Daerah adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan sub-urusan penataan ruang.
5. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
6. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
7. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan dengan peraturan daerah.
8. Kawasan Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.
9. Kawasan Budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
10. Rencana Tata Ruang Daerah adalah rencana tata ruang daerah provinsi dan rencana tata ruang daerah kabupaten/kota.
11. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk mendorong mewujudkan pemanfaatan ruang sejalan dengan rencana tata ruang.
12. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
13. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah Tim yang mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Gubernur dan Bupati/Wali Kota dalam koordinasi penataan ruang di daerah.
14. Satuan Polisi Pamong Praja yang selanjutnya disebut Satpol PP adalah perangkat daerah yang dibentuk untuk

menegakkan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah, menyelenggarakan ketertiban umum dan ketenteraman, serta menyelenggarakan perlindungan masyarakat.

#### Pasal 2

Tujuan Peraturan Menteri ini adalah untuk memberikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan pengendalian Pemanfaatan Ruang daerah dan memastikan kebijakan Pemanfaatan Ruang yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Daerah dapat terwujud.

### BAB II

#### PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAERAH

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 3

Pengendalian Pemanfaatan Ruang merupakan upaya mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan dengan peraturan daerah.

#### Pasal 4

- (1) Gubernur bertanggung jawab terhadap pengendalian Pemanfaatan Ruang di daerah provinsi sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Bupati/wali kota bertanggung jawab terhadap pengendalian Pemanfaatan Ruang di daerah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangannya.

##### Bagian Kedua

##### Obyek Pengendalian

#### Pasal 5

Obyek pengendalian Pemanfaatan Ruang meliputi:

- a. Pemanfaatan ruang di Kawasan Lindung;

- b. Pemanfaatan ruang di Kawasan Budidaya; dan
- c. Penerapan indikasi program utama.

Bagian Ketiga  
Mekanisme Pengendalian

Paragraf 1  
Pemanfaatan Ruang di Kawasan Lindung

Pasal 6

- (1) Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Lindung dilakukan melalui pengawasan dan penertiban.
- (2) Jenis kawasan lindung meliputi:
  - a. kawasan hutan lindung;
  - b. kawasan bergambut;
  - c. kawasan resapan air;
  - d. sempadan pantai;
  - e. sempadan sungai;
  - f. kawasan sekitar danau/waduk;
  - g. kawasan sekitar mata air;
  - h. kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya;
  - i. kawasan pantai berhutan bakau;
  - j. taman nasional, taman hutan raya dan taman wisata alam; dan
  - k. kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan.

Pasal 7

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) meliputi tahapan pemantauan Pemanfaatan Ruang, evaluasi dan pelaporan.
- (2) Penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran.

Pasal 8

- (1) Perangkat daerah melakukan pemantauan Pemanfaatan Ruang.

- (2) Pemantauan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan secara langsung di Kawasan Lindung paling sedikit 6 (enam) bulan sekali dalam 1 (satu) tahun.
- (3) Dalam melaksanakan pemantauan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Perangkat Daerah berkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan terkait dengan Kawasan Lindung yang menjadi obyek pemantauan dan Satpol PP.
- (4) Obyek pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu atau lebih dari jenis Kawasan Lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).

#### Pasal 9

- (1) Pemantauan yang telah dilakukan oleh Perangkat Daerah bersama Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan terkait dengan Kawasan Lindung dilakukan evaluasi.
- (2) Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa teridentifikasinya:
  - a. tindakan pelanggaran atau tidak terjadi tindakan pelanggaran Pemanfaatan Ruang; dan/atau
  - b. kerusakan fungsi lingkungan.

#### Pasal 10

- (1) Dalam hal hasil evaluasi pemantauan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) ditemukan pelanggaran Pemanfaatan Ruang dan/atau kerusakan fungsi lingkungan, Perangkat Daerah membuat laporan tertulis kepada sekretaris daerah selaku ketua TKPRD.
- (2) Ketua TKPRD mengoordinasikan pelaksanaan forum pembahasan atas laporan tertulis yang disampaikan oleh Perangkat Daerah.
- (3) Hasil pelaksanaan forum pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk rekomendasi berupa sanksi administratif atas pelanggaran yang ditemukan.

- (4) Ketua TKPRD melaporkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Kepala Daerah.

#### Pasal 11

- (1) Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi teridentifikasi terjadinya pelanggaran Pemanfaatan Ruang dan/atau kerusakan fungsi lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), terhadap:
  - a. pelanggaran Pemanfaatan Ruang, Kepala Daerah menjatuhkan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
  - b. pelanggaran kerusakan fungsi lingkungan, Kepala Daerah memerintahkan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan terkait dengan Kawasan Lindung untuk melakukan kegiatan pemulihan fungsi kawasan.
- (2) Dalam hal kerusakan fungsi lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan urusan diluar kewenangannya, agar berkoordinasi dengan tingkatan pemerintahan sesuai dengan kewenangannya.

#### Paragraf 2

#### Pemanfaatan Ruang di Kawasan Budidaya

#### Pasal 12

Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Budidaya dilakukan melalui pemberian izin Pemanfaatan Ruang, pemberian Insentif dan Disinsentif, serta pengenaan sanksi.

#### Pasal 13

- (1) Pemberian izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu provinsi atau kabupaten/kota
- (2) Dalam menerbitkan izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas Penanaman

Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu meminta pertimbangan teknis dari Perangkat Daerah.

- (3) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan dengan berpedoman pada rencana tata ruang daerah dan arahan peraturan zonasi sistem provinsi untuk provinsi atau ketentuan peraturan zonasi untuk kabupaten/kota.
- (4) Dalam hal daerah mempunyai kebijakan pemberian Insentif dan Disinsentif, Perangkat Daerah juga dapat memberikan pertimbangan teknis berdasarkan kriteria penerapan Insentif dan Disinsentif.
- (5) Dalam memberikan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), Perangkat Daerah dapat meminta rekomendasi dari TKPRD.

#### Pasal 14

Pemberian Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilakukan oleh Perangkat Daerah melalui penyusunan rencana kegiatan yang meliputi:

- a. perumusan indikasi masalah;
- b. penetapan zona Insentif/Disinsentif; dan
- c. perumusan Kebijakan.

#### Pasal 15

Bentuk dan tata cara pemberian Insentif dan Disinsentif dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

#### Pasal 16

- (1) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilakukan dalam hal terjadi pelanggaran Pemanfaatan Ruang.
- (2) Pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diidentifikasi setelah dilakukan pemantauan oleh Perangkat Daerah.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara periodik setiap 6 (enam) bulan sekali.



Pasal 17

Dalam melakukan pemantauan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) Perangkat Daerah berkoordinasi dengan Satpol PP.

Pasal 18

- (1) Hasil pemantauan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 berupa terjadinya tindakan pelanggaran atau tidak terjadi tindakan pelanggaran.
- (2) Dalam hal hasil pemantauan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditemukan pelanggaran Pemanfaatan Ruang, Perangkat Daerah membuat laporan tertulis kepada sekretaris daerah selaku ketua TKPRD.
- (3) Ketua TKPRD mengoordinasikan pelaksanaan forum pembahasan atas laporan tertulis yang disampaikan oleh Perangkat Daerah.
- (4) Hasil pelaksanaan forum pembahasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk rekomendasi berupa sanksi administratif atas pelanggaran yang ditemukan.
- (5) Ketua TKPRD melaporkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada Kepala Daerah.
- (6) Kepala Daerah menjatuhkan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

- (1) Pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dapat berupa salah satu atau gabungan diantara jenis penyimpangan yang meliputi:
  - a. memanfaatkan ruang dengan izin Pemanfaatan Ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya;
  - b. memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang sesuai dengan peruntukannya di wilayah lintas daerah kabupaten/kota;

- c. memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya di wilayah lintas daerah kabupaten/kota;
  - d. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan.
- (2) Jenis penyimpangan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada wilayah daerah kabupaten/kota terdapat tambahan yaitu:
- a. melanggar batas sempadan yang telah ditentukan;
  - b. melanggar ketentuan koefisien lantai bangunan yang telah ditentukan;
  - c. melanggar ketentuan koefisien dasar bangunan dan koefisien dasar hijau;
  - d. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
  - e. tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam izin Pemanfaatan Ruang;
  - f. memanfaatkan ruang tanpa izin Pemanfaatan Ruang di lokasi yang sesuai dengan peruntukannya;
  - g. memanfaatkan ruang tanpa izin Pemanfaatan Ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya; dan
  - h. Tidak menjalankan ketentuan yang dipersyaratkan untuk menerima Insentif/Disinsentif.

### Paragraf 3

#### Penerapan Indikasi Program Utama

### Pasal 20

Penerapan indikasi program utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c dilakukan dengan cara mengintegrasikan indikasi program utama sebagaimana tertuang dalam peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Daerah ke dalam rencana pembangunan jangka menengah daerah.

BAB III  
PELAPORAN

Pasal 21

- (1) Perangkat Daerah melaporkan hasil pengendalian Pemanfaatan Ruang daerah kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah selaku ketua TKPRD.
- (2) Hasil pengendalian Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan dalam bentuk laporan tertulis dan dapat dilengkapi dengan peta.
- (3) Laporan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan secara periodik paling sedikit 6 (enam) bulan sekali.

Pasal 22

- (1) Bupati/wali kota melaporkan pelaksanaan pengendalian Pemanfaatan Ruang daerah kabupaten/kota kepada gubernur melalui Sekretaris Daerah selaku Ketua TKPRD.
- (2) Gubernur melaporkan pelaksanaan pengendalian Pemanfaatan Ruang daerah Provinsi kepada Menteri melalui Direktur Jenderal Bina Pembangunan Daerah.

BAB IV  
PENDANAAN

Pasal 23

- (1) Pendanaan pengendalian Pemanfaatan Ruang daerah Provinsi dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan sumber pendanaan lain yang sah dan tidak mengikat.
- (2) Pendanaan pengendalian pemanfaatan ruang daerah kabupaten/kota dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah kabupaten/kota dan sumber pendanaan lain yang sah dan tidak mengikat.

BAB V  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 24

- (1) Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Bina Pembangunan Daerah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan pengendalian Pemanfaatan Ruang di daerah Provinsi dan Masyarakat.
- (2) Gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan pengendalian Pemanfaatan Ruang di daerah kabupaten/kota dan Masyarakat.
- (3) Bupati/wali kota melakukan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan pengendalian Pemanfaatan Ruang kepada masyarakat.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 25

Cara penyusunan rencana kegiatan Pemberian Insentif dan Disinsentif dan tata cara pengendalian penerapan indikasi program utama tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 26

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 30 November 2017

MENTERI DALAM NEGERI  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

TJAHJO KUMOLO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 21 Desember 2017

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 115 TAHUN 2017  
TENTANG  
MEKANISME PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG  
DAERAH

CARA PENYUSUNAN RENCANA KEGIATAN PEMBERIAN  
INSENTIF DAN DISINSENTIF DAN TATA CARA PENGENDALIAN PENERAPAN  
INDIKASI PROGRAM UTAMA

1. CARA PENYUSUNAN RENCANA KEGIATAN PEMBERIAN INSENTIF DAN  
DISINSENTIF

1.1. PENDAHULUAN

Pemanfaatan ruang sebagai salah satu proses dari berbagai kegiatan kehidupan selain memerlukan persyaratan lokasinya juga menuntut adanya pelayanan prasarana dasar seperti misalnya prasarana air bersih, transportasi, drainase dll. Kedua faktor diatas yakni kesesuaian lokasi dan ketersediaan pelayanan prasarana dasar pada dasarnya adalah ukuran atau indikator tertib tata ruang sebagai representasi dari tujuan penataan ruang. Dengan kata lain, melalui tata ruang harus dapat diciptakan kondisi lingkungan yang aman, nyaman, produktif, aman dan berkelanjutan. Berbagai kondisi yang menyimpang dari tujuan pencapaian “aman, produktif dan berkelanjutan” jelas merupakan kondisi yang tidak diharapkan dalam Rencana Tata Ruang. Dalam kaitan ini pengendalian pemanfaatan ruang mempunyai peran strategis sebagai kunci untuk mewujudkan tujuan penataan ruang.

1.2. STRATEGI PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Perijinan Pemanfaatan Ruang merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang. Di dalam implementasinya saat ini perijinan pemanfaatan ruang belum diarahkan untuk mengatasi kondisi lingkungan yang berkembang yang mengarah pada penurunan kualitas lingkungan. Disamping itu, instrumen ini juga

belum secara optimal dimanfaatkan untuk mengarahkan aktifitas Pemanfaatan Ruang sesuai dengan arah kebijakan pengembangan wilayah. Oleh karena itu, perlu dikembangkan strategi pemberian Insentif dan Disinsentif didalam prosedur pemberian ijin Pemanfaatan Ruang.

### 1.3. BATASAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Sistem pemberian Insentif telah banyak dikembangkan dan diterapkan di berbagai aspek, salah satunya dalam penanganan penanaman modal investasi. Untuk mendorong investasi di daerah, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) telah membuat dan menerapkan aturan tentang pemberian insentif untuk meningkatkan perekonomian daerah.

Dari beberapa referensi yang ada termasuk penerapan dalam aspek aspek selain pemanfaatan ruang, secara umum dapat digaris bawahi bahwa pemanfaatan instrumen Insentif dan Disinsentif lebih ditujukan untuk tujuan-tujuan yang dalam kenyataannya belum dapat diakomodasi oleh prosedur perijinan yang ada. Beberapa pengertian dan pemahaman mengenai Insentif dan Disinsentif diantaranya: *insentif motivate desired behavior, and disinsentifs discourage behavior which is not desired*, dalam referensi yang sama juga ditambahkan bahwa *An insentif is a benefit given to someone in order to encourage him to do something specific*. Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa pemanfaatan Insentif dan Disinsentif basisnya adalah ‘ada sesuatu yang diharapkan dan spesifik ‘serta adanya imbalan dan semacam hukuman (*punishment*).

Terkait dengan pemanfaatan instrumen Insentif dan Disinsentif dalam konteks pengendalian Pemanfaatan Ruang, diperlukan adanya kejelasan tentang ‘apa yang harus dijadikan obyek’ dan ‘apa sasaran yang diharapkan’.

Untuk memberi gambaran mengenai obyek yang potensial ditetapkan untuk dikendalikan melalui mekanisme perijinan dengan pemberian Insentif/Disinsentif \_dapat diilustrasikan pada Tabel 1 Zona Isu dan Sasaran Kebijakan Insentif/Disinsentif.

Tabel 1  
Zona Isu dan Sasaran Kebijakan Insentif/Disinsentif.

Zone	Isu	Sasaran pemberian Incentif dan Disinsentif
Segmen jalan Utama Pusat kota	Kepadatan lalu lintas	Disinsentif untuk mencegah penambahan area kemacetan
Area tangkapan air (daerah aliran sugai)	Sedimentasi dan tutupan lahan	Disinsentif untuk mencegah penurunan fungsi DAS
Kawasan pinggiran kota	Konsentrasi pusat kota yg meningkat	Insentif untuk mempromosikan pengembangan kaw pinggiran
Kawasan Perdagangan Kota	Ratio lingkungan hijau rendah PKL yg berlokasi di pinggir jalan	Insentif untuk mempromosikan pengadaan taman lingkungan Insentif untuk mempromosikan kawasan bersih PKL
Kawasan hunian	Berkembangnya fungsi komersial	Disinsentif untuk mencegah berubahnya fungsi hunian
Kawasan Industri	Investor kurang tertarik dgn lokasi	Insentif untuk mempromosikan pengembangan kawasan industry

Sumber : Olahan

Dari ilustrasi tabel diatas terlihat bahwa tiap Zone Insentif/Disinsentif selalu dicirikan oleh isu yang dianggap dan disepakati sebagai kondisi yang harus dikendalikan. Untuk mengarahkan wujud pengendalian yang direpresentasikan dengan bentuk Insentif/Disinsentif perlu dirumuskan fokus pengendalian berupa sasaran pemberian Insentif/Disinsentif.

Dibawah ini diberikan contoh ilustrasi terkait dengan penetapan isu Insentif dan Disinsentif (lihat Box 1, Box 2 dan Box 3)



Box 1: (ilustrasi) Penetapan Isu Disinsentif di Perkotaan

Box :  
PENETAPAN ISU DISINSENTIF

Di kawasan Kota

Sepanjang jalur jalan utama kota (misal) Depok, direncanakan sebagai penggunaan campuran (mixuse). Setelah 2-3 tahun fakta yang terjadi adalah adanya pembangunan pertokoan dengan kapasitas skala besar (mall, grocery) atau hunian skala besar (apartment) menggantikan hunian rumah tinggal tunggal yang sudah ada selama ini. Sebagai kawasan dengan fungsi mix-use dengan pembangunan skala besar diatas menimbulkan volume lalu lintas (dari dan ke) kawasan jalur jalan utama tersebut, yang semakin meningkat memanfaatkan jaringan jalan dengan kapasitas jalan yang tidak didesain untuk menampung perubahan fenomena diatas.

Kemacetan lalu lintas dalam persepsi pelayanan publik dapat dikategorikan sebagai indikasi masalah tertib tata ruang. Dengan demikian, berbagai aspek yang menimbulkan kemacetan lalu lintas pada segmen jalan terkait perlu dikelola dengan baik agar permasalahan yang ada dapat dikurangi. Pemanfaatan ruang yang meimbulkan bangkitan lalu lintas dalam volume besar perlu dibatasi. Sehingga dengan demikian, pemanfaatan ruang diharapkan dapat tetap sesuai dengan Rencana tata Ruang, tetapi fungsi bangkitan lalu lintasnya juga dikendalikan.

Didasarkan kondisi diatas, upaya pengendalian yang memadai dengan permasalahan yang ada berupa PERIJINAN PLUS yaitu 'perijinan dengan pemberian disinsentif'. Setiap permohonan yang akan memanfaatkan ruang yang berdampak langsung pada kondisi pelayanan jalan utama diatas, didalam persyaratannya perlu ditambahkan ketentuan disinsentif.

*Catatan* : Penetapan ketentuan bentuk disinsentif berikut tata caranya dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ilustrasi penerapan di kawasan kota (box 1) dapat sangat beragam tidak terbatas pada contoh diatas, demikian juga penerapan di kawasan pedesaan dengan ilustrasi pada Box 2.

Box 2: (ilustrasi) Penetapan Isu Disinsentif di Perdesaan

Box :  
PENETAPAN ISU DISINSENTIF

Kawasan Pedesaan

Kawasan pedesaan yang selalu dicirikan dengan perusahaan pertanian dalam arti luas, akan selalu berasosiasi dengan keberadaan air. Keberadaan air dalam tata ekosistem akan menjadi subsistem dari sistim daerah aliran sungai (DAS). Kelangsungan keberadaan air akan terjaga apabila DAS terkelola dengan baik.

Dalam konteks pengendalian pemanfaatan ruang, untuk mencegah terjadinya pemanfaatan ruang yang *over-use* misal pembukaan/pemanfaatan lahan yang menyebabkan hilangnya fungsi tutupan lahan untuk menangkap air diperlukan satu pendekatan dalam hal ini berupa Perijinan dengan Pemberian Disinsentif.

*Catatan* : Penetapan ketentuan bentuk disinsentif berikut tata caranya dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur melalui peraturan perundangan.

## Box 3: (ilustrasi) Penetapan Isu Insentif

Box :  
PENETAPAN ISU INSENTIF

Contoh nyata dapat dilihat pada ilustrasi sebagai berikut:  
Tujuan penataan ruang Brastagi (Sumatera Utara):  
"Kawasan Brastagi sebagai icon pariwisata di wilayah Selatan Metropolitan Medan-Bidangro"

Untuk mencapai tujuan diatas, disusun prinsip-prinsip antara lain:  
Preservasi alam sebagai salah satu potensi wisata di kawasan Brastagi.

Konsekwensi logis dari prinsip pembangunan diatas dapat berupa:

- 1) Pemerintah daerah harus mewujudkan prinsip ini dalam wujud 'mendorong' berbagai pihak terutama calon pengguna ruang (investor, masyarakat, dlsb) untuk/bila menginginkan terjadi akselerasi pembangunan untuk dapat memanfaatkan ruang sejalan dengan upaya preservasi lingkungan.
- 2) Untuk mendorong atau merangsang terjadinya pembangunan yang dapat mewujudkan 'prinsip' diatas, pemerintah dapat memberikan insentif, antara lain berupa:
  - a. Untuk setiap investor yang dapat mengembangkan wisata yang berorientasi Eco Tourism, diberikan kemudahan perijinan, atau bentuk insentif lainnya.
  - b. Untuk masyarakat yang berniat mengembangkan usaha pertanian dan atau peternakan yang dapat menjadi kebun/taman wisata pendidikan dengan pendekatan ramah lingkungan, harus diberikan dukungan untuk pengembangannya atau bentuk insentif lainnya.

#### 1.4. LANGKAH – LANGKAH PERUMUSAN KEBIJAKAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Langkah yang diperlukan untuk merumuskan dan menetapkan kebijakan Insentif dan Disinsentif dalam rangka pengendalian Pemanfaatan Ruang yaitu:

- 1) Perumusan Masalah
- 2) Penetapan Zona
- 3) Perumusan Kebijakan

##### 1.4.1. PERUMUSAN MASALAH

Langkah awal dalam perumusan masalah paling tidak meliputi:

- 1) Identifikasi kualitas lingkungan
- 2) Identifikasi kebijakan (ruang) yang perlu didukung

Permasalahan kualitas lingkungan dapat berupa Pemanfaatan Ruang yang belum memenuhi persyaratan minimal lingkungan, penurunan kualitas pelayanan prasarana dasar, serta kondisi lainnya yang perlu dihambat atau dikendalikan pertumbuhannya.

Di sisi lain perlu dilakukan inventarisasi kebijakan ruang yang perlu diakselerasi atau didorong realisasinya. Kebijakan arah

perkembangan wilayah, kebijakan lingkungan hijau (*green environment*) atau berbagai kebijakan lainnya yang dipromosikan oleh pemerintah daerah.

- INPUT* : Kajian
- PROSES* : 1. Susun Kerangka Acuan Kerja yang dapat dipakai sebagai rambu-rambu bagi pihak pelaksanaan penyusunan kajian
2. Lakukan kerjasama dengan pihak professional untuk menyusun Naskah Akademis tentang isu/masalah yang akan menjadi sasaran kebijakan Insentif dan Disinsentif
3. Lakukan pembahasan hasil kajian bersama *stakeholder*.
4. Bangun kesepakatan bersama stakeholder untuk menetapkan obyek/isu dan sasaran Insentif dan Disinsentif.
- OUTPUT* : 1. Deskripsi penjelasan tentang kebijakan yang perlu diakselerasi dengan memanfaatkan Insentif
2. Deskripsi penjelasan tentang temuan isu/masalah yang dapat dikelola melalui Disinsentif

#### 1.4.2. PENETAPAN ZONA

Merupakan upaya untuk mendeliniasi area secara nyata diatas peta perijinan, sehingga dapat diketahui secara pasti area yang menjadi obyek Insentif atau Disinsentif untuk setiap isu.

Dasar untuk mendeliniasi zona Insentif/Disinsentif disesuaikan dengan batas area yang terpengaruh (*influenced area*) baik yang dikenali di lapangan ataupun hasil (perkiraan) kajian, dan yang selanjutnya diplotkan dalam peta. (lihat contoh ilustrasi peta Disinsentif untuk isu Kemacetan lalu lintas).

Catatan : Tidak selamanya harus berupa peta, tetapi dapat juga berupa teks (misal Pembangunan yang menggunakan teknologi hijau disediakan Insentif dalam perijinannya).

- INPUT* : Pengamatan lapang, perkiraan analisis
- PROSES* : 1. Lakukan deliniasi area berdasarkan analisis perumusan isu, misal:
- a. batas area perijinan disinsentif untuk mencegah penambahan area kemacetan;
  - b. batas area Disinsentif untuk mencegah penurunan fungsi DAS;
  - c. batas area Insentif untuk mempromosikan pengembangan kawasan pinggiran; dan
  - d. batas area Insentif untuk mempromosikan pengembangan kawasan industri.
2. Lakukan pembahasan bersama stakeholder difasilitasi oleh TKPRD (dinas terkait, representasi fungsional, representasi spatial, PTSP)
3. Bangun kesepakatan untuk setiap peta zona dan atau kebijakan Insentif/Disinsentif sebagai bahan untuk perumusan kebijakan pemerintah daerah
- OUTPUT* : Peta yang menunjukkan area yang harus diperlakukan perijinannya melalui instrument Insentif atau Disinsentif

**Peta** : Zona Disinsentif - isu Kemacetan Lalu Lintas



Sumber: Olahan

Catatan:

 Fokus area perijinan dengan mempertimbangkan ketentuan disinsenti

#### 1.4.3. PERUMUSAN KEBIJAKAN

Merupakan proses penerbitan kebijakan daerah tentang penanganan isu melalui prosedur perijinan pemanfaatan ruang dengan mempertimbangkan ketentuan insentif/disinsentif. Termasuk penyusunan Surat Keputusan tentang Penerapan Kebijakan Insentif/Disinsentif yang ditanda tangani oleh Kepala Daerah sebagai kebijakan publik.

- INPUT** : 1. Hasil kesepakatan tentang isu/masalah dan sasaran  
2. Peta Zona Insentif/ Disinsentif  
3. Paduan pemberian insentif/disinsentif  
4. Rekomendasi TKPRD
- PROSES** : 1. Penyampaian Rekomendasi TKPRD tentang Peta Zona dan Kebijakan insentif/ disinsentif ke Kepala Daerah  
2. Penerbitan Surat Keputusan Kepala Daerah mengenai Kebijakan Insentif/ Disinsentif

3. Penyiapan panduan mengenai tata cara dan penetapan bentuk insentif/disinsentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

OUTPUT : 1. Surat Keputusan Kepala Daerah mengenai kebijakan Insentif/Disinsentif dengan Lampiran Peta dan Daftar Persyaratan atau Ketentuan insentif/disinsentif.

2. Batas waktu masa berlaku Zona Insentif/Disinsentif.

## 2. TATA CARA PENGENDALIAN PENERAPAN INDIKASI PROGRAM UTAMA

### 2.1. PENDAHULUAN

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pemerintah daerah berkewajiban untuk menyusun dokumen perencanaan pembangunan bagi yang bersifat spasial dalam bentuk dokumen rencana tata ruang daerah yang terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi/Kabupaten/Kota, Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Provinsi/Kabupaten/Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota, maupun bersifat aspaspial dalam bentuk dokumen rencana pembangunan yang terdiri dari Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD).

Terkait dengan dokumen rencana tata ruang daerah khususnya RTRW berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 merupakan dokumen rencana jangka panjang yang mempunyai jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Apabila mengacu pada tataran akademis, maka sebelum dioperasionalkan dalam pelaksanaan pembangunan tahunan daerah seyogyanya dokumen tersebut dijabarkan terlebih dahulu kedalam dokumen rencana jangka menengah. Namun di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tidak diatur substansi terkait rencana tata ruang berdimensi 5 (lima)

tahunan. Oleh karena itu menyikapi hal tersebut serta dengan mengingat bahwa mekanisme perencanaan pembangunan untuk jangka menengah (5 tahunan) hanya diatur dalam dokumen RPJMD, maka untuk mengoperasionalkan kebijakan-kebijakan yang telah dituangkan dalam RTRW, kebijakan-kebijakan tersebut perlu diintegrasikan kedalam dokumen RPJMD dimaksud. Hal ini sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang mengamanatkan bahwa RTRW menjadi pedoman penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah.

## 2.2. TATA CARA PENGENDALIAN PENERAPAN INDIKASI PROGRAM UTAMA

Pengendalian penerapan indikasi program utama dilakukan melalui pengawasan terhadap proses pengintegrasian indikasi program utama sebagaimana tertuang dalam Peraturan Daerah tentang RTRW ke dalam RPJMD. Dalam hal ini, indikasi program utama merupakan program-program pemerintah daerah yang terdiri dari program perwujudan struktur ruang dan program perwujudan pola ruang.

Dalam rangka pelaksanaan pengawasan terhadap proses pengintegrasian indikasi program utama kedalam RPJMD, Perangkat Daerah melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- Langkah Pertama : Identifikasi indikasi rencana program prioritas yang tertuang dalam Rancangan Awal RPJMD dengan memperhatikan program-program prioritas yang membutuhkan ruang.
- Langkah kedua : Mencermati apakah program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program utama sebagaimana tertuang dalam lampiran Perda RTRW sudah terakomodir di dalam indikasi rencana program prioritas sebagaimana telah diidentifikasi pada

langkah pertama melalui:

- a. Mengidentifikasi nomenklatur program/kegiatan yang sama antara nomenklatur program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program utama sebagaimana tertuang dalam lampiran Perda RTRW dengan nomenklatur indikasi rencana program prioritas sebagaimana telah diidentifikasi pada langkah pertama. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 3.

Tabel 2

Contoh identifikasi kesamaan nomenklatur program/kegiatan indikasi program dengan indikasi rencana program prioritas

No	Muatan RTRW		Muatan RPJMD	Keterangan
	Program utama	Program/kegiatan		
1.	Perwujudan Struktur Ruang	1. Program Perwujudan Sistem Prasarana Utama (Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Prasarana Transportasi, Energi, Sumber Daya Air, Telekomunikasi, dan Prasarana Lainnya) - Kegiatan : Pembangunan jalan dan jembatan	1) Urusan Pekerjaan Umum : Program Pembangunan Jalan dan Jembatan	Nomenklatur program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program utama sama dengan yang tertuang dalam indikasi rencana program prioritas

- b. Dalam hal tidak terdapat nomenklatur program/kegiatan yang sama antara indikasi program utama sebagaimana tertuang dalam lampiran Perda RTRW dengan nomenklatur indikasi rencana program prioritas sebagaimana telah diidentifikasi pada langkah pertama, dilakukan



pemilihan nomenklatur program/kegiatan yang memiliki kemiripan/kedekatan. Untuk lebih jelas dapat dilihat contoh pada tabel 4.

Tabel 3

Contoh identifikasi kemiripan nomenklatur program/kegiatan pada indikasi program utama RTRW dengan indikasi rencana program prioritas Rancangan Awal RPJMD

No	Muatan RTRW		Muatan RPJMD
	Program utama	Program/kegiatan	
1.	Perwujudan Struktur Ruang	1. Program Perwujudan Sistem Permukiman/ Pusat Pelayanan (PKN, PKSN, PKW, PKL, PPK, dan PPL) - Kegiatan : Pembangunan fasilitas pendidikan	1) Program Sarana dan Prasarana Aparatur 2) Urusan Pendidikan : Program Pendidikan Anak Usia Dini Kegiatan Pembangunan Gedung Sekolah 3) Urusan ..... Program ..... Kegiatan ..... (dst)
		2. Program Perwujudan Sistem Prasarana Utama (Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Prasarana Transportasi, Energi, Sumber Daya Air, Telekomunikasi, dan Prasarana Lainnya) - Kegiatan : Pembangunan/ Pengembangan Jaringan Irigasi	1) Urusan Pekerjaan Umum : Program Pengembangan dan Pengelolaan Jaringan Irigasi, Rawa, dan Jaringan Pengairan Lainnya.
2.	Perwujudan Pola Ruang	Program Perwujudan Kawasan Lindung Kegiatan : Rehabilitasi kawasan sempadan pantai	Urusan Lingkungan Hidup Program rehabilitasi dan pemulihan cadangan sumber daya alam Kegiatan : Pengelolaan dan rehabilitasi mangrove
		Program Perwujudan Kawasan Budidaya Kegiatan : Pembangunan sarana produksi pertanian	Urusan Pertanian Program Peningkatan Pemasaran Hasil Produksi Peternakan Kegiatan : Pembangunan pusat-pusat penampungan produksi hasil peternakan masyarakat
		Program Perwujudan Kawasan Budidaya Kegiatan : Pembangunan tempat pembuangan sementara (TPS) sampah di kawasan permukiman	Urusan Perumahan Program Pengembangan Perumahan Kegiatan : Pembangunan sarana prasarana rumah sederhana sehat

- c. Mencermati apakah seluruh program/kegiatan yang ada di dalam indikasi program utama RTRW sudah terakomodir dalam indikasi rencana program prioritas yang tertuang dalam rancangan awal RPJMD. Dalam hal terdapat program/kegiatan dalam indikasi program utama RTRW yang belum terakomodir maka perangkat daerah perlu memberikan catatan/masukan kepada perangkat daerah yang membidangi perencanaan pembangunan agar program/kegiatan tersebut diakomodir dalam indikasi rencana program prioritas yang tertuang dalam rancangan awal RPJMD.

Langkah Ketiga

: Mencermati apakah terdapat program/kegiatan pada indikasi rencana program prioritas sebagaimana tertuang dalam rancangan awal RPJMD yang memerlukan ruang namun diluar program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program utama dalam RTRW. Untuk itu, perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Dalam hal terdapat program/kegiatan pada indikasi rencana program prioritas sebagaimana tertuang dalam rancangan awal RPJMD yang memerlukan ruang namun diluar program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program utama dalam RTRW, perangkat daerah memberikan masukan kepada perangkat daerah yang

membidangi perencanaan pembangunan daerah bahwa pada prinsipnya program/kegiatan tersebut seharusnya dihilangkan.

- b. Dalam hal terdapat program/kegiatan pada indikasi rencana program prioritas sebagaimana tertuang dalam rancangan awal RPJMD yang memerlukan ruang diluar program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program utama dalam RTRW namun merupakan program/kegiatan yang direncanakan sebagai suatu kebutuhan untuk menjawab adanya dinamika internal dan/atau untuk memenuhi amanat kebijakan nasional, maka perangkat daerah memberikan masukan kepada perangkat daerah yang membidangi perencanaan pembangunan daerah bahwa program/kegiatan dimaksud dapat tetap dipertahankan.

- Langkah Keempat : Perangkat Daerah melakukan verifikasi terkait lokasi rencana program/kegiatan masing-masing perangkat daerah apakah sesuai dengan peta rencana struktur ruang dan pola ruang pada dokumen Raperda tentang RTRW. Dalam hal terdapat pengalokasian ruang yang tidak sesuai dengan peta rencana struktur ruang dan pola ruang pada dokumen RTRW, agar disesuaikan dengan peta rencana dimaksud.
- Langkah Kelima : Hasil pengintegrasian indikasi program utama kedalam RPJMD dan pengintegrasian rencana struktur ruang dan pola ruang kedalam RPJMD dituangkan dalam matriks Pengintegrasian Kebijakan Pemanfaatan Ruang kedalam RPJMD pada Tabel 5.

Tabel 4

Matriks Pengintegrasian Kebijakan Pemanfaatan Ruang ke dalam RPJMD

No	Indikasi Program Utama RTRW		Rencana Program/Kegiatan dalam Rancangan Awal RPJMD		Hasil Identifikasi	Rekomendasi
	Program/Kegiatan	Lokasi	Program/Kegiatan	Lokasi		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

Keterangan:

- 1) Kolom (1) diisi nomor urut.
- 2) Kolom (2) – (3) diisi berdasarkan dokumen Perda RTRW beserta lampirannya (indikasi program utama dan album peta).
- 3) Kolom (4) – (5) diisi berdasarkan usulan rencana program/kegiatan yang tertuang dalam rancangan awal RPJMD berdasarkan masukan dari perangkat daerah yang tertuang dalam rancangan awal renstra perangkat daerah.
- 4) Kolom (6) berisikan hasil identifikasi pengintegrasian Kebijakan Pemanfaatan Ruang kedalam RPJMD. Hasil identifikasi dapat seperti:
  - a. Nama nomenklatur program/kegiatan indikasi program dengan rencana program/ kegiatan perangkat daerah sama namun lokasi berbeda.

- b. Nama nomenklatur program/kegiatan indikasi program dengan rencana program/ kegiatan perangkat daerah tidak sama namun punya kemiripan/kedekatan serta lokasi yang berbeda.
  - c. Program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program RTRW belum terakomodir dalam rencana program/kegiatan perangkat daerah.
  - d. Terdapat rencana program/kegiatan perangkat daerah yang tidak tertuang dalam indikasi program RTRW.
- 5) Kolom (7) merupakan kolom rumusan rekomendasi yang diberikan Bappeda berdasarkan hasil identifikasi yang ada pada kolom (6). Contoh rekomendasi dapat berupa :
- a. Lokasi agar diarahkan sesuai dengan lokasi dalam indikasi program utama dan peta struktur atau pola ruang dalam RTRW.
  - b. Rencana program/kegiatan perangkat daerah agar mengakomodir program/kegiatan yang tertuang dalam indikasi program RTRW.
  - c. Rencana program/kegiatan perangkat daerah yang tidak tertuang dalam indikasi program RTRW dan bukan merupakan program prioritas (kebutuhan untuk menjawab dinamika internal dan/atau amanat kebijakan nasional) agar dihilangkan.

MENTERI DALAM NEGERI  
REPUBLIK INDONESIA,

TJAHJO KUMOLO