



**MATERI PELATIHAN BERBASIS KOMPETENSI
SEKTOR KONTRUKSI BIDANG PENATAAN RUANG
SUB SEKTOR PENGENDALIAN
PEMANFAATAN RUANG
JABATAN KERJA AHLI PENYUSUNAN
PERATURAN ZONASI**

**MERUMUSKAN KETENTUAN PELAKSANAAN
PERATURAN ZONASI**

**KODE UNIT KOMPETENSI:
F45 PZ02.004.01**

BUKU INFORMASI



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM
BADAN PEMBINAAN KONSTRUKSI
PUSAT PEMBINAAN KOMPETENSI DAN PELATIHAN KONSTRUKSI
Jalan Sapta Taruna Raya, Komplek PU Pasar Jumat - Jakarta Selatan**

2012

DAFTAR ISI

Daftar Isi	1
1 BAB I PENGANTAR	4
1.1 Konsep Dasar Pelatihan Berbasis Kompetensi (PBK).....	4
1.1.1 Pelatihan berbasis kompetensi.....	4
1.1.2 Kompeten ditempat kerja.....	4
1.2 Penjelasan Materi Pelatihan.....	4
1.2.1 Desain materi pelatihan.....	4
1.2.2 Isi Materi pelatihan.....	4
1.2.3 Penerapan materi pelatihan.....	5
1.3 Pengakuan Kompetensi Terkini.....	5
1.3.1 Pengakuan Kompetensi Terkini (<i>Recognition of Current Competency-RCC</i>)....	5
1.3.2 Persyaratan.....	5
1.4 Pengertian-pengertian / Istilah.....	6
1.4.1 Profesi.....	6
1.4.2 Standarisasi.....	6
1.4.3 Penilaian / Uji Kompetensi.....	6
1.4.4 Pelatihan.....	6
1.4.5 Kompetensi.....	6
1.4.6 Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI).....	6
1.4.7 Standar Kompetensi.....	7
1.4.8 Standar Kompetensi Kerja Nasional Indonesia (SKKNI).....	7
1.4.9 Sertifikat Kompetensi.....	7
1.4.10 Sertifikasi Kompetensi.....	7
2 BAB II STANDAR KOMPETENSI	8
2.1 Peta Paket Pelatihan.....	8
2.2 Pengertian Unit Standar Kompetensi.....	8
2.2.1 Unit Kompetensi.....	8
2.2.2 Unit kompetensi yang akan dipelajari.....	8
2.2.3 Durasi / waktu pelatihan.....	8
2.2.4 Kesempatan untuk menjadi kompeten.....	8
2.3 Unit Kompetensi yang Dipelajari.....	9
2.3.1 Judul Unit.....	9

2.3.2	Kode Unit	9
2.3.3	Deskripsi Unit	9
2.3.4	Kemampuan Awal.....	9
2.3.5	Elemen Kompetensi dan Kriteria Unjuk Kerja.....	9
2.3.6	Batasan Variabel.....	10
2.3.7	Panduan Penilaian.....	11
2.3.8	Kompetensi kunci.....	12
3	BAB III STRATEGI DAN METODE PELATIHAN	13
3.1	Strategi Pelatihan	13
3.1.1	Persiapan / perencanaan.....	13
3.1.2	Permulaan dari proses pembelajaran	13
3.1.3	Pengamatan terhadap tugas praktek	13
3.1.4	Implementasi.....	13
3.1.5	Penilaian	13
3.2	Metode Pelatihan	13
3.2.1	Belajar secara mandiri	14
3.2.2	Belajar berkelompok	14
3.2.3	Belajar terstruktur.....	14
3.3	Rancangan Pembelajaran Materi Pelatihan	14
4	BAB IV Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi	22
4.1	Umum	22
4.1.1	Pengertian dan tujuan.....	22
4.1.2	Prinsip	23
4.1.3	Pentingnya	26
4.2	Pembuatan Peta Zonasi dan Blok	27
4.2.1	Penentuan Batas Zona.....	27
4.2.2	Notifikasi Zona Sesuai Teknik Yang Ditetapkan	27
4.2.3	Penentuan Batas Blok	28
4.2.4	Penyusunan Peta Zonasi Dan Blok.....	29
4.2.5	Melibatkan peserta dalam penerapan materi, antara lain dengan menggunakan metode Diskusi Kelompok	33
4.3	Perumusan Aturan Pelaksanaan	34
4.3.1	Inventarisasi Persoalan	34
4.3.2	Identifikasi Peraturan	36
4.3.3	Penyusunan Aturan	44
4.3.4	Melibatkan peserta dalam penerapan materi, antara lain dengan menggunakan metode Diskusi Kelompok	51
4.4	Perumusan Aturan Perubahan	52
4.4.1	Identifikasi Perubahan Peruntukan	52

4.4.2	Perumusan Prosedur Perubahan Pemanfaatan Ruang	56
4.4.3	Penyusunan Peraturan Insentif/Disentif Perubahan	65
4.4.4	Melibatkan peserta dalam penerapan materi, antara lain dengan menggunakan metode Diskusi Kelompok	65

5 BAB V SUMBER-SUMBER YANG DIPERLUKAN UNTUK PENCAPAIAN

KOMPETENSI	67
5.1 Sumber Daya Manusia.....	67
5.1.1 Instruktur	67
5.1.2 Penilai.....	67
5.1.3 Teman kerja / sesama peserta pelatihan	67
5.2 Sumber-sumber Kepustakaan (Buku Informasi)	67
5.2.1 Sumber pustaka penunjang pelatihan	67
5.2.2 Sumber-sumber bacaan yang dapat digunakan:	68
5.3 Daftar Peralatan/Mesin dan Bahan.....	70
5.3.1 Peralatan yang digunakan:	70
5.3.2 Bahan yang dibutuhkan:	70

LAMPIRAN

BAB I PENGANTAR

1.1 Konsep Dasar Pelatihan Berbasis Kompetensi (PBK)

1.1.1 Pelatihan berbasis kompetensi.

Pelatihan berbasis kompetensi adalah pelatihan kerja yang menitikberatkan pada penguasaan kemampuan kerja yang mencakup pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja yang sesuai dengan standar kompetensi yang ditetapkan dan persyaratan di tempat kerja.

1.1.2 Kompeten ditempat kerja.

Jika seseorang kompeten dalam pekerjaan tertentu, maka yang bersangkutan memiliki seluruh keterampilan, pengetahuan dan sikap kerja yang perlu untuk ditampilkan secara efektif di tempat kerja, sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.

1.2 Penjelasan Materi Pelatihan

1.2.1 Desain materi pelatihan

Materi Pelatihan ini didesain untuk dapat digunakan pada Pelatihan Klasikal dan Pelatihan Individual / mandiri.

- 1) Pelatihan klasikal adalah pelatihan yang disampaikan oleh seorang instruktur.
- 2) Pelatihan individual/mandiri adalah pelatihan yang dilaksanakan oleh peserta dengan menambahkan unsur-unsur/sumber-sumber yang diperlukan dengan bantuan dari instruktur.

1.2.2 Isi Materi pelatihan

1) Buku Informasi

Buku informasi ini adalah sumber pelatihan untuk instruktur maupun peserta pelatihan.

2) Buku Kerja

Buku kerja ini harus digunakan oleh peserta pelatihan untuk mencatat setiap pertanyaan dan kegiatan praktek, baik dalam Pelatihan Klasikal maupun Pelatihan Individual / mandiri.

Buku ini diberikan kepada peserta pelatihan dan berisi:

- a. Kegiatan-kegiatan yang akan membantu peserta pelatihan untuk mempelajari dan memahami informasi.
- b. Kegiatan pemeriksaan yang digunakan untuk memonitor pencapaian keterampilan peserta pelatihan.
- c. Kegiatan penilaian
- d. untuk menilai kemampuan peserta pelatihan dalam melaksanakan praktek kerja.

3) Buku Penilaian

Buku penilaian ini digunakan oleh instruktur untuk menilai jawaban dan tanggapan peserta pelatihan pada Buku Kerja dan berisi :

- a. Kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh peserta pelatihan sebagai pernyataan keterampilan.
- b. Metode-metode yang disarankan dalam proses penilaian keterampilan peserta pelatihan.
- c. Sumber-sumber yang digunakan oleh peserta pelatihan untuk mencapai keterampilan.
- d. Semua jawaban pada setiap pertanyaan yang diisikan pada Buku Kerja.
- e. Petunjuk bagi instruktur untuk menilai setiap kegiatan praktek.
- f. Catatan pencapaian keterampilan peserta pelatihan.

1.2.3 Penerapan materi pelatihan

1) Pada pelatihan klasikal, kewajiban instruktur adalah:

- a. Menyediakan Buku Informasi yang dapat digunakan peserta pelatihan sebagai sumber pelatihan.
- b. Menyediakan salinan Buku Kerja kepada setiap peserta pelatihan.
- c. Menggunakan Buku Informasi sebagai sumber utama dalam penyelenggaraan pelatihan.
- d. Memastikan setiap peserta pelatihan memberikan jawaban / tanggapan dan menuliskan hasil tugas prakteknya pada Buku Kerja.

2) Pada Pelatihan individual / mandiri, kewajiban peserta pelatihan adalah:

- a. Menggunakan Buku Informasi sebagai sumber utama pelatihan.
- b. Menyelesaikan setiap kegiatan yang terdapat pada Buku Kerja.
- c. Memberikan jawaban pada Buku Kerja.
- d. Mengisikan hasil tugas praktek pada Buku Kerja.
- e. Memiliki tanggapan-tanggapan dan hasil penilaian oleh instruktur.

1.3 Pengakuan Kompetensi Terkini

1.3.1 Pengakuan Kompetensi Terkini (*Recognition of Current Competency-RCC*)

Jika seseorang telah memiliki pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan untuk elemen unit kompetensi tertentu, maka yang bersangkutan dapat mengajukan pengakuan kompetensi terkini, yang berarti tidak akan dipersyaratkan untuk mengikuti pelatihan.

1.3.2 Persyaratan

1. Lulusan S1/S2/S3 pada program studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang terakreditasi

2. Berpengalaman sebagai praktisi minimal 6 (enam) tahun di dalam bidang perencanaan tata ruang wilayah dan kota serta pengendalian pemanfaatan ruang pada level kota dan zona non perkotaan
3. Telah memiliki sertifikat Ahli Madya Perencanaan Tata Ruang Wilayah dan Kota
4. Lulus ujian Sertifikasi Keahlian Penyusunan Peraturan Zonasi yang diselenggarakan oleh Asosiasi Profesi yang terkait dengan penataan ruang dan diakui oleh Pemerintah.

1.4 Pengertian-pengertian / Istilah

1.4.1 Profesi

Profesi adalah suatu bidang pekerjaan yang menuntut sikap, pengetahuan serta keterampilan/keahlian kerja tertentu yang diperoleh dari proses pendidikan, pelatihan serta pengalaman kerja atau penguasaan sekumpulan kompetensi tertentu yang dituntut oleh suatu pekerjaan/jabatan.

1.4.2 Standarisasi

Standardisasi adalah proses merumuskan, menetapkan serta menerapkan suatu standar tertentu.

1.4.3 Penilaian / Uji Kompetensi

Penilaian atau Uji Kompetensi adalah proses pengumpulan bukti melalui perencanaan, pelaksanaan dan peninjauan ulang (*review*) penilaian serta keputusan mengenai apakah kompetensi sudah tercapai dengan membandingkan bukti-bukti yang dikumpulkan terhadap standar yang dipersyaratkan.

1.4.4 Pelatihan

Pelatihan adalah proses pembelajaran yang dilaksanakan untuk mencapai suatu kompetensi tertentu dimana materi, metode dan fasilitas pelatihan serta lingkungan belajar yang ada terfokus kepada pencapaian unjuk kerja pada kompetensi yang dipelajari.

1.4.5 Kompetensi

Kompetensi adalah kemampuan seseorang yang dapat terobservasi mencakup aspek pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja dalam menyelesaikan suatu pekerjaan atau sesuai dengan standar unjuk kerja yang ditetapkan.

1.4.6 Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI)

KKNI adalah kerangka penjenjangan kualifikasi kompetensi yang dapat menyandingkan, menyetarakan dan mengintegrasikan antara bidang pendidikan dan bidang pelatihan kerja serta pengalaman kerja dalam rangka pemberian pengakuan kompetensi kerja sesuai dengan struktur pekerjaan di berbagai sektor.

1.4.7 Standar Kompetensi

Standar kompetensi adalah rumusan tentang kemampuan yang harus dimiliki seseorang untuk melakukan suatu tugas atau pekerjaan yang didasari atas pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja sesuai dengan unjuk kerja yang dipersyaratkan.

1.4.8 Standar Kompetensi Kerja Nasional Indonesia (SKKNI)

SKKNI adalah rumusan kemampuan kerja yang mencakup aspek pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja yang relevan dengan pelaksanaan tugas dan syarat jabatan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1.4.9 Sertifikat Kompetensi

Adalah pengakuan tertulis atas penguasaan suatu kompetensi tertentu kepada seseorang yang dinyatakan kompeten yang diberikan oleh Lembaga Sertifikasi Profesi.

1.4.10 Sertifikasi Kompetensi

Adalah proses penerbitan sertifikat kompetensi yang dilakukan secara sistematis dan obyektif melalui uji kompetensi yang mengacu kepada standar kompetensi nasional dan/ atau internasional.

BAB II STANDAR KOMPETENSI

2.1 Peta Paket Pelatihan

Materi Pelatihan ini merupakan bagian dari Paket Pelatihan Jabatan Kerja Ahli Penyusunan Peraturan Zonasi (*Zoning Regulator*) yaitu sebagai representasi dari Unit Kompetensi **Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi** - Kode Unit F45PZ02.004.01 sehingga untuk kualifikasi jabatan kerja tersebut diperlukan pemahaman dan kemampuan mengaplikasikan dari materi pelatihan lainnya, yaitu:

- Menerapkan Sistem Manajemen Keselamatan Kesehatan Kerja dan Lingkungan (SMK3L)
- Mempersiapkan Referensi yang Relevan dengan Kegiatan Penyusunan Peraturan Zonasi
- Menganalisis Informasi yang Relevan dengan Kegiatan Penyusunan Peraturan Zonasi
- Merumuskan Dokumen Teknis Peraturan Zonasi
- Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi
- Melakukan Pendampingan Penyusunan Naskah Akademis dan Naskah Raperda
- Membuat Laporan

2.2 Pengertian Unit Standar Kompetensi

2.2.1 Unit Kompetensi

Unit kompetensi adalah bentuk pernyataan terhadap tugas / pekerjaan yang akan dilakukan dan merupakan bagian dari keseluruhan unit kompetensi yang terdapat pada standar kompetensi kerja dalam suatu jabatan kerja tertentu.

2.2.2 Unit kompetensi yang akan dipelajari

Salah satu unit kompetensi yang akan dipelajari dalam paket pelatihan ini adalah "**Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi**".

2.2.3 Durasi / waktu pelatihan

Pada sistem pelatihan berbasis kompetensi, fokusnya ada pada pencapaian kompetensi, bukan pada lamanya waktu. Peserta yang berbeda mungkin membutuhkan waktu yang berbeda pula untuk menjadi kompeten dalam melakukan tugas tertentu.

2.2.4 Kesempatan untuk menjadi kompeten

Jika peserta latih belum mencapai kompetensi pada usaha/kesempatan pertama, Instruktur akan mengatur rencana pelatihan dengan peserta latih yang bersangkutan. Rencana ini akan memberikan kesempatan kembali kepada peserta untuk meningkatkan level kompetensi sesuai dengan level yang diperlukan.

Jumlah maksimum usaha/kesempatan yang disarankan adalah 3 (tiga) kali.

2.3 Unit Kompetensi yang Dipelajari

Dalam sistem pelatihan, Standar Kompetensi diharapkan menjadi panduan bagi peserta pelatihan atau siswa untuk dapat :

- Mengidentifikasi apa yang harus dikerjakan peserta pelatihan.
- Mengidentifikasi apa yang telah dikerjakan peserta pelatihan.
- Memeriksa kemajuan peserta pelatihan.
- Menyakinkan bahwa semua elemen (sub-kompetensi) dan kriteria unjuk kerja telah dimasukkan dalam pelatihan dan penilaian.

2.3.1 Judul Unit

Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi

2.3.2 Kode Unit

F45.PZ02.004.01

2.3.3 Deskripsi Unit

Unit kompetensi ini mencakup pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja yang diperlukan dalam menyusun ketentuan pelaksanaan peraturan zonasi sehingga dapat diselenggarakan dengan mekanisme operasional yang baku.

2.3.4 Kemampuan Awal

Peserta pelatihan harus telah memiliki pengetahuan awal perumusan dokumen teknis zonasi yang relevan dalam kegiatan penyusunan Peraturan Zonasi.

2.3.5 Elemen Kompetensi dan Kriteria Unjuk Kerja

ELEMEN KOMPETENSI	KRITERIA UNJUK KERJA
1. Membuat peta zonasi dan blok	<p>1.1 Batas zona ditentukan berdasarkan zona-zona dasar yang telah ditetapkan</p> <p>1.2 Zona dinotifikasi sesuai kode zona dasar dan teknik peraturan zonasi yang telah ditetapkan</p> <p>1.3 Batas blok ditentukan berdasarkan batasan fisik</p> <p>1.4 Peta zonasi dan blok disusun berdasarkan ketentuan dan pedoman yang berlaku</p>
2. Merumuskan aturan pelaksanaan	<p>2.1 Persoalan yang dihadapi dalam penyelenggaraan peraturan zonasi diinventarisasi dengan teliti.</p> <p>2.2 Peraturan yang dibutuhkan untuk menyelenggarakan peraturan zonasi diidentifikasi dengan tepat.</p> <p>2.3 Aturan perizinan, pengawasan, dan penertiban disusun dengan cermat.</p>
3. Merumuskan aturan perubahan	<p>3.1 Kemungkinan perubahan jenis peruntukan diidentifikasi berdasarkan antisipasi pertumbuhan</p>

ELEMEN KOMPETENSI	KRITERIA UNJUK KERJA
	ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan 3.2 Prosedur perubahan-perubahan pemanfaatan ruang (<i>re-zoning</i>) yang tidak mengganggu tujuan pengaturan dirumuskan dengan cermat 3.3 Peraturan peneanan insentif/disinsentif dan aturan perubahan pemanfaatan ruang disusun dengan cermat.

2.3.6 Batasan Variabel

1. Konteks variabel
 - a. Unit ini diterapkan sebagai kompetensi perseorangan dan sebagai acuan pelaksanaan pekerjaan merumuskan dokumen teknis peraturan zonasi
 - b. Unit ini berlaku untuk pekerjaan merumuskan dokumen teknis peraturan zonasi, yang meliputi:
 1. penyusunan peta zonasi
 2. perumusan aturan pelaksanaan peraturan zonasi
 3. penyusunan aturan perubahan peraturan zonasi
2. Perlengkapan yang diperlukan
 - a. Peralatan
 1. Media pengolahan data (komputer)
 2. Media pencetakan (*printer*)
 3. Media akses data (internet)
 4. Peraturan Perundang-undangan dan NSPK pendukung
 - b. Bahan dan fasilitas
 1. Daftar Kegiatan
 2. Peta Kerja
3. Tugas yang harus dilakukan
 - a. Membuat peta zonasi dan blok
 - b. Merumuskan aturan pelaksanaan
 - c. Merumuskan aturan perubahan
4. Peraturan-peraturan yang diperlukan
 - a. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang,
 - b. Pedoman Penyusunan Aturan Pola Pemanfaatan Ruang (*Zoning Regulation*) tahun 2004.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional,
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang,

- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 11/PRT/M/2009 tentang Pedoman Persetujuan Substansi dalam Penetapan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota Beserta Rencana Rincinya,
- f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 16/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten,
- g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota,
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota,
- i. Rancangan Peraturan Pemerintah Tahun 2010 Baskosurtanal (Badan Koordinasi Survei dan Pemetaan Nasional) tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Rencana Tata Ruang Wilayah,
- j. Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Perkotaan tahun 2006,
- k. Peraturan daerah terkait
- l. Peraturan perundang-undangan sektoral terkait
- m. Atau peraturan dan perundang-undangan penggantinya

2.3.7 Panduan Penilaian

1. Penjelasan prosedur penilaian

Unit kompetensi yang harus dikuasai sebelumnya dan unit kompetensi yang terkait:

a. Unit kompetensi yang harus dikuasai sebelumnya:

- F45.PZ.02.001.01 : Mempersiapkan Referensi yang Relevan dengan Kegiatan Penyusunan Peraturan Zonasi
- F45.PZ.02.002.01 : Menganalisis Informasi yang Relevan dengan Kegiatan Penyusunan Peraturan Zonasi
- F45.PZ.02.003.01 : Merumuskan Dokumen Teknis Peraturan Zonasi

b. Keterkaitan dengan unit kompetensi lain:

- F45.PZ.02.006.01 : Membuat Laporan

2. Kondisi Pengujian

Kompetensi yang tercakup dalam unit kompetensi ini harus diujikan secara konsisten pada seluruh elemen dan dilaksanakan pada situasi pekerjaan yang sebenarnya di tempat kerja dengan menggunakan kombinasi metode uji untuk mengungkap pengetahuan, keterampilan dan sikap kerja sesuai standar.

Metode uji yang digunakan antara lain:

- a. ujian tertulis
 - b. ujian lisan (wawancara)
 - c. Ujian praktek, khususnya untuk keperluan pembuatan peta zonasi dan penyusunan deliniasi blok
3. Pengetahuan yang dibutuhkan
- a. Pengetahuan mengenaikerangka atau anatomi rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi
 - b. Pengetahuan tentang penyelenggaraan peraturan zonasi yang sudah ada
 - c. Pengetahuan mengenai potensiperubahan daftar kegiatan berdasarkan antisipasi pertumbuhan ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan dan peraturan pengenaan insentif/disinsentif
4. Keterampilan yang dibutuhkan
- a. Menyusun peta zonasi dan blok
 - b. Menyusun aturan pelaksanaan peraturan zonasi
 - c. Menyusun aturan perubahan peraturan zonasi
5. Aspek Kritis
- a. Ketepatan aplikasi teknik notifikasi kode zona dasar dalam pembuatan peta zonasi dan blok
 - b. Ketepatan mengidentifikasi prosedur perubahan Peraturan Zonasi yang berlaku untuk mendukung penyusunan rencana
 - c. Kecermatan menginventarisasi persoalan-persoalan yang dihadapi dalam penyelenggaraan pelaksanaan peraturan zonasi
 - d. Ketelitian mengidentifikasi potensi perubahan daftar kegiatan berdasarkan antisipasi pertumbuhanekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan

2.3.8 Kompetensi kunci

NO	KOMPETENSI KUNCI DALAM UNIT INI	TINGKAT
1	Mengumpulkan, menganalisis dan mengorganisasikan informasi	3
2	Mengomunikasikan informasi dan ide-ide	3
3	Merencanakan dan mengorganisasikan kegiatan	3
4	Bekerjasama dengan orang lain dan kelompok	3
5	Menggunakan gagasan secara matematis dan teknis	3
6	Memecahkan masalah	3
7	Menggunakan teknologi	3

BAB III STRATEGI DAN METODE PELATIHAN

3.1 Strategi Pelatihan

Belajar dalam suatu sistem pelatihan berbasis kompetensi berbeda dengan pelatihan klasikal yang diajarkan di kelas oleh instruktur. Pada sistem ini peserta pelatihan akan bertanggung jawab terhadap proses belajar secara sendiri, artinya bahwa peserta pelatihan perlu merencanakan kegiatan/proses belajar dengan Instruktur dan kemudian melaksanakannya dengan tekun sesuai dengan rencana yang telah dibuat.

3.1.1 Persiapan / perencanaan

- 1) Membaca bahan/materi yang telah diidentifikasi dalam setiap tahap belajar dengan tujuan mendapatkan tinjauan umum mengenai isi proses belajar yang harus diikuti.
- 2) Membuat catatan terhadap apa yang telah dibaca.
- 3) Memikirkan bagaimana pengetahuan baru yang diperoleh berhubungan dengan pengetahuan dan pengalaman yang telah dimiliki.
- 4) Merencanakan aplikasi praktek pengetahuan dan keterampilan.

3.1.2 Permulaan dari proses pembelajaran

- 1) Mencoba mengerjakan seluruh pertanyaan dan tugas praktek yang terdapat pada tahap belajar.
- 2) Mereview dan meninjau materi belajar agar dapat menggabungkan pengetahuan yang telah dimiliki.

3.1.3 Pengamatan terhadap tugas praktek

- 1) Mengamati keterampilan praktek yang didemonstrasikan oleh instruktur atau orang yang telah berpengalaman lainnya.
- 2) Mengajukan pertanyaan kepada instruktur tentang kesulitan yang ditemukan selama pengamatan.

3.1.4 Implementasi

- 1) Menerapkan pelatihan kerja yang aman.
- 2) Mengamati indikator kemajuan yang telah dicapai melalui kegiatan praktek.
- 3) Mempraktekkan keterampilan baru yang telah diperoleh.

3.1.5 Penilaian

Melaksanakan tugas penilaian untuk penyelesaian belajar peserta pelatihan

3.2 Metode Pelatihan

Terdapat tiga prinsip metode belajar yang dapat digunakan. Dalam beberapa kasus, kombinasi metode belajar mungkin dapat digunakan.

3.2.1 Belajar secara mandiri

Belajar secara mandiri membolehkan peserta pelatihan untuk belajar secara individual, sesuai dengan kecepatan belajarnya masing-masing. Meskipun proses belajar dilaksanakan secara bebas, peserta pelatihan disarankan untuk menemui instruktur setiap saat untuk mengkonfirmasi kemajuan dan mengatasi kesulitan belajar.

3.2.2 Belajar berkelompok

Belajar berkelompok memungkinkan peserta pelatihan untuk datang bersama secara teratur dan berpartisipasi dalam sesi belajar berkelompok. Walaupun proses belajar memiliki prinsip sesuai dengan kecepatan belajar masing-masing, sesi kelompok memberikan interaksi antar peserta, instruktur dan pakar/ahli dari tempat kerja.

3.2.3 Belajar terstruktur

Belajar terstruktur meliputi sesi pertemuan kelas secara formal yang dilaksanakan oleh instruktur atau ahli lainnya. Sesi belajar ini umumnya mencakup topik tertentu.

3.3 Rancangan Pembelajaran Materi Pelatihan

Rancangan pembelajaran materi pelatihan bertujuan untuk melengkapi hasil analisis kebutuhan materi pelatihan. Rancangan pembelajaran materi pelatihan memberikan informasi yang bersifat indikatif yang selanjutnya dapat dijadikan oleh instruktur sebagai pedoman dalam menyusun rencana pembelajaran (*session plan*) yang lebih operasional dan yang lebih bersifat strategis untuk membantu para peserta pelatihan mencapai unit kompetensi yang merupakan tugasnya sebagai instruktur.

Rancangan Pembelajaran Materi Pelatihan sebagai berikut:

Unit Kompetensi	: Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi					
Elemen Kompetensi 1	: Membuat peta zonasi dan blok					
No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
1.1	Batas zona ditentukan berdasarkan zona-zona dasar yang telah ditetapkan. 1)Dapat memperkirakan alokasi /kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan 2)Mampu menyusun pertimbangan	Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihan dapat dapat memperkirakan alokasi /kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan , mampu menyusun pertimbangan karakteristik lapangan dan	1. Ceramah 2. Diskusi Kelompok 3. Peragaan	1) memperkirakan alokasi /kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan 2) menyusun pertimbangan karakteristik lapangan dan rencana tata ruang 3) menentukan batas-batas zona dengan	1. peta eksisting 2. RTRW Ka/Ko 3. Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Kota	40 menit

No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
	<p>karakteristik lapangan dan rencana tata ruang</p> <p>3)Harus mampu menentukan batas-batas zona dengan spesifik, tepat dan teliti pada peta</p>	<p>rencana tata ruang, dan harus mampu menentukan batas-batas zona dengan spesifik, tepat dan teliti pada peta</p>		<p>spesifik, tepat dan teliti pada peta</p>		
1.2	<p>Zona dinotifikasi sesuai kode zona dasar dan teknik peraturan zonasi yang telah ditetapkan.</p> <p>1)Dapat menjelaskan teknik notifikasi zona yang digunakan</p> <p>2)Mampu menentukan teknik notifikasi zona</p> <p>3)Harus mampu menotifikasi zona sesuai teknik notifikasi yang telah ditetapkan dengan tepat dan teliti</p>	<p>Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihat dapat menjelaskan teknik notifikasi yang digunakan, mampu menentukan teknik notifikasi zona, dan harus mampu menotifikasi zona sesuai teknik notifikasi yang telah ditetapkan dengan tepat dan teliti</p>	<p>1. Ceramah</p> <p>2. Diskusi Kelompok</p> <p>3. Peragaan</p>	<p>1)menjelaskan teknik notifikasi zona yang digunakan</p> <p>2)menentukan teknik notifikasi zona</p> <p>3) menotifikasi zona sesuai teknik notifikasi yang telah ditetapkan dengan tepat dan teliti</p>	<p>1. peta eksisting</p> <p>2. RTRW Ka/Ko</p> <p>3. Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Kota</p>	50 menit
1.3	<p>Batas blok ditentukan berdasarkan batasan fisik</p> <p>1)Dapat mendeskripsikan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok</p> <p>2)Mampu menginventarisasi zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok</p> <p>3)mampu menentukan ukuran blok yang ideal untuk sirkulasi</p> <p>4)Mampu</p>	<p>Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihat dapat mendeskripsikan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok, mampu menginventarisasi zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok, mampu menentukan ukuran blok yang ideal untuk sirkulasi, mampu merencanakan</p>	<p>1. Ceramah</p> <p>2. Diskusi Kelompok</p> <p>3. Peragaan</p>	<p>1)mendeskripsikan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok</p> <p>2)menginventarisasi zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok</p> <p>3)menentukan ukuran blok yang ideal untuk sirkulasi</p> <p>4)merencanakan pola jaringan jalan sub makro sebagai landasan pengembangan blok bila</p>	<p>1. peta eksisting</p> <p>2. RTRW Ka/Ko</p> <p>3. Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Kota</p>	45 menit

No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
	merencanakan pola jaringan jalan sub makro sebagai landasan pengembangan blok bila belum dijabarkan dalam RTRW Kabupaten/Kota 5)Harus mampu menentukan batas blok dengan cermat dan tepat	pola jaringan jalan sub makro sebagai landasan pengembangan blok bila belum dijabarkan dalam RTRW Kabupaten/Kota, dan harus mampu menentukan batas blok dengan cermat dan tepat		belum dijabarkan dalam RTRW Kabupaten/Kota 5)menentukan batas blok dengan cermat dan tepat		
1.4	Peta zonasi dan blok disusun berdasarkan ketentuan dan pedoman yang berlaku 1)Dapat merujuk format/standar formal peta zonasi (<i>zoning map</i>) 2)mampumenyusun peta alternatif pengembangan zonasi sesuai dengan klasifikasi yang telah ditentukan dan rencana tata ruang 3)Mampu menetapkan pengembangan zonasi sesuai klasifikasi yg telah ditentukan 4)Harus mampu menetapkan kodifikasi dan notasi sesuai pedoman yang berlaku ke dalam setiap blok	Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihandapat Dapat merujuk format/standar formal peta zonasi (<i>zoning map</i>), mampumenyusun peta alternatif pengembangan zonasi sesuai dengan klasifikasi yang telah ditentukan dan rencana tata ruang, mampu menetapkan pengembangan zonasi sesuai klasifikasi yg telah ditentukan, dan harus mampu menetapkan kodifikasi dan notasi sesuai pedoman yang berlaku ke dalam setiap blok		1)merujuk format/standar formal peta zonasi (<i>zoning map</i>) 2)menyusun peta alternatif pengembangan zonasi sesuai dengan klasifikasi yang telah ditentukan dan rencana tata ruang 3)menetapkan pengembangan zonasi sesuai klasifikasi yg telah ditentukan 4)menetapkan kodifikasi dan notasi sesuai pedoman yang berlaku ke dalam setiap blok	1. peta eksisting 2. RTRW Ka/Ko 3. Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Kota	
	Diskusi kelompok: Dilakukan setelah selesai penjelasan dan peragaan yang mencakup seluruh materi elemen kompetensi " Membuat peta zonasi dan blok "					

Unit Kompetensi		: Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi				
Elemen Kompetensi 2		: Merumuskan aturan pelaksanaan				
No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
2.1	<p>Persoalan yang dihadapi dalam penyelenggaraan peraturan zonasi diinventarisasi dengan teliti.</p> <p>1)Dapat mengidentifikasi jenis persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi (aspek perizinan, pengawasan dan penertiban)</p> <p>2)Mampu merumuskan metode atau cara penyelesaian persoalan</p> <p>3)Harus mampu menyusun aturan terkait metode penyelesaian yang dipilih</p>	<p>Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihat dapat mengidentifikasi jenis persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi (aspek perizinan, pengawasan dan penertiban), mampu merumuskan metode atau cara penyelesaian persoalan , dan harus mampu menyusun aturan terkait metode penyelesaian yang dipilih</p>	<p>1. Ceramah</p> <p>2. Diskusi Kelompok</p> <p>3. Peragaan</p>	<p>1)mengidentifikasi jenis persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi (aspek perizinan, pengawasan dan penertiban)</p> <p>2)merumuskan metode atau cara penyelesaian persoalan</p> <p>3)menyusun aturan terkait metode penyelesaian yang dipilih</p>	<p>1.informasi dari dinas-dinas teknis terkait</p>	40 menit
2.2	<p>Peraturan yang dibutuhkan untuk menyelenggarakan peraturan zonasi diidentifikasi dengan tepat.</p> <p>1) Mampu mengumpulkan peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi</p> <p>2) Dapat mengidentifikasi peraturan lain yang masih dibutuhkan</p> <p>3) Harus mampu menyusun peraturan pendukung dengan lengkap dan teliti</p>	<p>Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihanMampu mengumpulkan peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi, dapat mengidentifikasi peraturan lain yang masih dibutuhkan, dan harus mampu menyusun peraturan pendukung dengan lengkap dan teliti</p>	<p>1. Ceramah</p> <p>2. Diskusi Kelompok</p> <p>3. Peragaan</p>	<p>1) mengumpulkan peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi</p> <p>2) mengidentifikasi peraturan lain yang masih dibutuhkan</p> <p>3) menyusun peraturan pendukung dengan lengkap dan teliti</p>	<p>1.Informasi dari dinas-dinas teknis terkait, sektoral, nasional, provinsi dan lokal</p>	35 menit
2.3	<p>Aturan perizinan, pengawasan, dan penertiban disusun</p>	<p>Pada akhir pembelajaran ini, peserta</p>	<p>1. Ceramah</p> <p>2. Diskusi Kelompok</p>	<p>1)mengidentifikasi jenis-jenis perizinan, yang</p>	<p>1. Informasi dari dinas-</p>	30 menit

No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
	dengan cermat. 1)Dapat mengidentifikasi jenis-jenis perizinan, yang diperlukan 2)Mampu menetapkan kelembagaan yang terkait dgn proses perizinan 3)Mampu menyusun prosedur perizinan 4)Dapat mengidentifikasi daftar obyek / kegiatan yang perlu diawasi 5)Mampu menentukan kelembagaan yang terkait dg kegiatan pengawasan 6)Harus mampu menyusun prosedur pengawasan 7)Dapat mengidentifikasi kriteria dan jenis pelanggaran peraturan zonasi 8)Mampu menentukan kelembagan yang terkait dg kegiatan penertiban 9)Harus mampu menentukan sanksi pelanggaran peraturan zonasi	pelatihandapat mengidentifikasi jenis-jenis perizinan, yang diperlukan, mampu menetapkan kelembagaan yang terkait dgn proses perizinan, mampu menyusun prosedur perizinan, dapat mengidentifikasi daftar obyek / kegiatan yang perlu diawasi, mampu menentukan kelembagaan yang terkait dg kegiatan pengawasan, harus mampu menyusun prosedur pengawasan, dapat mengidentifikasi kriteria dan jenis pelanggaran peraturan zonasi, mampu menentukan kelembagan yang terkait dg kegiatan penertiban, dan harus mampu menentukan sanksi	3. Peragaan	diperlukan 2)menetapkan kelembagaan yang terkait dgn proses perizinan 3)menyusun prosedur perizinan 4)mengidentifika si daftar obyek / kegiatan yang perlu diawasi 5)menentukan kelembagaan yang terkait dg kegiatan pengawasan 6)menyusun prosedur pengawasan 7)mengidentifika si kriteria dan jenis pelanggaran peraturan zonasi 8)menentukan kelembagan yang terkait dg kegiatan penertiban 9)menentukan sanksi pelanggaran peraturan zonasi	dinas teknis terkait, sektoral, nasional, provinsi dan lokal	

Diskusi kelompok:
Dilakukan setelah selesai penjelasan dan peragaan yang mencakup seluruh materi elemen kompetensi "**Merumuskan aturan pelaksanaan**"

Unit Kompetensi : Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi
Elemen Kompetensi 3 : Merumuskan aturan perubahan

No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
3.1	Kemungkinan perubahan jenis	Pada akhir pembelajaran ini,	1. Ceramah 2. Diskusi	1. menjelaskan faktor-faktor	1.Peraturan perundangdandi	60 menit

No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
	<p>peruntukan diidentifikasi berdasarkan antisipasi pertumbuhan ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan</p> <p>1)Dapat menjelaskan faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang</p> <p>2)Mampu menyusun daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang</p> <p>3)Dapat menetapkan prinsip, kriteria, dan syarat perubahan peruntukan ruang</p> <p>4)Dapat menetapkan obyek dan prakarsa perubahan peruntukan ruang</p> <p>5)Dapat menetapkan kategori, sifat, dan jenis perubahan peruntukan ruang</p> <p>6)Harus mampu memprediksi perubahan peruntukan dengan cermat serta mengacu pada antisipasi pertumbuhan ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan</p>	<p>peserta pelatihat dapat menjelaskan faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang, mampu menyusun daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang, dapat menetapkan prinsip, kriteria, dan syarat perubahan peruntukan ruang, dapat menetapkan obyek dan prakarsa perubahan peruntukan ruang, dapat menetapkan kategori, sifat, dan jenis perubahan peruntukan ruang, dan harus mampu memprediksi perubahan peruntukan dengan cermat serta mengacu pada antisipasi pertumbuhan ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan</p>	<p>Kelompok</p> <p>3. Peragaan</p>	<p>penyebab perubahan peruntukan ruang</p> <p>2. menyusun daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang</p> <p>3. menetapkan prinsip, kriteria, dan syarat perubahan peruntukan ruang</p> <p>4. menetapkan obyek dan prakarsa perubahan peruntukan ruang</p> <p>5. menetapkan kategori, sifat, dan jenis perubahan peruntukan ruang</p> <p>6. memprediksi perubahan peruntukan dengan cermat serta mengacu pada antisipasi pertumbuhan ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan</p>	<p>dinas-dinas teknis terkait, sektoral, nasional, provinsi dan lokal, juga kebijakan-kebijakan sektoral, prospek kota berdasar data statistik</p>	

No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
3.2	<p>Prosedur perubahan-perubahan pemanfaatan ruang (<i>re-zoning</i>) yang tidak mengganggu tujuan pengaturan dengan cermat</p> <p>1)Dapat mengidentifikasi dampak perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>2)Dapat menetapkan biaya atas dampak dari perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>3)Mampu memperhitungkan biaya perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>4)Dapat menyusun prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan ruang</p> <p>5)Dapat menyusun prosedur perubahan peruntukan ruang</p> <p>6)Harus mampu merumuskan prosedur perubahan pemanfaatan ruang dengan cermat</p>	<p>Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihan dapat mengidentifikasi dampak perubahan pemanfaatan ruang, dapat menetapkan biaya atas dampak dari perubahan pemanfaatan ruang, mampu memperhitungkan biaya perubahan pemanfaatan ruang, dapat menyusun prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan ruang, dapat menyusun prosedur perubahan peruntukan ruang dan harus mampu merumuskan prosedur perubahan pemanfaatan ruang dengan cermat</p>	<p>1. Ceramah</p> <p>2. Diskusi Kelompok</p> <p>3. Peragaan</p>	<p>1. mengidentifikasi dampak perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>2. menetapkan biaya atas dampak dari perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>3. memperhitungkan biaya perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>4. menyusun prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan ruang</p> <p>5. menyusun prosedur perubahan peruntukan ruang</p> <p>6. merumuskan prosedur perubahan pemanfaatan ruang dengan cermat</p>	UU No. 26 Tahun 2007, UU sektoral	60 menit
3.3	<p>Peraturan pengenaan insentif/disinsentif dan aturan perubahan pemanfaatan ruang disusun dengan cermat.</p> <p>1)Dapat</p>	<p>Pada akhir pembelajaran ini, peserta pelatihan Dapat menguraikan jenis-jenis instrumen insentif dan disinsentif, dapat</p>	<p>1. Ceramah</p> <p>2. Diskusi Kelompok</p> <p>3. Peragaan</p>	<p>1. menguraikan jenis-jenis instrumen insentif dan disinsentif</p> <p>2. merumuskan tujuan pengenaan insentif/disinsentif</p>	UU No. 26 Tahun 2007, UU sektoral, PP tentang ketentuan insentif/disinsentif	60 menit

No	Kriteria Unjuk Kerja/Indikator Unjuk Kerja	Tujuan Pembelajaran	Metode Pelatihan yang Disarankan	Tahapan Pembelajaran	Sumber/ Referensi yang Disarankan	Jam Pelajaran Indikatif
	<p>menguraikan jenis-jenis instrumen insentif dan disinsentif</p> <p>2)Dapat merumuskan tujuan pengenaan insentif/disinsentif pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>3)Mampu menyusun daftar penggunaan instrumen insentif/disinsentif yang tepat pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>4)Harus mampu memilih instrumen insentif/disinsentif dengan cermat</p>	<p>merumuskan tujuan pengenaan insentif/disinsentif pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang, mampu menyusun daftar penggunaan instrumen insentif/disinsentif yang tepat pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang, dan harus mampu memilih instrumen insentif/disinsentif dengan cermat</p>		<p>ntif pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>3. menyusun daftar penggunaan instrumen insentif/disinsentif yang tepat pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>4. memilih instrumen insentif/disinsentif dengan cermat</p>		
	<p>Diskusi Kelompok: Dilakukan setelah selesai penjelasan dan peragaan yang mencakup seluruh materi Elemen Kompetensi "Merumuskan aturan perubahan"</p>					

BAB IV

Merumuskan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Zonasi

4.1 Umum

Pada prinsipnya, Peraturan Zonasi berisi materi yang mengatur ketentuan-ketentuan teknis mengenai pembangunan kota. Ketentuan-ketentuan teknis tersebut merupakan materi dalam Peraturan Zonasi sedikitnya terdiri dari:

1. Aturan Zonasi (*Zoning Text*)
2. Peta Zonasi (*Zoning Map*)

Peraturan zonasi memuat materi wajib yang meliputi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, **ketentuan pelaksanaan**, dan materi pilihan yang terdiri atas ketentuan tambahan, ketentuan khusus, standar teknis, dan ketentuan pengaturan zonasi. Peraturan Zonasi diwujudkan dalam dokumen yang mengatur pengembangan/pemanfaatan tapak yang mencakup penggunaan lahan, intensitas pembangunan, tata massa bangunan, prasarana minimum, dan standar perencanaan. Dalam menyusun dokumen Peraturan Zonasi diperlukan perumusan aturan dan ketentuan pelaksanaan yang rinci dengan format yang tepat sehingga Peraturan Zonasi tersebut dapat dipahami dan digunakan sesuai dengan baik dan tidak menimbulkan penafsiran beragam. Dalam ketentuan pelaksanaan Peraturan Zonasi diatur hal-hal sebagai berikut:

1. aturan mengenai variasi yang berkaitan dengan keluwesan/ kelonggaran aturan
2. aturan insentif dan disinsentif
3. aturan mengenai perubahan pemanfaatan ruang
4. aturan lain, antara lain yang mengatur mengenai sanksi.

4.1.1 Pengertian dan tujuan

Pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagian dari lingkup pengendalian pembangunan (*development control*). Secara teoritis pengendalian pembangunan mengatur kegiatan pembangunan yang meliputi pelaksanaan kegiatan pendirian bangunan, perekayasaan, pertambangan maupun kegiatan serupa lainnya pada, di bawah maupun di atas tanah, dan atau mengadakan perubahan penggunaan pada bangunan atau lahan tertentu). Perangkat pengendalian pemanfaatan ruang adalah perangkat yang digunakan sebagai rujukan pelaksanaan pengendalian.

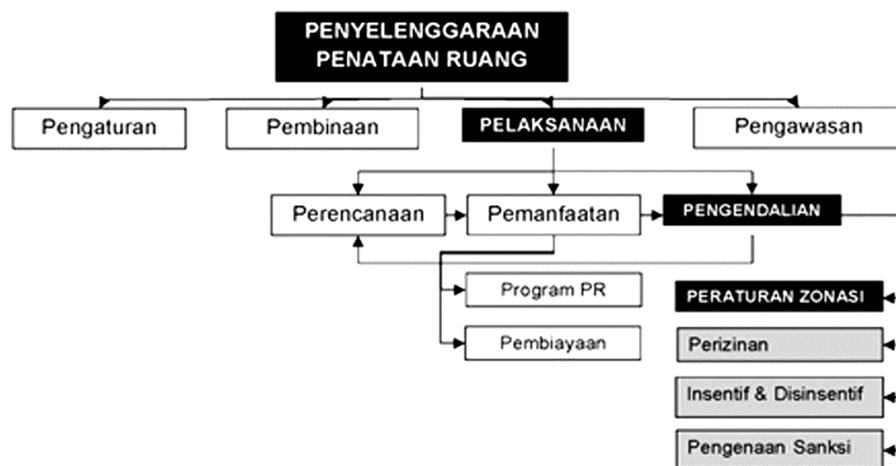
Tujuan materi ini adalah untuk memberikan pemahaman mengenai proses dan langkah terkait penyusunan ketentuan pelaksanaan Peraturan Zonasi sendiri, serta materi yang tercakup dan diatur dalam Peraturan Zonasi, serta tata cara penyusunannya, khususnya mengenai penyusunan peraturan pelaksanaan Peraturan Zonasi.

4.1.2 Prinsip

Undang-undang No. 26 Tahun 2007 mengenai Penataan Ruang, menegaskan bahwa pelaksanaan pembangunan baik di tingkat pusat maupun daerah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Namun demikian pada prakteknya pelaksanaan pembangunan tidak selalu berjalan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, dalam praktek pemanfaatan ruang dibutuhkan pula tindakan pengendalian pemanfaatan ruang yang baik.

Tujuan pengendalian pemanfaatan ruang adalah untuk menjamin tercapainya konsistensi pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dalam hal ini pengendalian pemanfaatan ruang merupakan perangkat untuk memastikan perencanaan tata ruang dan pelaksanaan pemanfaatan ruangnya telah berlangsung sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.



Gambar 1: Lingkup Kegiatan Pengendalian Menurut UU No. 26 Tahun 2007

Peraturan Zonasi atau *zoning ordinance/regulations* dan prosedurnya merupakan salah satu faktor pengaturan (*Regulatory factors*) dalam pengendalian pembangunan selain *The Official city plat; land value; property taxes; covenants; subdivision regulations; building, housing and sanitary codes; special site control dan site plan control*. *Zoning* adalah pembagian lingkungan kota ke dalam zona-zona, dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang (ketentuan hukum) yang berbeda-beda. *Zoning regulation* adalah ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi zona pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan. Di beberapa negara *zoning* dikenal dalam berbagai istilah, seperti *land*

development code, zoning code, zoning resolution, urban code, panning act dan lain sebagainya. Pada dasarnya semuanya mengatur ketentuan-ketentuan teknis mengenai pembangunan kota. Ketentuan seringkali *zoning* dianggap akan membuat rencana tata ruang menjadi rigid. Namun demikian, sebenarnya rigid maupun fleksibelnya suatu rencana kota tidak tergantung dari ada atau tidaknya peraturan, akan tetapi lebih ditentukan pada bagaimana kita membuat atau menyusun aturan-aturannya. Fungsi peraturan zonasi antara lain:

1. Sebagai instrumen pengendalian pembangunan. Peraturan zonasi yang lengkap akan memuat prosedur pelaksanaan pembangunan sampai ke tata cara pengawasannya. Ketentuan-ketentuan yang ada karena dikemas menurut penyusunan perundang-perundangan yang baku dapat menjadi landasan dalam penegakan hukum bila terjadi pelanggaran.
2. Sebagai pedoman penyusunan rencana operasional. Ketentuan *zoning* dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena memuat ketentuan-ketentuan tentang
3. Penjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat sub makro sampai pada rencana yang rinci. Sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan lahan.

Dasar penerapan *zoning* adalah kewenangan *police power* (kewenangan pemerintah membuat peraturan untuk melindungi kesehatan masyarakat, keselamatan dan kesejahteraan umum); mengintervensi kehidupan *private* masyarakat bagi perlindungan kesehatan masyarakat, keselamatan dan kesejahteraan; hak membangun masyarakat dibatasi dengan ketentuan-ketentuan yang rasional, yang tidak mengandung niat buruk, diskriminasi, tidak beralasan atau tidak pasti.

Perizinan dikenal umumnya dikenal pada negara-negera yang menggunakan *permit system*. Sistem ini mempunyai ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan *zoning regulation* (peraturan zonasi). Pemanfaatan ruang dengan sistem ini pengambil keputusannya didasarkan pada pertimbangan lembaga perencanaan yang berwenang untuk masing-masing-masing proposal pembangunan yang diajukan (*discretionary system*).

Menurut UU. No. 26 Tahun 2007 mengenai Penataan Ruang, mekanisme ini merupakan perangkat penting dari pengendalian pemanfaatan ruang, oleh karenanya apabila mekanisme ini terselenggara dengan baik, maka penyimpangan pemanfaatan ruang akan dapat dikurangi, dan secara legal penyimpangan dapat diidentifikasi dan ditertibkan. Namun demikian penertiban akan sulit dilaksanakan apabila mekanisme perizinan ini tidak terselenggara dengan baik, misalnya diterbitkannya izin yang tidak sesuai dengan rencana pemanfaatan ruang yang ditetapkan sebelumnya. Mekanisme ini juga menjadi perangkat insentif dan disinsentif untuk mendorong perkembangan atau menghambat pemanfaatan ruang, sehingga harus berlangsung seefektif dan seefisien mungkin.

Insentif dan Disinsentif

Pengendalian pemanfaatan ruang dibutuhkan kemampuan rencana kota yang menjadi pengendali perkembangan kota untuk mencapai suatu pembangunan kota yang efisien, efektif serta sesuai dengan fungsi kota tersebut. Insentif dan disinsentif merupakan mekanisme yang dapat mendorong perkembangan kota dan dapat menimbulkan dampak positif yang menunjang pembangunan kota atau upaya pengarahan pada perkembangan yang berdampak negatif untuk mengefektifkan pembangunan/rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Mekanisme ini mengandung suatu pengaturan dan pengendalian pembangunan yang bersifat akomodatif terhadap setiap perubahan yang menunjang pembangunan/perkembangan kota. Insentif merupakan pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan seiring dengan penataan ruang. Perangkat ini dapat berupa keringanan pajak, penyediaan infrastruktur, kemudahan persyaratan administrasi atau teknis dan sebagainya. Sementara itu, perangkat disinsentif merupakan pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang. Disinsentif dapat berupa pengenaan pajak, penambahan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis, tidak diberi infrastruktur dan sebagainya.

Lebih rinci mengenai perangkat insentif dan disinsentif akan dijelaskan pada sub bab berikut.

Sanksi

Tindakan penertiban dilakukan melalui pemeriksaan dan penyidikan atas semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan. Kegiatan penertiban dapat dilakukan secara langsung melalui penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan penertiban tidak langsung melalui pengenaan disinsentif pemanfaatan ruang melalui pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi penyediaan sarana dan prasarana dasar lingkungannya. Pengenaan sanksi dapat berupa sanksi administratif (dapat dikenakan pada aparat pemerintah atau masyarakat umumnya), sanksi pidana (penahanan atau kurungan) maupun sanksi perdata (pengenaan denda atau ganti rugi). Pengenaan sanksi diawali terlebih dahulu dengan peringatan/teguran kepada aktor pembangunan yang dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang dikeluarkan.

Kegiatan penertiban dapat dilakukan secara langsung melalui penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku, dan penertiban tidak langsung melalui pengenaan disinsentif pemanfaatan ruang melalui pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi penyediaan sarana dan prasarana dasar lingkungannya. Pengenaan sanksi dapat berupa sanksi administratif, sanksi

pidana maupun sanksi perdata. Pengenaan sanksi diawali terlebih dahulu dengan peringatan/teguran kepada aktor pembangunan yang dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang dikeluarkan.

4.1.3 Pentingnya

Dokumen rencana tata ruang merupakan dokumen yang belum sepenuhnya dapat diaplikasikan mengingat substansi yang dikandung didalamnya masih merupakan kebijakan berupa arahan pemanfaatan ruang secara makro. Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang seringkali dihadapkan pada persoalan-persoalan yang sifatnya teknis. Persoalan tersebut menjadi semakin mengemuka pada kawasan perkotaan yang mempunyai pertumbuhan dan perkembangan yang cepat. Pada kawasan seperti ini, pemanfaatan ruang lebih mengarah pada lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi. Lahan-lahan yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan/ruang. Dampak nyata yang muncul adalah pembangunan yang dilaksanakan menjadi tidak sesuai dengan rencana kota yang telah ditetapkan, menimbulkan konflik antarpihak yang berkepentingan dan masyarakat umum seringkali menderita dampak negatif eksternalitas suatu perubahan pemanfaatan lahan kota.

Dalam hal ini, peranan Peraturan Zonasi sangat penting dalam proses pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Yang membedakan Peraturan Zonasi dengan RDTRK adalah Peraturan Zonasi memiliki tingkat ketelitian yang sama dengan RDTRK, namun mengatur lebih rinci dan lebih lengkap ketentuan pemanfaatan ruang dengan tetap mengacu kepada RTRW Kota yang ada. Selain itu antara RDTRK dengan Peraturan Zonasi terdapat perbedaan peran dan fungsi dalam Sistem Penataan Ruang di Indonesia adalah:

- RDTRK merupakan salah satu jenjang rencana tata ruang kota dengan skala 1 : 5.000,
- Peraturan Zonasi merupakan salah satu perangkat pengendalian pemanfaatan ruang yang berisi ketentuanketentuan teknis dan administratif pemanfaatan ruang dan pengembangan tapak.
- Peraturan Zonasi ini telah banyak digunakan di negara berkembang, dan dapat melengkapi aturan pemanfaatan ruang untuk RDTRK yang telah ditetapkan

Sebagai bagian dari Peraturan Zonasi, ketentuan pelaksanaan adalah peraturan yang menjadi rujukan perizinan, pengawasan dan penertiban dalam pengendalian pemanfaatan ruang, yang merujuk pada rencana tata ruang wilayah yang umumnya telah menetapkan fungsi, intensitas, ketentuan tata massa bangunan, sarana dan prasarana, serta indikasi program pembangunan.

4.2 Pembuatan Peta Zonasi dan Blok

4.2.1 Penentuan Batas Zona.

Sama halnya dengan penentuan batas atau pembagian zona secara umum, pertimbangan penetapan blok berdasarkan kesamaan (homogenitas) karakteristik pemanfaatan ruang/lahan, batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, *branchgang* atau batas kapling, orientasi bangunan dan lapis bangunan. Setelah memperkirakan alokasi /kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan dari hasil analisis studi lapangan dan kajian literatur dan pertimbangan karakteristik lapangan dan rencana tata ruang, batas-batas zona dapat ditentukan dengan spesifik pada peta kerja mengacu pada teknik delineasi zona yang telah dibahas pada sub bab sebelumnya.



Gambar 2: Delineasi zona dan pembagian ke dalam sub zona (kiri) dan pembagian ke dalam blok (kanan)
(Sumber : Lampiran Permen PU No. 20/PRT/M/2011)

4.2.2 Notifikasi Zona Sesuai Teknik Yang Ditetapkan

Penggunaan referensi geografis (*georeference*) merupakan upaya untuk menentukan keberadaan di ruang fisik, artinya, menentukan lokasi melalui proyeksi peta atau sistem koordinat. Dalam hal ini penentuan referensi geografis tidak selalu menggunakan piranti lunak tertentu, tetapi dapat juga berupa pemberian nomor dengan acuan tertentu. Teknik notifikasi zona yang telah dipilih, peta wilayah kerja dapat digunakan untuk menotifikasi zona sesuai dengan kemungkinan pengerjaan berdasarkan daftar kegiatan yang dihasilkan. Selain menggunakan kode penomoran blok dan sub blok, notifikasi zona dapat juga dilakukan dengan memberikan kode warna dan/atau kombinasi keduanya.

Pertimbangan penetapan kode zonasi di atas peta batas blok/subblok yang dibuat dapat didasarkan pada:

1. Kesamaan karakter blok peruntukan, berdasarkan pilihan:
 - a. Mempertahankan dominasi penggunaan lahan yang ada (eksisting)
 - b. Menetapkan fungsi baru sesuai dengan arahan fungsi pada RTRW
 - c. Menetapkan karakter khusus kawasan yang diinginkan
 - d. Menetapkan tipologi lingkungan/kawasan yang diinginkan,
 - e. Menetapkan jenis pemanfaatan ruang/lahan tertentu,
 - f. Menetapkan batas ukuran tapak/persil maksimum/minimum,
 - g. Menetapkan batas intensitas bangunan/bangun-bangunan maksimum/minimum,
 - h. Mengembangkan jenis kegiatan tertentu,
 - i. Menetapkan batas kepadatan penduduk/bangunan yang diinginkan;
 - j. Menetapkan penggunaan dan batas intensitas sesuai dengan daya dukung prasarana (misalnya: jalan) yang tersedia
2. Kesesuaian dengan ketentuan khusus yang sudah ada (KKOP, pelabuhan, terminal, dll)
3. Karakteristik lingkungan (batasan fisik) dan administrasi

4.2.3 Penentuan Batas Blok

Deliniasi blok peruntukan berarti membatasi blok peruntukan oleh batasan fisik yang **nyata** maupun yang **belum nyata**. Delineasi berarti menarik atau menelusuri garis terluar/batas. Terkait dengan Peraturan Zonasi, delineasi berperan dalam pembuatan peta zonasi dalam membuat batas-batas zona yang ada, karena Peta Zonasi berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya.

Batasan fisik yang nyata dapat berupa:

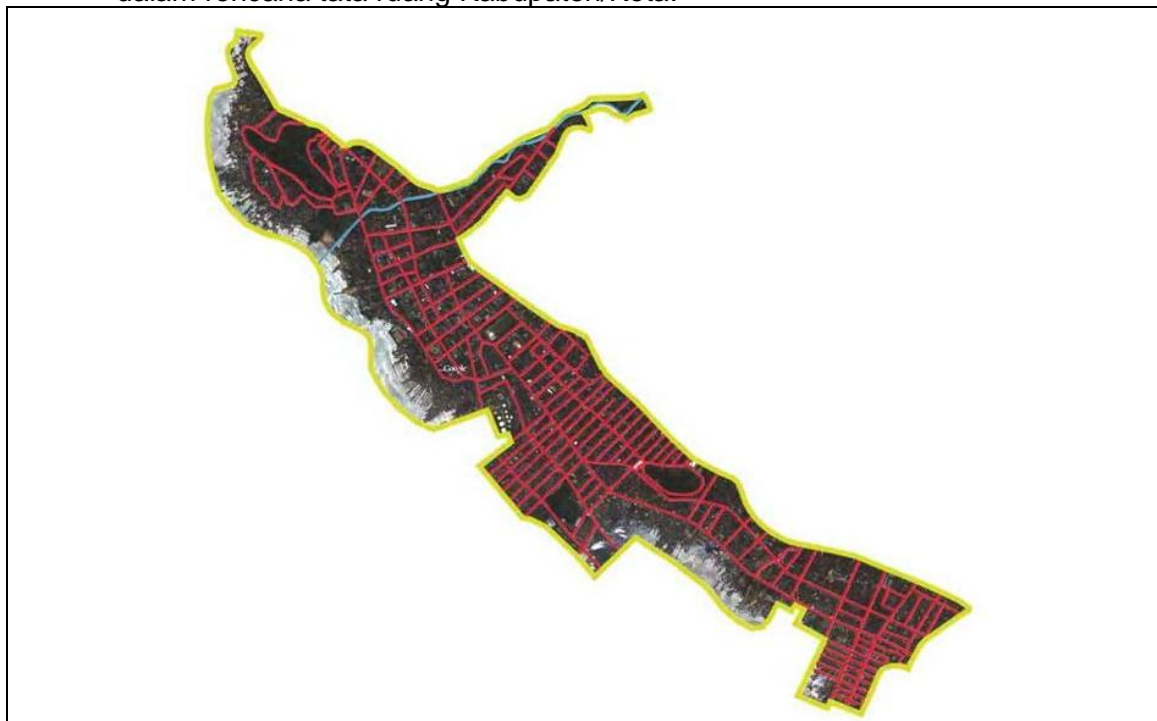
- jaringan jalan,
- sungai,
- selokan,
- saluran irigasi,
- saluran udara tegangan (ekstra) tinggi,
- garis pantai, dll.

Batas blok peruntukan yang belum nyata dapat berupa:

- rencana jaringan jalan,
- rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan rencana sektoral lainnya

Setelah mendeskripsikan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok pada wilayah kerja, garis batas blok dan sub blok dapat ditentukan. Tentu saja rencana tata ruang perlu dijadikan acuan non fisik dalam penentuan batas blok. Jika diperlukan, zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok diinventarisasi dan dibuat

penomoran sesuai dengan teknik referensi geografis yang dipilih. Ukuran blok yang dihasilkan dari penentuan batas tersebut harus memadai untuk sirkulasi dan kebutuhan infrastruktur kegiatan. Rujukan berbagai standar teknis yang telah ditentukan untuk kebutuhan tersebut dapat digunakan sebagai pedoman dalam menentukan ukuran blok dan sub blok. Pola jaringan jalan sub makro dapat digunakan sebagai landasan pengembangan blok bila belum dijabarkan dalam rencana tata ruang Kabupaten/Kota.



Gambar 3: Penentuan Batas Blok dalam Zona
(Sumber: : Lampiran Permen PU No. 20/PRT/M/2011)

4.2.4 Penyusunan Peta Zonasi Dan Blok

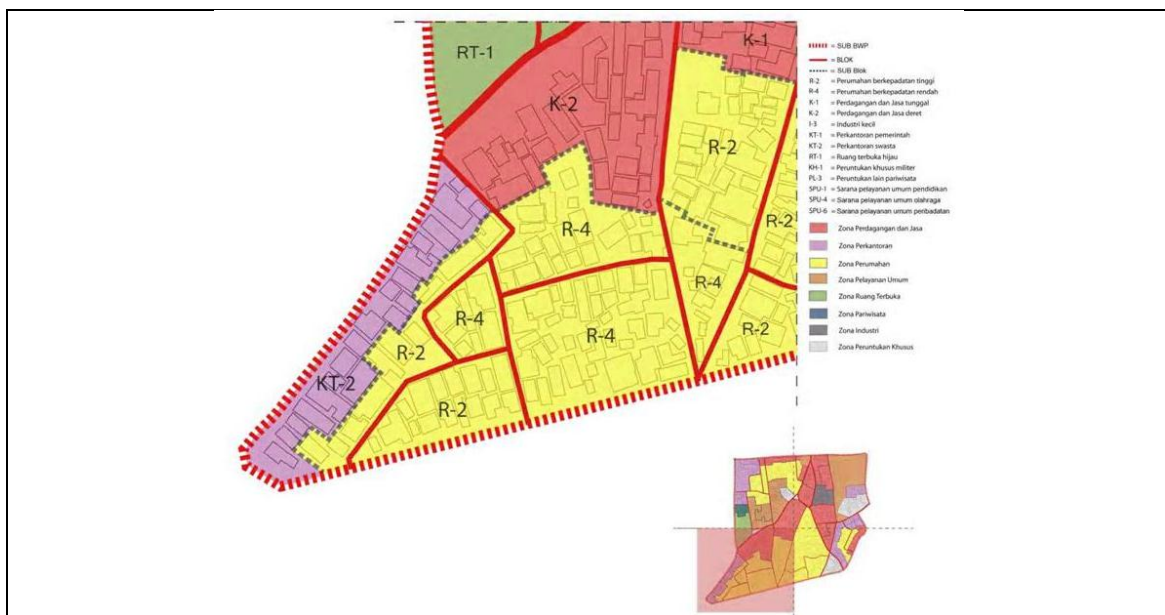
Jika Peta zonasi adalah peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya, maka subblok peruntukan adalah pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan.

Dalam penyusunan peta zonasi dan blok, perlu dipelajari format/standar formal peta zonasi (*zoning map*) yang ada dan/atau lazim digunakan. *Zoning map* berisi pembagian blok peruntukan (zona), dengan ketentuan aturan untuk tiap blok peruntukan tersebut dan menggambarkan peta tata guna lahan dan lokasi tiap fungsi lahan dan kawasan.

Berikut merupakan ilustrasi pembuatan peta zonasi dengan tahapan delineasi batas zona dan blok peruntukan.



Gambar 4: Pembagian zona ke dalam sub zona dan pembagian sub zona ke dalam blok peruntukan (kanan)
(Sumber : Lampiran Permen PU No. 20/PRT/M/2011)



Gambar 5: Peta Zonasi
(Sumber : Lampiran Permen PU No. 20/PRT/M/2011)

Peta zonasi adalah peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya. Subblok peruntukan adalah pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan. Langkah-langkah dalam pembuatan peta zonasi dan blok yang perlu dilakukan sebelum pembuatan peta zonasi sendiri adalah penyusunan klasifikasi zonasi, penyusunan daftar kegiatan, penetapan/delineasi blok peruntukan pada peta kerja, penyusunan aturan teknis zonasi yang mencakup kegiatan dan penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, tata massa bangunan, prasarana, tambahan dan aturan khusus. Selain itu menyusun standar teknis dan memilih teknik pengaturan zonasi pada zona khusus.

Penentuan kode zonasi diperlukan, dengan mempertimbangkan:

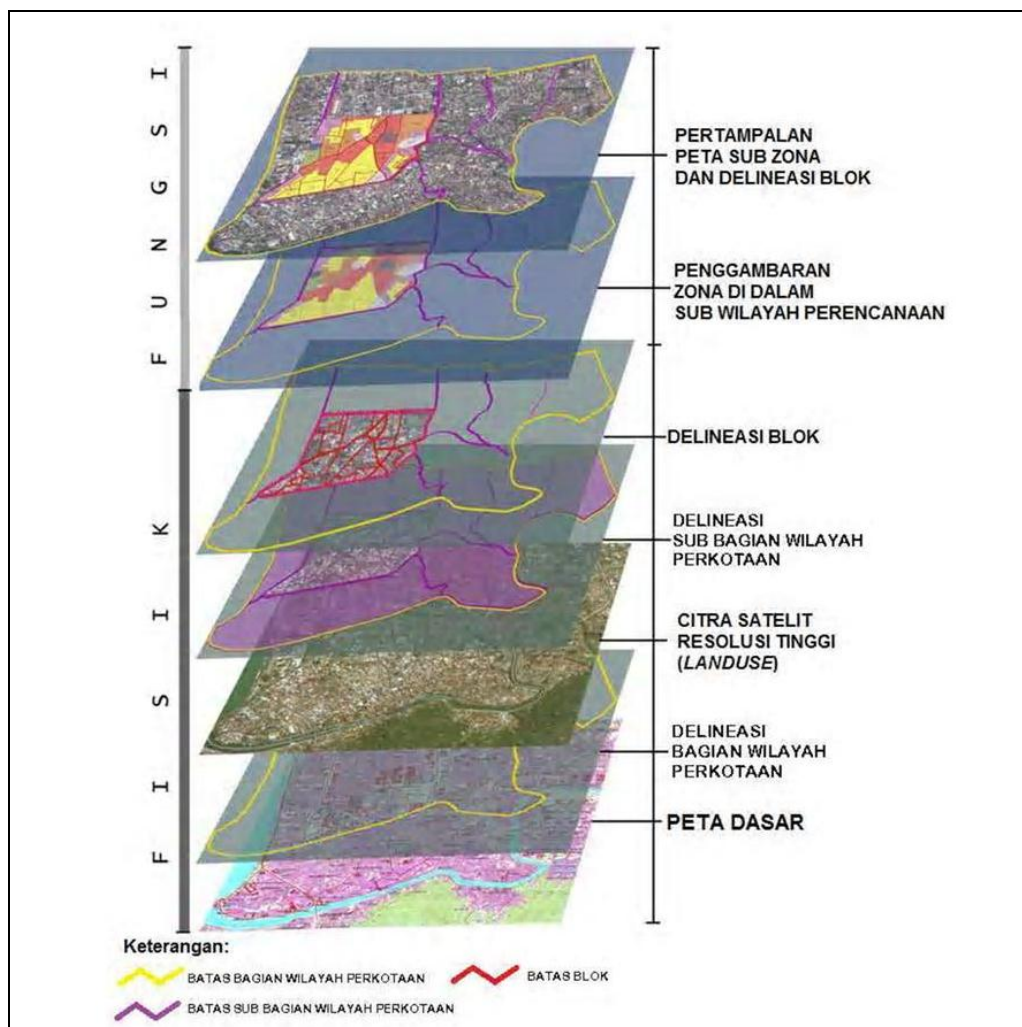
1. Kesamaan karakter blok peruntukan, berdasarkan pilihan:
 - a. Mempertahankan dominasi penggunaan lahan yang ada (eksisting)
 - b. Menetapkan fungsi baru sesuai dengan arahan fungsi pada RTRW
 - c. Menetapkan karakter khusus kawasan yang diinginkan
 - d. Menetapkan tipologi lingkungan/kawasan yang diinginkan,
 - e. Menetapkan jenis pemanfaatan ruang/lahan tertentu,
 - f. Menetapkan batas ukuran tapak/persil maksimum/minimum,
 - g. Menetapkan batas intensitas bangunan/bangun-bangunan maksimum/minimum,
 - h. Mengembangkan jenis kegiatan tertentu,
 - i. Menetapkan batas kepadatan penduduk/bangunan yang diinginkan;
 - j. Menetapkan penggunaan dan batas intensitas sesuai dengan daya dukung prasarana (misalnya: jalan) yang tersedia
2. Kesesuaian dengan ketentuan khusus yang sudah ada (KKOP, pelabuhan, terminal, dll)
3. Karakteristik lingkungan (batasan fisik) dan administrasi

Pada penyusunan peta zonasi (*zoning map*) berdasarkan klasifikasi zona serta blok peruntukan dan sub blok yang telah ditentukan dan rencana tata ruang yang berlaku, peta alternatif pengembangan zona dapat disusun. Selain itu mencantumkan kode dan notasi yang telah ditentukan dan sesuai dengan pedoman yang berlaku ke dalam setiap blok. Bila suatu blok peruntukan akan ditetapkan menjadi beberapa kode zonasi, maka blok peruntukan tersebut dapat dipecah menjadi beberapa subblok peruntukan. Pembagian subblok peruntukan dapat dilakukan berdasarkan pertimbangan:

1. Kesamaan (homogenitas) karakteristik pemanfaatan ruang/lahan.
2. Batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, brandgang atau batas persil.
3. Orientasi Bangunan.
4. Lapis bangunan.

Selanjutnya subblok peruntukan diberi nomor blok dengan memberikan tambahan huruf (a, b, dan seterusnya) pada kode blok.

Penggunaan peta kerja skala 1:5.000 sangat bermanfaat, tidak hanya dalam mencatat/menandai dimana persoalan terjadi, dimana, dan apa batasnya saat studi lapangan, tetapi juga dalam pembuatan peta zonasi dan blok. Peta yang digunakan sebaiknya mempunyai skala 1: 5.000 dimana batas kapling tampak dalam peta tersebut, karena batas zona seringkali juga merupakan batas antar kapling. Demikian peta dengan skala 1:5.000 akan sangat membantu untuk identifikasi kegiatan aksesoris, identifikasi persoalan intensitas pemanfaatan ruang, dampak dan sebagainya. Ketentuan peraturan zonasi harus jelas dan tidak menimbulkan berbagai interpretasi. Termasuk didalamnya adalah batas zona dan/atau blok. Kriteria batas zona dan/atau blok ini harus jelas dan dapat dilihat secara nyata di lapangan.



Gambar 6: Urutan pembuatan Peta Zonasi
(Sumber : Lampiran Permen PU No. 20/PRT/M/2011)

4.2.5 Melibatkan peserta dalam penerapan materi, antara lain dengan menggunakan metode Diskusi Kelompok

Kelas menjadi beberapa kelompok yang masing-masing terdiri dari 5-6 orang. Tiap kelompok melakukan tugas yang sama pada pokok bahasan yang sama, yang kemudian dipresentasikan secara bergilir dan ditanggapi oleh kelompok lain, untuk didiskusikan bersama secara mendalam.

Fasilitator memberikan tugas secara jelas:

- **Buatlah peta zonasi dan blok pada suatu wilayah kerja!**

Kegiatan Instruktur/Fasilitator	Kegiatan Peserta	Fasilitas Pendukung
<p>1. Memberi penjelasan pembuatan peta zonasi dan blok suatu wilayah kerja, yang mencakup:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perkiraan alokasi kebutuhan untuk zona pengembangan berdasarkan rujukan • Pertimbangan karakteristik lapangan dan rencana tata ruang • Penentuan batas-batas zona spesifik • Notifikasi zona • Unsur-unsur penentu batas blok • Ukuran blok terkait sirkulasi dan jaringan jalan • Format/standar formal peta zonasi • Kodifikasi dan notasi blok berdasar pedoman <p>2. Memberikan contoh peta alternatif pengembangan zonasi</p> <p>3. Memeragakan pengembangan zonasi Menyiapkan referensi (selain Buku Informasi) untuk masing-masing kelompok.</p> <p>4. Memfasilitasi kegiatan diskusi kelompok tentang pembuatan peta zonasi dan blok</p> <p>5. Memberikan klarifikasi dan kesimpulan atas hasil diskusi kelompok</p> <p>6. Meminta peserta untuk mencatat rumusan/hasil diskusi kelompok secara perorangan</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) memperkirakan alokasi /kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan 2) menyusun pertimbangan karakteristik lapangan dan rencana tata ruang 3) menentukan batas-batas zona dengan spesifik pada peta 4) menjelaskan teknik notifikasi zona yang digunakan 5) menentukan teknik notifikasi zona 6) menotifikasi zona sesuai teknik notifikasi yang telah ditetapkan 7) mendeskripsikan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok 8) menginventarisasi zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok 9) menentukan ukuran blok yang ideal untuk sirkulasi 10) merencanakan pola jaringan jalan sub makro sebagai landasan pengembangan blok bila belum dijabarkan dalam RTRW Kabupaten/Kota 11) menentukan batas blok dengan cermat dan tepat 12) merujuk format/standar formal peta zonasi (<i>zoning map</i>) 13) menyusun peta alternatif pengembangan zonasi sesuai dengan klasifikasi yang telah ditentukan dan rencana tata ruang 14) menetapkan pengembangan zonasi 	<ul style="list-style-type: none"> - Peta lapangan - Kondisi eksisting hasil survey - Standar jalan dan sirkulasi

Kegiatan Instruktur/Fasilitator	Kegiatan Peserta	Fasilitas Pendukung
	sesuai klasifikasi yg telah ditentukan 15) menetapkan kodifikasi dan notasi sesuai pedoman yang berlaku ke dalam setiap blok	

4.3 Perumusan Aturan Pelaksanaan

4.3.1 Inventarisasi Persoalan

Seperti yang disebutkan sebelumnya, penyelenggaraan tata ruang tidak hanya mencakup peraturan zonasi, tetapi juga mencakup perangkat perizinan, pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang/lahan dalam suatu wilayah.

Secara umum terdapat pula persoalan-persoalan berkaitan dengan permasalahan implementasi rencana tata ruang dan pengendaliannya antara lain dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Persoalan substansi produk tata ruang.
 - a. Pada kenyataannya pemanfaatan ruang sangat variatif, yang tidak mudah diidentifikasi dalam batasan pemanfaatan/penggunaan ruang pokok. Banyaknya variasi ini menimbulkan berbagai intrepetasi yang berdampak pada semakin besarnya kemungkinan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan yang direncanakan semula.
 - b. Dalam tingkat operasional, rencana tata ruang seringkali masih perlu ditafsirkan lebih lanjut yang pada pelaksanaannya kadang-kadang menimbulkan konflik karena perbedaan persepsi maupun interpretasi dari aparat terkait.
2. Persoalan peraturan/ketentuan.
 - a. Ketentuan/aturan terlalu banyak dan tidak jelas. Hal ini membuat aparat juga kurang memahami ketentuan dan aturan tersebut.
 - b. Ketentuan yang melanggar ketentuan lainnya/tidak sinkron. Seringkali persoalan ini menimbulkan kebingungan dalam pelaksanaan pemanfaatan maupun pengendalian pemanfaatan ruang.
 - c. Dasar hukum yang tidak mempunyai kemampuan mengikat terutama berkaitan dengan pengendalian pemanfaatan ruang.
3. Persoalan proses dan prosedur. Persoalan proses dan prosedur menimbulkan inefisiensi dan biaya ekonomi tinggi, yaitu:
 - a. Panjang, rumit dan tidak transparan.
 - b. Duplikasi kegiatan sejenis, misalnya pengukuran tanah yang sebenarnya sudah termasuk dalam mekanisme lain.
 - c. Persyaratan tidak realistis (dalam perizinan misalnya).
 - d. Pelibatan masyarakat kurang.
 - e. Pelanggaran pelaksanaan pemanfaatan ruang, seperti izin yang diberikan meskipun tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang sudah ditetapkan.

- f. Kesan bahwa persyaratan dan prosedur bukan digunakan sebagai alat untuk mengendalikan pembangunan tetapi sebagai penghambat pembangunan.
4. Persoalan perubahan pemanfaatan ruang. Seringkali perubahan pemanfaatan lahan diawali dengan kegiatan yang berkembang pada suatu guna lahan tertentu dan tidak terkendali karena terbatasnya ketentuan pemanfaatan ruang dalam rencana atau interpretasi yang berbeda atas guna lahan yang ditetapkan. Kondisi ini apabila tidak ditangani akan memunculkan invasi dan transformasi guna lahan.
5. Persoalan Kelembagaan.
 - a. Aspek legal kelembagaan. Misal tidak maksimalnya fungsi dan peran kelembagaan, karena sifat kelembagaan.
 - b. Persoalan koordinasi, yang terhambat oleh ego sektoral (persoalan lingkup tugas dalam SOTK).
 - c. Terfragmentasinya kelembagaan mengakibatkan berbagai macam perizinan yang sebenarnya mempunyai maksud yang sama.
 - d. Tidak lengkapnya perangkat kelembagaan untuk menjalankan fungsi pengendalian pemanfaatan ruang.
 - e. Tidak jelasnya pembagian fungsi dan tugas berkaitan dengan pengendalian pemanfaatan ruang (siapa yang menjalankan fungsi rencana, desain dan kontrol).
 - f. Terbatasnya sumberdaya untuk melakukan pengawasan sekaligus penertiban pemanfaatan ruang.
 - g. Dikaitkan dengan peran 'plan', 'design', dan 'control', ternyata kelembagaan penataan ruang, beberapa instansi memiliki beberapa peran, sehingga memungkinkan setiap instansi menghasilkan produk, melakukan tindakan pengendalian yang sama.
6. Masih terbatasnya standar-standar terkait dengan aspek-aspek teknis terkait dengan rencana tata ruang.

Persoalan-persoalan tersebut di atas juga terjadi karena belum tersedianya ketentuan yang lengkap dan rinci yang mengatur kegiatan atau pembangunan pada pemanfaatan ruang tertentu. Oleh karena itu, diperlukan acuan untuk mengarahkan pemanfaatan ruang agar sesuai dengan kaidah perencanaan dan kondisi lapangan. Acuan ini diharapkan menjadi aturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang dan prosedur pelaksanaan pembangunan yang dapat berfungsi sebagai instrumen pengendalian pembangunan, pedoman untuk menyusun rencana yang lebih detail/rinci serta sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan lahan. Peraturan Zonasi memberikan acuan untuk mengendalikan (mengarahkan) pemanfaatan ruang ini sekaligus untuk menjamin terpeliharanya kualitas minimum ruang sesuai standar normatif serta mengatasi kekurangan pendekatan perencanaan.

Aturan pelaksanaan berupa suatu mekanisme, baik berupa proses dan prosedur, dalam pengendalian pemanfaatan ruang sangat penting. Mekanisme

ini merupakan perangkat pendukung pelaksanaan peraturan zonasi dan dapat merupakan bagian dari peraturan zonasi itu sendiri. Mekanisme ini juga dapat berfungsi sebagai prosedur yang dapat digunakan seandainya terdapat kasus khusus yang membutuhkan berbagai pertimbangan lebih lanjut dan mendalam karena belum diatur dalam peraturan zonasi.

Aturan pelaksanaan dalam Peraturan Zonasi merupakan aturan penting selain ketentuan/aturan teknis yang juga diatur dalam peraturan zonasi. Aturan pelaksanaan ini lebih sensitif menghadapi kondisi nyata yang terjadi di lapangan. Dalam perumusan aturan pelaksanaan, pemahaman mengenai aspek kelembagaan, prosedur pelaksanaan, prosedur perubahan, peran serta masyarakat dalam penyusunan dan pelaksanaan peraturan zonasi, serta cara menilai dan menetapkan dampak saling terkait satu sama lain, dengan mekanisme pelaksanaan sebagai berikut:

- Identifikasi tipologi karakteristik atau kondisi riel dilapangan (sudah terbangun, belum terbangun, sesuai aturan/tidak sesuai aturan dll) serta alternatif-alternatif perangkat pelaksanaan peraturan zonasi berdasarkan kondisi tersebut.
- Menyusun ketentuan insentif dan disinsentif.
- Menyusun perubahan pemanfaatan lahan; dan aturan pelaksanaan lain yang diperlukan.

Kelebihan Peraturan Zonasi adalah adanya kepastian (*certainty*), *predictability*, *legitimacy*, *accountability*. Sementara kelemahan Peraturan Zonasi adalah tidak ada yang dapat meramalkan keadaan di masa depan secara rinci, sehingga banyak permintaan *rezoning* (karena itu, amandemen *zoning regulation* menjadi penting). Oleh karena itu dibutuhkan suatu metode atau cara penyelesaian persoalan dalam penyelenggaraan Peraturan Zonasi, khususnya terkait dengan aspek perizinan, pengawasan dan penertiban, sehingga penyelenggaraan Peraturan Zonasi dapat berjalan dengan baik.

4.3.2 Identifikasi Peraturan

Tahap selanjutnya dalam perumusan aturan pelaksanaan peraturan zonasi adalah mengumpulkan semua jenis peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi. Pada tahap ini terbuka juga untuk mempelajari melalui preseden penyelenggaraan peraturan zonasi dari berbagai daerah, baik lokal, nasional maupun internasional, sehingga dapat diidentifikasi peraturan lain yang masih dibutuhkan dan selanjutnya disusun sebagai perangkat pendukung pelaksanaan teknik pengaturan zonasi.

Cakupan materi aturan pelaksanaan sendiri terdiri dari:

1. Aturan mengenai variasi yang berkaitan dengan keluwesan/ kelonggaran aturan
2. Aturan insentif dan disinsentif
3. Aturan mengenai perubahan pemanfaatan ruang

Aturan variasi pemanfaatan ruang

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

- *minor variance* dan *non-conforming dimension*
- *non-conforming use*
- *interim development*
- *interim/temporary use*

Minor variance adalah izin untuk bebas dari aturan standar sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan yang tidak perlu akibat kondisi fisik lahan (luas, bentuk persil).

Non-conforming dimension adalah kelonggaran atau pengurangan ukuran dari yang ditetapkan dalam peraturan atau standar. Contohnya adalah pengurangan besar GSB, penambahan tinggi atap, perubahan KDB kurang dari 10%, dll.

Non-conforming use adalah izin yang diberikan untuk melanjutkan penggunaan lahan, bangunan atau struktur yang telah ada pada waktu peraturan zonasi ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. *Non-conforming use* dapat dibatasi sampai pada waktu tertentu sebelum harus mengikuti peraturan zonasi yang ditetapkan (misalnya harus disesuaikan dengan peraturan zonasi yang berlaku dalam waktu 10 tahun sejak peraturan zonasi ditetapkan), karena ketentuan ini dapat berdampak (Anderson, 1958-60):

- Mengurangi keefektifan peraturan zoning
- Merusak nilai property
- Mendorong terjadinya penurunan kualitas lingkungan

Dalam penerapan *non-conforming use* ini dilarang:

- Mengubah penggunaan dari satu *non-conforming use* ke *non-conforming use* lainnya
- Mengubah atau memperluas bangunan/struktur, kecuali diperintahkan penda
- Ditelantarkan/tidak digunakan untuk jangka waktu tertentu

Interim development adalah izin pembangunan yang diberikan untuk melaksanakan pembangunan antara sebagai bagian/tahapan dari pembangunan secara keseluruhan, misalnya perataan lahan (*grading*), pematangan lahan (konstruksi jalan, saluran drainase, dll).

Interim/temporary use adalah izin penggunaan lahan sementara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sebelum pemanfaatan ruang final direalisasikan.

Aturan Insentif dan Disinsentif

Insentif dan disinsentif diberikan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Pergeseran tatanan ruang yang terjadi tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota;
2. Pada hakekatnya tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara, dimana masyarakat mempunyai hak dan martabat yang sama untuk memperoleh dan mempertahankan hidupnya;
3. Tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat.

Seperti yang dijelaskan pada bagian sebelumnya, bahwa perangkat insentif merupakan pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan seiring dengan penataan ruang. Perangkat insentif dapat berupa keringanan pajak, penyediaan infrastruktur, kemudahan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis dan sebagainya. Perangkat disinsentif merupakan pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang. Disinsentif dapat berupa pengenaan pajak, penambahan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis, tidak diberi infrastruktur dan sebagainya. Perangkat insentif dan disinsentif diperlukan untuk hal-hal berikut ini:

- Aturan insentif :
 - a. Mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
 - b. Mendorong pembangunan yang memberikan manfaat yang besar kepada masyarakat;
 - c. Mendorong partisipasi masyarakat dan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan;
- Aturan disinsentif :
 - a. Menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. Menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat di sekitarnya

Tabel 1: Contoh perangkat insentif dan disinsentif

Bidang	Insentif	Disinsentif
Administratif	<ul style="list-style-type: none"> - Kemudahan izin - Penghargaan - Perpanjang prosedur 	<ul style="list-style-type: none"> - Perketat/tambah syarat
Ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> - Keringanan pajak. - Kompensasi/Imbalan. - Pola pengelolaan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pajak tinggi. - Retribusi tinggi - Denda/charge
Fisik	<ul style="list-style-type: none"> - Subsidi prasarana. - Bonus/insentif. - TDR. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ketentuan teknis. - Pembatasan prasarana

Pengenaan insentif dan disinsentif dapat dikelompokkan berdasarkan :

1. Perangkat/mekanismenya, misalnya regulasi, keuangan dan kepemilikan;
2. Obyek pengenaannya, misalnya guna lahan, pelayanan umum dan prasarana.

Ragam Perangkat Insentif dan Disinsentif

Umumnya orang beranggapan bahwa perangkat insentif dan disinsentif meliputi peningkatan KLB atau perangkat ekonomi dan fisik saja.

Alternatif bentuk insentif yang dapat diberikan antara lain:

1. Kemudahan izin;
2. Penghargaan;
3. Keringanan pajak;
4. Kompensasi;
5. Imbalan;
6. Pola Pengelolaan;
7. Subsidi prasarana;
8. Bonus/insentif;
9. TDR (Transfer of Development Right, Pengalihan hak Membangun);
10. Ketentuan teknis lainnya.

Alternatif bentuk disinsentif yang dapat diberikan antara lain:

1. Perpanjang prosedur;
2. Perketat/tambah syarat;
3. Pajak tinggi;
4. Retribusi tinggi;
5. Denda/charge;
6. Pembatasan prasarana;
7. dan lain-lain.

Berdasarkan studi yang pernah dilakukan, sebenarnya terdapat tiga kelompok perangkat/mekanisme insentif dan disinsentif, yaitu;

1. Pengaturan/regulasi/kebijakan sebagai salah satu upaya menerapkan *police power*. Perangkat atau mekanisme ini antara lain:
 - a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan, yaitu:

- Pengaturan hukum pemilikan lahan oleh swasta
 - Pengaturan sertifikasi tanah.
 - Amdal
 - TDR
 - Pengaturan perizinan:
 - Izin prinsip: izin usaha/tetap
 - Izin lokasi
 - Planning permit
 - Izin gangguan
 - IMB
 - Izin penghunian bangunan (IPB)
 - b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan umum, yaitu:
 - Kekuatan hukum untuk mengembalikan kondisi semula dari gangguan/pencemaran.
 - Pengendalian hukum terhadap kendaraan dan transportasi.
 - Pengaturan penyediaan pelayanan umum oleh swasta.
 - Three in one policy.
 - c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan prasarana seperti
 - Amdal
2. Ekonomi/keuangan sebagai penerapan dari pengenaan pajak dan retribusi.
- a. Perangkat yang berkaitan dengan langsung dengan elemen guna lahan, yaitu:
 - Pajak lahan/PBB.
 - Pajak pengembangan lahan.
 - Pajak balik nama/jual beli lahan.
 - Retribusi perubahan lahan.
 - Development Impact Fees.
 - b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan umum, yaitu:
 - Pajak kemacetan.
 - Pajak pencemaran.
 - Retribusi perizinan;
 - Izin prinsip: izin usaha/tetap
 - Izin lokasi
 - Planning permit/KRK
 - Izin gangguan
 - IMB
 - Izin penghunian bangunan (IPB)/ SLF (Sertifikat Layak Fungsi)
 - User charge atas pelayanan umum.
 - Subsidi untuk pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah atau swasta.
 - c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan sarana dan prasarana.
 - User charge/tool for plan.
 - Linkage.
 - Development exaction.
 - Initial cost for land consolidation.
3. Pemilikan/pengadaan langsung oleh pemerintah yang menerapkan sebagian dari eminent domain.
- a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan (penguasaan lahan oleh pemerintah).
 - b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan umum:

- Pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah (air bersih, pengumpulan/ pengolahan sampah, air kotor, listrik, telepon, angkutan umum)
- c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan prasarana:
 - Pengadaan infrastruktur oleh pemerintah.
 - Pembangunan perumahan oleh pemerintah.
 - Pembangunan fasilitas umum oleh pemerintah.

Perangkat insentif dan disinsentif ini dapat diterapkan dalam dua kondisi, yaitu:

- Kondisi normal
 Dalam kondisi ini, perangkat insentif dan disinsentif dimaksudkan untuk perangkat pengelolaan pembangunan dalam kerangka pengendalian pemanfaatan ruang supaya tetap terjamin dan terimplementasikan sesuai dengan arahan perencanaan yang telah direncanakan dan disepakati bersama oleh seluruh stakeholder pembangunan tanpa adanya faktor-faktor perubahan baik yang berasal dari keadaan setempat (internal) maupun faktor-faktor yang berasal dari keadaan luar (eksternal).
- Kondisi Khusus
 Dalam keadaan khusus yang dapat terjadi pada suatu wilayah/kawasan yang cepat berkembang karena memiliki keuntungan lokasi baik secara internal kota tersebut maupun dalam konteks regional (eksternal) yang strategis sehingga perubahan-perubahan fisik, dan sosial ekonomi setempat cepat sekali berubah sesuai dengan dinamika yang terjadi. Keadaan khusus juga berarti dimaksudkan untuk pengembangan wilayah/kawasan dari suatu kota yang lambat dalam perkembangannya karena miskin daya tarik yang berupa sumberdaya setempat maupun keuntungan lokasi. Dalam keadaan ini, perangkat insentif dan disinsentif dimaksudkan supaya pengelolaan pembangunan tanggap terhadap perubahan-perubahan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor setempat (internal) maupun faktor luar (eksternal).

Jenis Insentif dan Disinsentif

Kelompok Perangkat/ Mekanisme Insentif dan Disinsentif	Obyek		
	Guna Lahan	Pelayanan Umum	Prasarana
Pengaturan/ regulasi /kebijaksanaan	<ul style="list-style-type: none"> – Pengaturan hukum pemilikan lahan oleh private. – Pengaturan sertifikasi tanah. – Amdal – TDR – Pengaturan perizinan: <ul style="list-style-type: none"> – Izin prinsip: izin usaha/tetap – Izin lokasi – Planning permit – Izin gangguan – IMB. – Sertifikat layak fungsi (SLF) 	<ul style="list-style-type: none"> – Kekuatan hokum untuk mengendalikan gangguan/ pencemar an. – Pengendalian hokum terhadap kendaraan dan transportasi. – Pengaturan penyediaan – pelayanan umum oleh swasta. – Three in one policy. 	<ul style="list-style-type: none"> – Amdal – AndalLalin – Linkage Development exaction

Ekonomi/ Keuangan	<ul style="list-style-type: none"> - Pajak lahan/PBB. - Pajak pengembangan lahan. - Pajak balik nama/jual beli lahan. - Retribusi perubahan guna lahan. - <i>Development impact fees.</i> - <i>Betterment tax.</i> - Kompensasi. - <i>Consolidation</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Pajak Kemacetan. - Pajak pencemaran. - Retribusi perizinan: - Izin prinsip: izin usaha/tetap - Izin lokasi - Planning permit - Izin gangguan IMB. - Izin penghunian bangunan (IPB) - User charge atas pelayanan umum - Subsidi untuk pengadaan pelayanan umum - Subsidi untuk pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah atau swasta. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>User charge/tool for plan.</i> - <i>Initial cost for land</i>
Pemilikan/ pengadaan langsung oleh pemerintah	Penguasaan lahan oleh pemerintah.	Pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah (air bersih, pengumpulan/ pengolahan sampah, air kotor, listrik telepon, angkutan umum.	<ul style="list-style-type: none"> - Pengadaan infrastruktur - Oleh pemerintah. - Pembangunan perumahan. - Pembangunan fasilitas umum

Aturan mengenai perubahan pemanfaatan ruang

Perubahan pemanfaatan lahan adalah pemanfaatan lahan yang berbeda dari penggunaan lahan dan peraturannya yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dan Peta Zonasi. Tujuan aturan tersebut adalah untuk mengakomodasi fleksibilitas pemanfaatan ruang sehingga membuka peluang yang lebih besar bagi pihak swasta dalam berpartisipasi dalam pembangunan, secara seimbang dengan tetap berorientasi pada usaha melindungi kesehatan, keselamatan dan kesejahteraan masyarakat.

Jenis perubahan pemanfaatan lahan dapat terdiri dari:

1. perubahan penggunaan lahan
2. perubahan intensitas pemanfaatan lahan
3. perubahan ketentuan tata massa bangunan
4. perubahan ketentuan prasarana minimum
5. perubahan lainnya yang masih ditoleransi tanpa menyebabkan perubahan keseluruhan blok/subblok peruntukan (*rezoning*)

Dasar pertimbangan perubahan penggunaan/pemanfaatan lahan

1. Ketidaksesuaian antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pertimbangan pelaku pasar;
2. Berdasarkan pemikiran bahwa tidak semua perubahan pemanfaatan lahan akan berdampak negatif bagi masyarakat kota;
3. Kecenderungan menggampangkan persoalan dengan cara mensahkan/melegalkan perubahan pemanfaatan lahan yang menyimpang

dari rencana kota pada evaluasi rencana berikutnya; "...konsekuensi dari kondisi perubahan pemanfaatan, bahwa pemerintah daerah secara terpaksa melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Walaupun pelanggaran tersebut bersifat sementara karena pada periode lima tahunan berikutnya Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dimaksud dapat dievaluasi untuk revisi..." (penjelasan umum Permendagri No. 4/1996 tentang Pedoman perubahan pemanfaatan lahan kota, yang dicabut oleh Permendagri Nomor 1/2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan).

Perubahan pemanfaatan ruang/lahan dapat dikategorikan berdasarkan ketentuan/aturan perubahan dan sifat perubahan itu sendiri.

Berdasarkan Ketentuan/Aturan Perubahan, perubahan pemanfaatan ruang dapat dikelompokkan menjadi:

1. Perubahan bersyarat
Perubahan pemanfaatan ruang yang dilakukan dengan pertimbangan-pertimbangan khusus dan memerlukan persyaratan-persyaratan khusus seperti pada persyaratan pemanfaatan ruang.
2. Perubahan diizinkan
Perubahan tersebut pada dasarnya dapat dilakukan, baik secara sementara maupun tetap. Prosedur perubahan ini tidak memerlukan persyaratan-persyaratan khusus sebelumnya seperti pada perubahan bersyarat.

Berdasarkan sifat perubahan, perubahan pemanfaatan ruang dapat dikelompokkan menjadi:

1. Perubahan Sementara
Dilakukan dengan mempertimbangkan perkembangan kota sepanjang merupakan perubahan kecil dan sesuai dengan matriks perubahan penggunaan lahan. Perubahan ini dilakukan dengan jangka waktu maksimal 5 tahun.
2. Perubahan Tetap
Dilakukan dengan ketetapan walikota dan melalui prosedur peninjauan rencana tata ruang kota (RTRWK/RDTRK) sesuai dengan mandat yang diberikan dalam Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi.
Terdiri dari :
 - perubahan kecil (perubahan yang intensitasnya kurang dari 10% dari intensitas awal dan tidak mengubah struktur ruang kawasan berdasarkan RDTR). Umumnya berhubungan dengan kondisi fisik bangunan;
 - perubahan besar (perubahan yang intensitasnya lebih besar dari 10% dari intensitas awal dan mengubah struktur ruang kawasan).

Catatan:

- Perubahan kecil (*minor variance*) dapat diputuskan oleh Walikota atau Kepala Dinas Tata Kota sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Perda tentang Peraturan Zonasi
- Perubahan besar diputuskan oleh Walikota sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Perda tentang Peraturan Zonasi

Berdasarkan jenis Peraturan Zonasi, perubahan pemanfaatan lahan dapat dikelompokkan menjadi:

- *spot zoning*
- *up-zoning*
- *down-zoning*
- *rezoning*

Aturan yang mengatur perubahan pemanfaatan lahan tersebut akan dijelaskan pada sub bab berikutnya, berdasarkan jenisnya.

4.3.3 Penyusunan Aturan

Dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penyusunan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Perizinan dikenal umumnya dikenal pada negara-negera yang menggunakan *permit system*. Sistem ini mempunyai ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan *zoning regulation* (peraturan zonasi). Pemanfaatan ruang dengan sistem ini pengambil keputusannya didasarkan pada pertimbangan lembaga perencanaan yang berwenang untuk masing-masing-masing proposal pembangunan yang diajukan (*discretionary system*). Karakteristik-karakteristik sistem ini antara lain sebagai berikut;

- Pengambilan keputusan pelaksanaan pembangunan didasarkan pada pertimbangan individual setiap proposal pembangunan yang diajukan ke pihak yang berwenang untuk mengambil keputusan.
- Pemikiran dan penentuan apa yang boleh dan tidak boleh dibangun maupun dikembangkan di suatu daerah dilaksanakan setelah adanya pengajuan proposal untuk pembangunan tersebut.
- Keputusan pelaksanaan pembangunan diberikan melalui pemberian izin perencanaan, setelah pemohon mengajukan proposal melalui prosedur baku yang telah ditentukan. Aspek yang dipertimbangkan adalah aspek teknis pembangunan (layout tapak, koefisien kepadatan, standar perparkiran dan sebagainya), aspek lingkungan aspek sosial dan sebagainya.
- Izin perencanaan diberikan secara berkala, sehingga dalam jangka waktu tersebut izin dapat dievaluasi kembali.
- Dalam mengambil keputusan pemberian izin perencanaan, lembaga perencanaan lokal harus mempertimbangkan kesesuaian masing-masing

proposal pembangunan dengan rencana pembangunan dan juga mempertimbangkan aspek lainnya yang dianggap substansial.

- Lembaga perencanaan lokal berwenang untuk memberikan izin bersyarat bagi pembangunan-pembangunan tertentu, yang hanya diperbolehkan berlangsung jika syarat-syarat maupun kelayakan teknis tertentu dipenuhi.
- Kelemahan sistem ini adalah adanya potensi pengambilan keputusan politis atau administratif yang tidak bertanggung jawab, mengingat besarnya wewenang lembaga perencanaan lokal dalam pengambilan keputusan. Di samping itu, Tidak ada basis yang jelas dan baku bagi setiap pengambilan keputusan, sehingga timbul ketidakpastian yang tinggi, melemahnya peran rencana dalam pelaksanaan pembangunan, serta tidak adanya jaminan bagi pihak ketiga yang ingin mempermasalahkan legalitas keputusan yang diambil.
- Sistem ini memungkinkan tetap dilaksanakannya pembangunan sebelum terdapat dokumen rencana.
- Perizinan merupakan salah satu mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang.

Menurut UU. No. 26 Tahun 2007 mengenai Penataan Ruang, mekanisme ini merupakan perangkat penting dari pengendalian pemanfaatan ruang, oleh karenanya apabila mekanisme ini terselenggara dengan baik, maka penyimpangan pemanfaatan ruang akan dapat dikurangi, dan secara legal penyimpangan dapat diidentifikasi dan ditertibkan. Namun demikian penertiban akan sulit dilaksanakan apabila mekanisme perizinan ini tidak terselenggara dengan baik, misalnya diterbitkannya izin yang tidak sesuai dengan rencana pemanfaatan ruang yang ditetapkan sebelumnya. Mekanisme ini juga menjadi perangkat insentif dan disinsentif untuk mendorong perkembangan atau menghambat pemanfaatan ruang, sehingga harus berlangsung seefektif dan seefisien mungkin.

Perizinan dapat diklasifikasi dalam dua klasifikasi, yaitu:

- **Lisensi (*licence*)**. Lisensi merupakan izin bagi kegiatan tertentu yang tidak harus berkaitan dengan ruang (SIUP, Izin Prinsip, IUT, Izin Trayek, SIM, dan lain-lain).
- **Izin (*permit*)**. Izin yang berkaitan dengan lokasi, serta pemanfaatan dan kualitas ruang (izin lokasi, IMB, dan lain-lain).

Prinsip Perizinan

Perizinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum. Pada dasarnya prinsip penerapan perizinan dalam pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

- Kegiatan yang berpotensi menimbulkan gangguan pada dasarnya dilarang kecuali dengan izin.

- Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon izin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaiannya dengan rencana, serta standar administrasi legal.

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

- Melindungi kepentingan umum (*public interest*).
- Menghindari eksternalitas negatif, dan;
- Menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan.

Dalam penerapannya, perizinan harus mempunyai kriteria sebagai berikut:

- Tepat (*appropriate*) dalam mengenakan persyaratan.
- Efektif dalam mengendalikan kegiatan dan pemanfaatan ruang.
- Sederhana (*simple*) dalam jumlah, jenis dan prosedur.
- Efisien dalam pengelolaan.

Seringkali kekuatan pasar bertentangan dengan kepentingan publik. Dalam hal demikian kepentingan publik harus mendapat prioritas, sedangkan untuk keperluan pasar dibutuhkan kesederhanaan, kecepatan, efisiensi dan pasti (tidak perlu murah).

Secara umum terdapat beberapa persoalan pelaksanaan mekanisme perizinan yaitu kesalahan persepsi terhadap mekanisme perizinan dalam pengendalian pemanfaatan ruang, kurang efisiennya prosedur perizinan, rancunya substansi perizinan dan lemahnya pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang.

Persoalan-persoalan tersebut antara lain adalah:

- Kesalahan persepsi terhadap mekanisme perizinan. Perizinan seringkali dianggap sebagai perangkat untuk peningkatan PAD (pendapatan asli daerah), sehingga dikenakan retribusi dan dibebani pencapaian target. Hal ini bertentangan dengan maksud perizinan sebagai pengendalian, bukan peningkatan PAD. Proporsi pencapaian target lebih dominan dibandingkan pengendalian dalam pelaksanaan perizinan. Anggapan keberhasilan eksekutif dari pencapaian target perizinan dan retribusi harus dirubah, dengan mempertimbang pula aspek minimnya pelanggaran pemanfaatan ruang.
- Perizinan kurang efektif dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Kesalahan persepsi telah mengakibatkan dikelurkannya izin sebanyak mungkin untuk mencapai target yang telah ditetapkan. Target pencapaian PAD telah menyebabkan penerbitan izin yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan. Dalam kasus ini penertiban sangat sulit dilaksanakan karena izin yang diterbitkan sah, meskipun tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- Prosedur perizinan kurang efisien. Kurang efisiennya penerbitan izin umumnya disebabkan oleh prosedur yang berbelit-belit, perizinan yang bertingkat (untuk mendapatkan suatu izin harus ada izin lain dulu sebagai

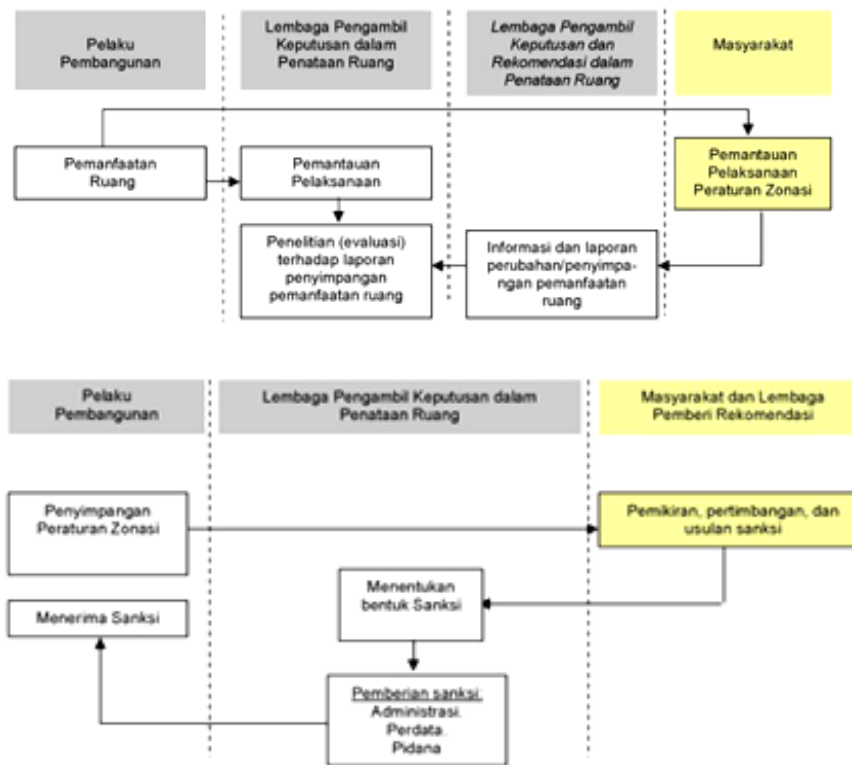
- syarat) yang membutuhkan cukup banyak biaya dan waktu untuk mengurusnya.
- Rancunya substansi perizinan. Kesalahan persepsi terhadap mekanisme perizinan tercermin di dalam peraturan daerah. Secara tegas perizinan sebagai perangkat pengendalian tidak disebutkan, beberapa peraturan bahkan menyatakan tujuannya sebagai perangkat untuk meningkatkan PAD. Kurangnya pemahaman antara izin kegiatan dan pemanfaatan ruang menyebabkan munculnya kerancuan dalam penerapannya. Seperti izin prinsip yang seharusnya merupakan izin untuk penyelenggaraan kegiatan tertentu, seringkali disertai dengan ketentuan pemanfaatan ruang, akibatnya izin lokasi otomatis harus diterbitkan manakala izin prinsip telah diperoleh, meskipun kedua izin tersebut sebenarnya mempunyai sifat yang berbeda.
 - Lemahnya pengawasan (pemantauan, evaluasi, dan pelaporan) dan penertiban pemanfaatan ruang. Salah satu kelemahan pelaksanaan mekanisme perizinan adalah tindak lanjutnya setelah izin dikeluarkan yang seringkali tidak disertai perangkat pengawasan dan penertiban yang kuat. Kelemahan ini muncul karena terbatasnya aparat, lemahnya koordinasi, kurang tegasnya penegakan peraturan dan penertiban dan berbagai faktor sosial, ekonomi dan politik.

Penertiban dan Sanksi

Peraturan Zonasi berfungsi sebagai panduan mengenai ketentuan teknis pemanfaatan ruang dan pelaksanaan pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya. Jika dijabarkan berdasarkan komponen dan cakupan Peraturan Zonasi, maka salah satu fungsi Peraturan Zonasi adalah sebagai perangkat pengendalian pembangunan, yang mana Peraturan zonasi yang lengkap akan memuat prosedur pelaksanaan pembangunan sampai ke tata cara penertibannya.

Peraturan Zonasi adalah peraturan yang menjadi rujukan perizinan, pengawasan dan penertiban dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Kegiatan tersebut merujuk pada rencana tata ruang wilayah yang umumnya telah menetapkan fungsi, intensitas, ketentuan tatamassa bangunan, sarana dan prasarana, serta indikasi program pembangunan.

Dalam hal ini masyarakat memegang peranan yang penting. Masyarakat dapat melakukan pengawasan terhadap pemanfaatan ruang skala kota, kecamatan dan kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan dimaksud dan/atau sumberdaya tanah, air, udara dan sumberdaya lainnya. Selain itu masyarakat dapat memberikan masukan/laporan tentang masalah yang berkaitan dengan perubahan/ penyimpangan pemanfaatan ruang dari peraturan zonasi yang telah disepakati dan juga member bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan penertiban pemanfaatan ruang.



Gambar 1: Contoh Proses Peran Serta Masyarakat dalam Pengawasan dan Penertiban Pelaksanaan Peraturan Zonasi (Sumber: Modul Pelatihan Penyusunan Peraturan Zonasi, 2008)

Tindakan penertiban dilakukan melalui pemeriksaan dan penyidikan atas semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan. Kegiatan penertiban dapat dilakukan secara langsung melalui penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan penertiban tidak langsung melalui pengenaan disinsentif pemanfaatan ruang melalui pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi penyediaan sarana dan prasarana dasar lingkungannya.

Pengenaan sanksi dapat berupa sanksi administratif (dapat dikenakan pada aparat pemerintah atau masyarakat umumnya), sanksi pidana (penahanan atau kurungan) maupun sanksi perdata (pengenaan denda atau ganti rugi). Pengenaan sanksi diawali terlebih dahulu dengan peringatan/teguran kepada aktor pembangunan yang dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang dikeluarkan.

Kegiatan penertiban dapat dilakukan secara langsung melalui penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan penertiban tidak langsung melalui

pengenaan disinsentif pemanfaatan ruang melalui pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi penyediaan sarana dan prasarana dasar lingkungannya. Pengenaan sanksi dapat berupa sanksi administratif, sanksi pidana maupun sanksi perdata. Pengenaan sanksi diawali terlebih dahulu dengan peringatan/teguran kepada aktor pembangunan yang dalam pelaksanaan pembangunannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang dikeluarkan.

1. Sanksi Administrasi

dapat berupa tindakan pembatalan izin dan pencabutan hak. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat pada terhambatnya pelaksanaan program pemanfaatan ruang. Sanksi administratif merupakan sanksi yang dikenakan terlebih dahulu dibandingkan sanksi-sanksi lainnya. Dalam pemantauan pemanfaatan ruang (pelanggaran persil) kemungkinan yang melakukan pelanggaran adalah pemilik persil atau lembaga pemberi izin (dalam hal ini diwakili oleh pejabat yang bertanggung jawab). Sanksi yang dikenakan adalah;

a. Aparat pemerintah

- Teguran.
- Pemecatan.
- Denda.
- Mutasi.

b. Masyarakat

- Teguran.
- Pencabutan izin.
- Penghentian Pembangunan.
- Pembongkaran.

Sanksi tersebut diberi batas waktu pelaksanaan terutama untuk putusan yang membutuhkan waktu seperti pembongkaran atau pelaksanaan administrasi. Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan sudah terlampaui, sanksi administrasi belum dilaksanakan, maka pemerintah berhak mengajukan kasus ke lembaga peradilan.

2. Sanksi Perdata

Dapat berupa tindakan pengenaan denda atau pengenaan ganti rugi. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan seseorang, kelompok orang atau badan hukum. Sanksi perdata dapat berupa ganti rugi, pemulihan keadaan atau perintah dan pelarangan melakukan suatu perbuatan.

3. Sanksi Pidana

Dapat berupa tindakan penahanan atau kurungan. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan umum. Sanksi pidana dapat berupa kurungan, denda dan perampasan barang.

Berdasarkan UUNo. 26 Tahun 2007, sanksi dapat berupa:

Jenis Pelanggaran	Akibat	Sanksi	Sanksi Tambahan
Tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.	Perubahan fungsi ruang	Pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)	<p>Apabila dilakukan oleh suatu korporasi, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda</p> <p>Korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:</p> <p>a) pencabutan izin usaha; dan/atau</p> <p>b) pencabutan status badan hukum.</p> <p>Setiap orang yang Menderita kerugian dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana, sesuai dengan hukum acara pidana.</p>
	Kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang	Pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).	
	kematian orang pidana	Penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).	
Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;	-	pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).	
	Perubahan fungsi ruang	Pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).	
	Kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang	Pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah)	
	kematian orang pidana	Pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).	
Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang	-	Pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).	
Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.	-	Pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp100.000.000,00	
Pejabat pemerintah	-	Pidana penjara paling	

yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana .		lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).	
Tata ruang		Dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak dengan hormat dari jabatannya	

Adapun kelembagaan yang terkait dengan Peraturan Zonasi:

1. Lembaga Pengambil Keputusan, yang terdiri atas:
 - a. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).
 - b. Badan Perencanaan Daerah (Bappeda).
 - c. Dinas Tata Kota.
 - d. Lembaga lain yang mempunyai kewenangan memberi izin dan/atau pemanfaatan ruang/bangunan, seperti:
 - Dinas Bangunan
 - Dinas Perhubungan
 - Dinas Lingkungan Hidup
 - Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah
2. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah
3. Lembaga Pembuat Rekomendasi, dapat terdiri atas:
 - a. Komisi Perencanaan,
 - b. Komisi Transportasi,
 - c. Komisi Arsitektur Kota,
 - d. Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan.

4.3.4 Melibatkan peserta dalam penerapan materi, antara lain dengan menggunakan metode Diskusi Kelompok

Kelas menjadi beberapa kelompok yang masing-masing terdiri dari 5-6 orang. Tiap kelompok melakukan tugas yang sama pada pokok bahasan yang sama, yang kemudian dipresentasikan secara bergilir dan ditanggapi oleh kelompok lain, untuk didiskusikan bersama secara mendalam.

Fasilitator memberikan tugas secara jelas:

Rumuskan aturan pelaksanaan pemanfaatan ruang pada suatu wilayah kerja!

Kegiatan Instruktur/Fasilitator	Kegiatan Peserta	Fasilitas Pendukung
1. Memberi penjelasan perumusan aturan pelaksanaan wilayah kerja, yang mencakup: <ul style="list-style-type: none"> • Identifikasi persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi • Metode penyelesaian persoalan dalam 	1) mengidentifikasi jenis persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi (aspek perizinan, pengawasan dan penertiban) 2) merumuskan metode atau cara penyelesaian persoalan	- Kumpulan peraturan terkait penyelenggaraan zonasi wilayah kerja, kelembagaan, struktur organisasi

Kegiatan Instruktur/Fasilitator	Kegiatan Peserta	Fasilitas Pendukung
<p>penyelenggaraan peraturan zonasi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aturan terkait metode penyelesaian persoalan • Kumpulan peraturan terkait penyelenggaraan zonasi • Peraturan pendukung • Jenis, kelembagaan dan prosedur terkait perizinan • Jenis, kelembagaan dan prosedur terkait pengawasan • Jenis, kelembagaan dan prosedur terkait penertiban • Pelanggaran dan sanksi dari pelanggaran dari pemanfaatan ruang <p>2. Memfasilitasi kegiatan diskusi kelompok tentang perumusan aturan pelaksanaan pemanfaatan ruang suatu wilayah kerja</p> <p>3. Memberikan klarifikasi dan kesimpulan atas hasil diskusi kelompok</p> <p>4. Meminta peserta untuk mencatat rumusan/hasil diskusi kelompok secara perorangan</p>	<p>3) menyusun aturan terkait metode penyelesaian yang dipilih</p> <p>4) mengumpulkan peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi</p> <p>5) mengidentifikasi peraturan lain yang masih dibutuhkan</p> <p>6) menyusun peraturan pendukung</p> <p>7) mengidentifikasi jenis-jenis perizinan, yang diperlukan</p> <p>8) menetapkan kelembagaan yang terkait dgn proses perizinan</p> <p>9) menyusun prosedur perizinan</p> <p>10) mengidentifikasi daftar obyek / kegiatan yang perlu diawasi</p> <p>11) menentukan kelembagaan yang terkait dg kegiatan pengawasan</p> <p>12) menyusun prosedur pengawasan</p> <p>13) mengidentifikasi kriteria dan jenis pelanggaran peraturan zonasi</p> <p>14) menentukan kelembagaan yang terkait dg kegiatan penertiban</p> <p>15) menentukan sanksi pelanggaran peraturan zonasi</p>	<p>daerah, otonomi daerah, prosedur tetap, dll</p>

4.4 Perumusan Aturan Perubahan

4.4.1 Identifikasi Perubahan Peruntukan

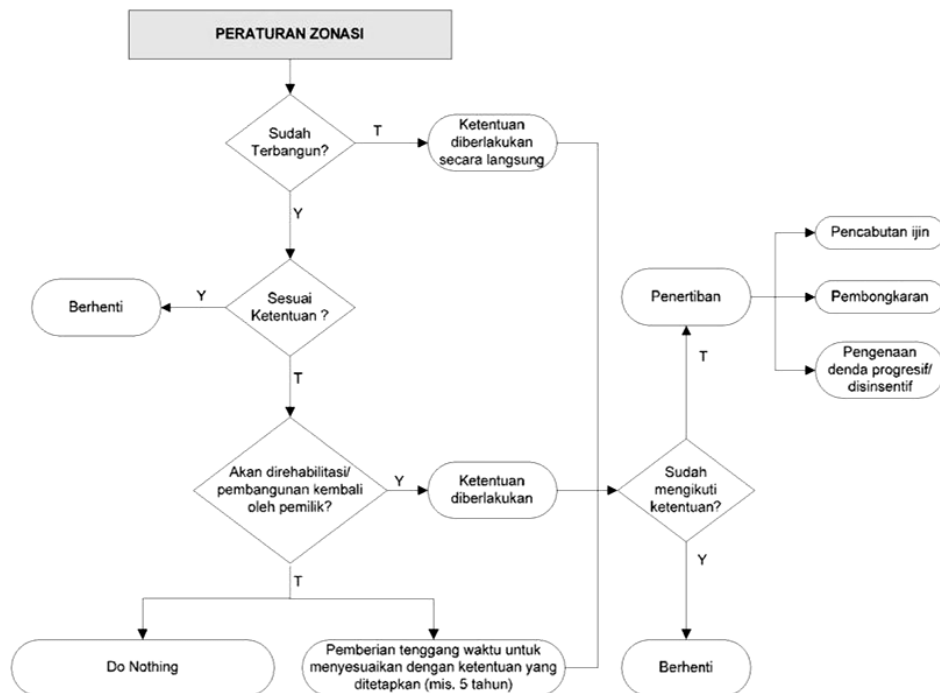
Seperti yang disebutkan sebelumnya, kelebihan Peraturan Zonasi adalah adanya kepastian (*certainty*), *predictability*, *legitimacy*, *accountability*. Tetapi, Peraturan Zonasi tidak ada yang dapat meramalkan keadaan di masa depan secara rinci, sehingga banyak permintaan *rezoning* (karena itu, amandemen *zoning regulation* menjadi penting).

Peraturan Zonasi sendiri diterapkan pada:

- a. Pembangunan baru.
- b. Peremajaan lingkungan.
- c. Perbaikan lingkungan.

Sedangkan alternatif penerapannya di kawasan terbangun antara lain:

- a. Dikenakan secara langsung;
- b. Dikenakan pada saat akan melakukan rehabilitasi/ pembangunan kembali; atau,
- c. Diberi jangka waktu untuk menyesuaikan dengan rencana.



Gambar 2 : Prosedur Pelaksanaan Peraturan Zonasi

Seperti yang disebutkan sebelumnya, terdapat kebutuhan untuk aturan yang memungkinkan adanya perubahan dalam pemanfaatan ruang.

Prinsip Perubahan Pemanfaatan Ruang

Prinsip umum dalam perubahan pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

1. Kawasan Lindung

Perubahan penggunaan lahan di kawasan lindung harus memperhatikan kondisi fisik dan pemanfaatan ruang yang ada, dan diusahakan seminimal mungkin mengganggu fungsi lindung.

2. Kawasan Budidaya

- Pada prinsipnya kawasan awal diupayakan tetap dipertahankan, dan hanya dapat diubah ke fungsi budidaya lainnya berdasarkan Peraturan Zonasi tiap kabupaten/kota yang bersangkutan;
- Perubahan penggunaan lahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih rendah dari penggunaan sebelumnya dapat diperkenankan tanpa persyaratan ketat;
- Perubahan penggunaan lahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih berat dari penggunaan sebelumnya tidak dianjurkan;

- Perubahan penggunaan lahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih berat hanya dapat diizinkan jika manfaatnya lebih besar dari bebannya, mendapat persetujuan dari pihak yang
- terkena dampak, serta membayar denda dan biaya dampak yang ditentukan;
- Perubahan penggunaan lahan dari lahan budidaya pertanian ke budidaya bukan-pertanian (perkotaan) perlu dikendalikan atau dilarang sama sekali.

Prinsip khusus dalam perubahan penggunaan lahan adalah:

1. Harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota;
2. Merupakan antisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan yang cepat;
3. Tidak boleh mengurangi kualitas lingkungan;
4. Tidak mengganggu ketertiban dan keamanan;
5. Tidak menimbulkan dampak yang mempengaruhi derajat kesehatan;
6. Tetap sesuai dengan azas perubahannya yaitu: keterbukaan, persamaan, keadilan, perlindungan hukum, mengutamakan kepentingan masyarakat golongan sosial-ekonomi lemah;
7. Hanya perubahan-perubahan yang dapat ditoleransi saja yang diinginkan, karena izin perubahan tersebut akan dilegalkan di pengaturan berikutnya;

Perubahan penggunaan lahan dapat dilakukan bila memenuhi kriteria sebagai berikut:

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

Syarat Perubahan Penggunaan lahan

Permohonan perubahan penggunaan lahan dapat diizinkan bila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran masyarakat;
2. Tidak merugikan masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah;
3. Tidak membawa kerugian pada Pemerintah Daerah di masa kini dan masa mendatang;
4. Mendorong pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan;
5. Memperhatikan kelestarian lingkungan;
6. Tetap sesuai (*compatible*) dengan penggunaan lahan di blok peruntukan sekitarnya;
7. Tidak hanya menguntungkan satu pihak saja, sementara pemilik lahan sekitarnya mengalami kerugian.

Sementara itu, berkaitan dengan perubahan pemanfaatan ruang, terdapat tiga kemungkinan terhadap tingkat gangguan yang ditimbulkan:

- a. Menurunkan tingkat gangguan,
 - penurunan tinggi apabila perubahan mengakibatkan tingkat gangguan turun tiga tingkat ke kategori di bawahnya (misalnya kategori semula adalah intensitas gangguan tinggi, berubah menjadi kategori tidak memiliki gangguan);
 - penurunan sedang apabila perubahan mengakibatkan tingkat gangguan turun dua tingkat ke kategori di bawahnya;
 - penurunan rendah apabila perubahan mengakibatkan gangguan turun satu tingkat ke kategori di bawahnya.
- b. Tingkat gangguan tetap, apabila pemanfaatan ruangnya yang lama dan baru dalam kategori yang sama.
- c. Meningkatkan gangguan:
 - peningkatan tingkat gangguan rendah, sedang dan tinggi merupakan kebalikan dari penurunan tingkat gangguan pada butir (a).

Selain aturan variasi pemanfaatan ruang dan insentif/disinsentif, berdasarkan jenis Peraturan Zonasi, terdapat juga aturan perubahan pemanfaatan lahan yang dapat dikelompokkan menjadi:

- *spot zoning*
- *up-zoning*
- *down-zoning*
- *rezoning*

Spot zoning adalah zoning-zoning kecil yang berlawanan dengan zoning yang telah ditentukan. Secara definisi adalah penyimpangan dan rencana komprehensif (RTRWK) khususnya untuk setiap **persil lahan** yang mendapat perlakuan khusus atau memiliki hak istimewa yang tidak sesuai dengan klasifikasi penggunaan lahan di sekitarnya tanpa suatu penilaian keadaan sekitarnya. Umumnya suatu *spot zoning* adalah pengecualian suatu guna lahan di suatu daerah dengan guna lahan tertentu dengan luas yang cukup terbatas atau kecil saja (**tingkat persil**). Pengizinan suatu permohonan yang digolongkan dalam *spot zoning* ini akan menimbulkan suatu kecemburuan terhadap sekitarnya.

Up-Zoning adalah perubahan kode zonasi ke hirarki yang lebih tinggi, atau ke tingkat yang lebih makro dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi (misalnya dari perdagangan ke komersial/bisnis).

Down-Zoning adalah perubahan kategori penggunaan lahan ke tingkat yang lebih mikro (misalnya dari komersial ke jasa hiburan) dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi.

Rezoning adalah perubahan peta zoning yang mengubah keseluruhan peruntukan/zonasi satu blok atau subblok (*rezoning*) dari zonasi yang kurang intensif menjadi penggunaan yang lebih intensif. Rezoning merupakan salah satu bentuk fleksibilitas terhadap peraturan zonasi karena merupakan suatu hal yang mustahil apabila setiap lembaga perencana atau perencana profesional akan dapat merencanakan dan melaksanakan peraturan zoning tersebut untuk setiap penggunaan lahan jangka panjang secara detail.

Prakarsa perubahan pemanfaatan ruang dapat diajukan oleh:

- Masyarakat yang terdiri dari kelompok masyarakat termasuk perorangan,
- badan hukum, maupun badan usaha.
- Pemerintah Kota/Kabupaten.
- Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota/Kabupaten.

Jenis perubahan yang diusulkan pun beragam sesuai yaitu:

- Perubahan sementara.
- Perubahan tetap.
- Perubahan kecil.
- Perubahan besar.

Dalam aturan perubahan pemanfaatan ruang, selain mempertimbangkan faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang, diperlukan juga daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang, sesuai dengan kategori, sifat dan jenis perubahan peruntukan ruang. Hal lain yang perlu diperhatikan dengan cermat adalah antisipasi pertumbuhan ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan.

4.4.2 Perumusan Prosedur Perubahan Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan jenis perubahan yang diusulkan, prosedur teknis usulan perubahan pun beragam. Untuk prosedur perubahan sementara

- pemohon mengajukan usulan kepada walikota/bupati
- Dinas Tata Kota atau dinas yang berwenang dalam penataan ruang melakukan kajian terhadap usulan pemohon
- hasil kajian dibahas di tingkat pimpinan
- hasil tersebut ditindaklanjuti dengan melakukan dengar pendapat publik
- apabila disepakati, hasil dengar pendapat diberikan kepada walikota/bupati agar ditindaklanjuti.

Sementara itu, untuk perubahan tetap, mengikuti proses teknis perubahan kecil dan besar.

Untuk perubahan kecil, prosedur yang dapat dilakukan dengan cara:

- pemohon mengajukan permohonan perubahan disertai dengan persyaratan administrasi

- pemeriksaan kelengkapan administrasi dan pemeriksaan kesesuaian dengan rencana (RTRW, RDTR, RTRK/RTBL).
- rumusan rekomendasi keputusan dan besarnya biaya yang harus dikenakan.
- pengambilan keputusan.
- penentuan besarnya tarif retribusi yang harus dibayar oleh pemohon.
- pembayaran retribusi bila pemohon sesuai dengan besar yang ditentukan bila tidak mengajukan keberatan pada Tim penilai.
- pengesahan perubahan.
- penerbitan Izin Perubahan Pemanfaatan.
- penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (perubahan).
Prosedur untuk perubahan besar:
 - pemohon mengajukan permohonan perubahan disertai dengan persyaratan administrasi
 - pemeriksaan kelengkapan administrasi dan pemeriksaan kesesuaian dengan rencana (RTRW, RDTR, RTRK/RTBL).
 - pemeriksaan terhadap visi dan misi pembangunan kota untuk perubahan rezoning yang dianjurkan dengan penilaian teknis planologis serta dampak sosial ekonomi yang juga berlaku untuk perubahan besar lainnya, yaitu spot zoning dan penambahan intensitas > 10% dari ketentuan teknis yang ada dalam rencana.
 - pelaksanaan dengar pendapat.
 - perumusan rekomendasi keputusan yang didasarkan pada penilaian seluruh aspek dari permohonan yang diajukan baik dalam dampak positif, dampak negatif maupun pertimbangan dari masyarakat sekitarnya. Rekomendasi ini hendaknya mengikat pengambil keputusan. Apabila rekomendasi tunggal, maka pengambil keputusan harus memutuskan sesuai rekomendasi dan bila terdiri atas beberapa alternatif pengambil keputusan sesuai rekomendasi dan bila terdiri atas beberapa alternatif pengambli keputusan harus mengambil keputusan salah satu dari yang telah direkomendasikan.
 - pengambilan keputusan.
 - penentuan besarnya retribusi.
 - penarikan retribusi.
 - pembayaran retribusi.
 - pengesahan perubahan.
 - penerbitan Izin perubahan pemanfaatan lahan.
 - penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

Selain prosedur teknis, terdapat juga prosedur administrasi perubahan pemanfaatan ruang yang ditentukan jenis usulan perubahannya.

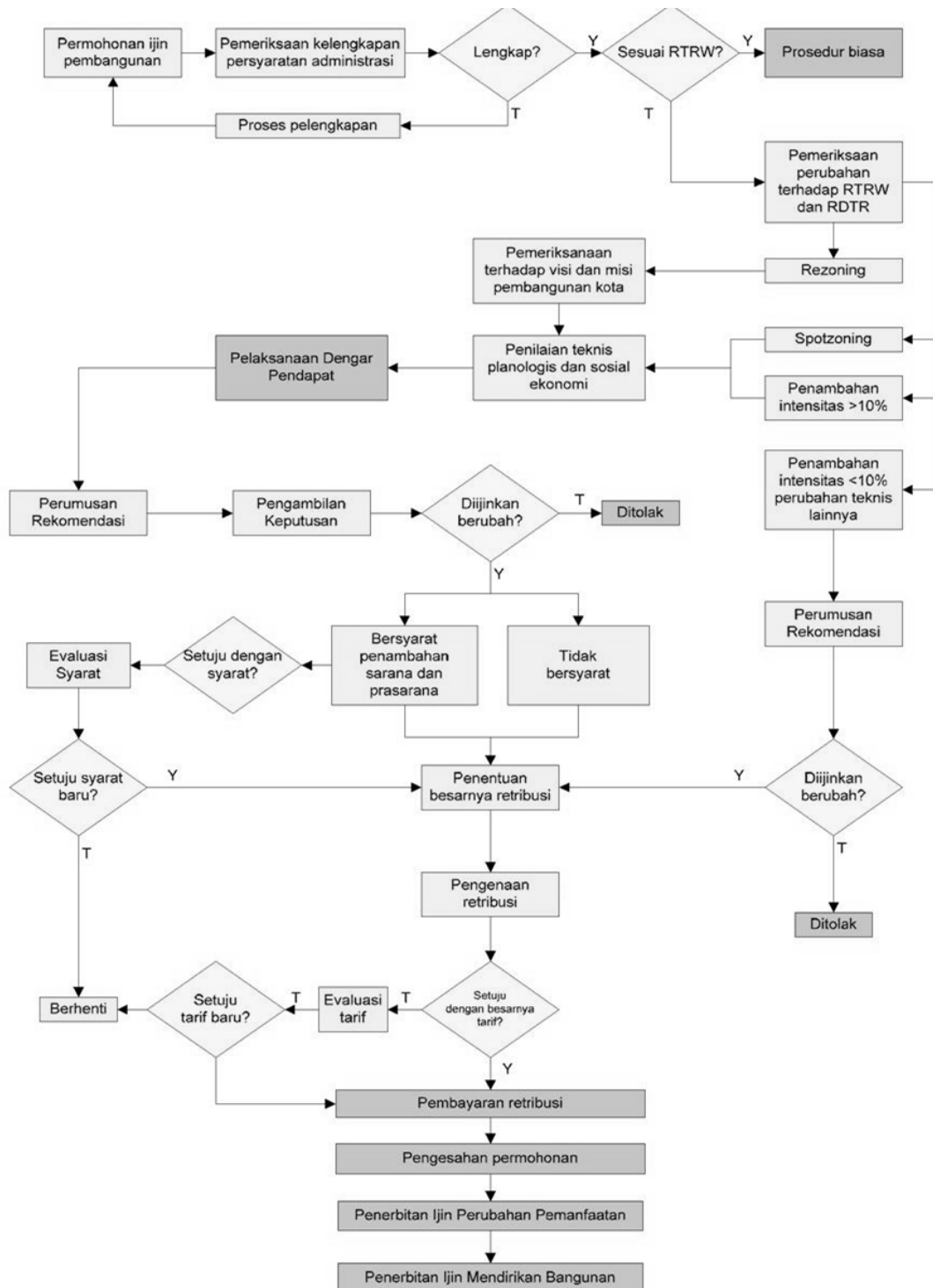
Prosedur administrasi perubahan kecil

Setiap pemohon perlu melakukan permohonan perubahan kepada lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan izin perencanaan dan mengetahui

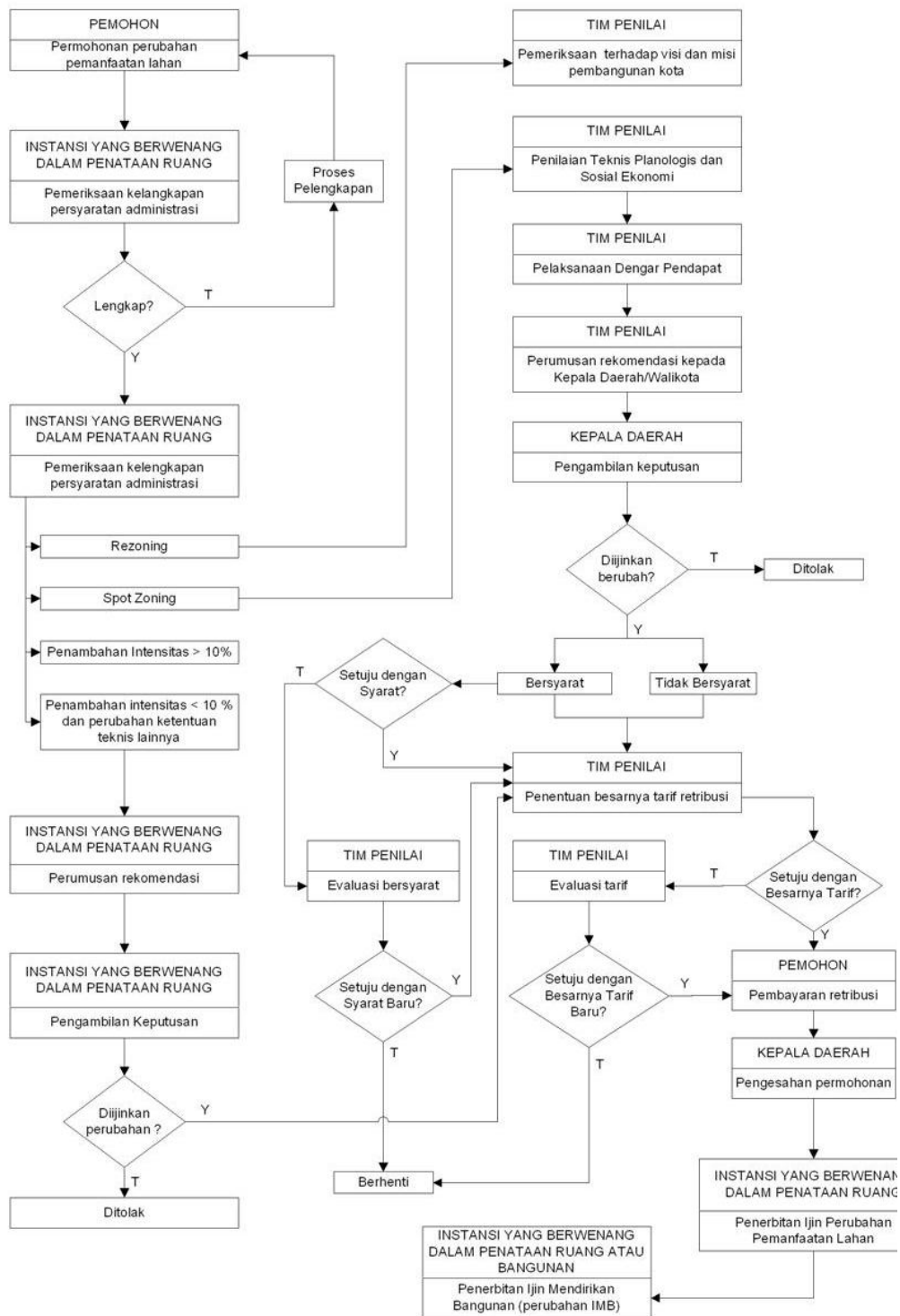
ketentuan teknis pendirian suatu bangunan. Karena tidak melibatkan perubahan pemanfaatan lahan, maka dalam pengeluaran izinnya tidak harus mendapatkan persetujuan dari pihak perwakilan rakyat. Lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan izin perencanaan dapat secara langsung memberikan keputusan apakah suatu permohonan dapat dikabulkan atau tidak. Permohonan ini harus dikenai sejumlah biaya/retribusi karena meskipun dinilai kecil tetap telah melakukan penyimpangan terhadap rencana yang telah ditetapkan

Prosedur administrasi perubahan besar, mempertimbangkan:

- Seluruh dampak baik yang positif maupun negatif yang mungkin muncul akibat pembangunan.
- Visi dan misi pengembangan kota serta seluruh kebijaksanaan dan program rencana yang akan dijalankan.
- Melibatkan pihak perwakilan rakyat dalam pengambilan keputusan atas suatu permohonan perubahan pemanfaatan lahan mengingat dampak yang mungkin terjadi akan melibatkan banyak pihak yang berkepentingan.
- Selain itu mengingat bahwa rencana yang telah ditetapkan merupakan produk hukum yang ditetapkan dengan peraturan daerah yang harus mendapatkan persetujuan dari DPRD.
- Mempertimbangkan seluruh pendapat dan keberatan dari berbagai pihak dengan melakukan *public hearing* (Dengar pendapat) untuk mendapatkan opini dari berbagai pihak. Dengar pendapat ini dilaksanakan oleh pihak yang berwenang yang juga menentukan hari, waktu dan tempat pelaksanaan serta melakukan pemberitahuan kepada khalayak dan diikuti oleh masyarakat yang diperkirakan akan terkena dampaknya secara langsung, masyarakat yang keberatan dengan permohonan pembangunan ataupun orang-orang yang peduli dengan masalah permohonan izin pembangunan ini. Dengar pendapat ini dilakukan dalam rangka membantu dalam memutuskan suatu permohonan pembangunan.



Gambar 3: Contoh Prosedur Teknis Perubahan Pemanfaatan Ruang



Gambar 4: Contoh Prosedur Administrasi Perubahan Pemanfaatan Ruang

Berikut merupakan contoh prosedur perubahan pemanfaatan lahan kecil:

No	Masukan	Instansi	Kewenangan Instansi
1	Permohonan perubahan pemanfaatan lahan khususnya yang berhubungan dengan perubahan intensitas <10% dari ketentuan yang ada dalam rencana atau perubahan teknis lainnyayang dilengkapi dengan: a. Surat izin lokasi (kawasan besar). b. Surat keterangan serba guna dari kec/kelurahan. c. Surat keterangan pemilikan lahan. d. Gambar rencana bangunan. e. Akte pelunasan PBB	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Pemeriksaan kelengkapan persyaratan pengajuan permohonan.
2	Pengambilan Keputusan	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Pengecekan perubahan terhadap rencana detail/rinci yang telah ditetapkan dan mengambil keputusan untuk suatu permohonan perubahan. Untuk permohonan yang dinilai tidak memenuhi kriteria untuk diizinkan, permohonan langsung ditolak, sedangkan untuk permohonan yang diizinkan, instansi yang berwenang akan mengeluarkan izin perubahan pemanfaatan lahan.
3	Penentuan tarif retribusi yang harus dibayar pemohon	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Menentukan besarnya tarif yang harus dibayar oleh pemohon. Melimpahkan berkas tagihan retribusi uang harus dibayar pemohon kepada instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah .
4	Pemohon yang tidak setuju dengan besarnya tariff mengajukan evaluasi tarif	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Mengevaluasi besarnya tarif retribusi yang harus dibayar pemohon.
5	Pembayaran retribusi oleh pemohon	instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah	Mengelola retribusi yang dibayar oleh pemohon
6	Penerbitan izin perubahan pemanfaatan lahan	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Mengeluarkan izin erubahan pemanfaatan lahan yang baru. Namun izin perubahan pemanfaatan lahan belum akan keluar sebelum tariff perubahan disepakati dan dibayar oleh pemohon.
7	Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan	Instansi yang berwenang dalam penetapan ketentuan teknis bangunan dan penggunaan bangunan	Mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan yang baru

Berikut merupakan contoh prosedur perubahan pemanfaatan lahan besar:

No	Masukan	Instansi	Kewenangan Instansi
1	Permohonan perubahan pemanfaatan lahan khususnya yang	Tim penilai: Instansi yang berwenang dalam	Pemeriksaan kelengkapan persyaratan pengajuan permohonan.

	berhubungan dengan perubahan pemanfaatan lahan dan penambahan intensitas > 10% dari ketentuan yang ada dalam rencana atau perubahan teknis lainnya yang dilengkapi dengan: <ul style="list-style-type: none"> – Surat izin lokasi (kawasan besar). – Surat keterangan serba guna dari kec/kelurahan. – Surat keterangan pemilikan lahan. – Gambar rencana bangunan. – Akte pelunasan PBB 	penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan makro dan detail/rinci (Bappeda dan Dinas Tata Kota)	Pengecekan perubahan terhadap RTRW dan rencana yang lebih detail/rinci yang telah ditetapkan untuk melihat jenis perubahan yang terdiri atas: <ul style="list-style-type: none"> – Rezoning. – Spot Zoning. – Penambahan intensitas > 10% dari ketentuan teknis yang ada dalam rencana
2	<ul style="list-style-type: none"> – Pengecekan terhadap visi, misi untuk perubahan rezoning. – Penilaian teknis planologis dan sosial ekonomi untuk perubahan rezoning, spot zoning dan penambahan intensitas > 10 % 	Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda	Melakukan pemeriksaan dan memberikan penilaian terhadap suatu permohonan yang dilandasi oleh pengetahuan dan bidang pekerjaan yang dimiliki.
3	Pelaksanaan dengar pendapat bersama masyarakat yang terkena pengaruh dan DPRD	Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk	Melaksanakan dengar pendapat yang dimaksudkan untuk memperoleh aspirasi dan masukan yang akan membantu dalam pengambilan keputusan.
4	Perumusan Rekomendasi	Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda	Merumuskan rekomendasi mengenai suatu permohonan yang meliputi: <ul style="list-style-type: none"> – Ditolak. – Diterima bersyarat seperti penambahan sarana dan prasarana. – Diterima tanpa syarat. – Sebelum pengambilan keputusan ini, tim penilai dapat mengajukan suatu syarat tertentu seperti AMDAL, ANDAL, Kelayakan sosial ekonomi dsb sebagai syarat untuk penilaian selanjutnya. – Rekomendasi ini harus bersifat mengikat pengambil keputusan baik rekomendasi tunggal maupun dengan beberapa alternatif.
5	Pengambilan Keputusan	Kepala Daerah (Walikota/Bupati)	Memutuskan permohonan perubahan sesuai rekomendasi yang telah diberikan oleh Tim Penilai Inti . Bila rekomendasinya tunggal harus diputuskan sesuai rekomendasi. Bila terdiri atas beberapa alternatif, pengambil keputusan dapat menentukan keputusan yang berasal dari salah satu alternatif rekomendasi dan tidak boleh menyimpang.
6	Penentuan tarif retribusi yang harus dibayar pemohon	Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda	Menentukan besarnya tarif yang harus dibayar oleh pemohon. Melimpahkan berkas tagihan retribusi yang harus dibayar pemohon kepada instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah (Dispenda).
7	Pemohon yang keberatan dengan	Tim penilai: Instansi yang	Mengevaluasi besarnya tarif retribusi

	besarnya tariff mengajukan evaluasi tarif	terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda	yang harus dibayar pemohon.
8	Pembayaran retribusi oleh pemohon	instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah (Dispenda)	Mengelola retribusi yang dibayar oleh pemohon.
9	Pengesahan Izin Perubahan Pemanfaatan Lahan	Kepala Daerah (walikota/bupati)	
10	Penerbitan izin perubahan pemanfaatan lahan	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci (DTK)	Mengelurakan izin perubahan pemanfaatan lahan yang baru.
11	Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (Dinas Bangunan)	Instansi yang berwenang dalam penetapan ketentuan teknis bangunan dan penggunaan bangunan.	Mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan yang baru.

Selain penentuan perubahan pemanfaatan ruang, terdapat pula hal yang perlu dipertimbangkan dalam perubahan tersebut terkait dengan biaya dan indikator perubahan pemanfaatan ruang. Dari berbagai jenis dampak kegiatan yang ditimbulkan (ekonomi, sosial, lingkungan dan lalu lintas) yang dilihat dari fakta empiris bahwa suatu kegiatan menimbulkan dampak yang merugikan, terdapat pula hal-hal yang perlu dijadikan pertimbangan dalam penentuan pengenaan biaya dampak, yaitu Rencana kegiatan yang tergolong berdampak besar dan penting diatur dengan Peraturan Walikota/Bupati atau berdasarkan Keputusan Kepala Bapedal No. 56 Tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting, serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.

Prosedur penilaian, penanganan dan pengenaan biaya dampak dapat dilakukan sebagai berikut:

- Masyarakat melakukan pemantauan dan melaporkan pada instansi yang berwenang dalam penataan ruang atau pemerintah sendiri melakukan pemantauan kegiatan-kegiatan pemanfaatan ruang yang menimbulkan dampak.
- Pemerintah membentuk tim penilai (dapat terdiri dari lembaga yang berwenang di bidang penataan ruang, lembaga pembuat rekomendasi) untuk melakukan evaluasi dan penilaian dampak serta penetapan dampak yang terjadi oleh pemanfaatan ruang tertentu.
- Tim penilai yang dibentuk menetapkan kategori dampak yang ditimbulkan (lingkungan, sosial, lalu lintas, ekonomi dsb).
- Tim penilai menetapkan besarnya biaya dampak dan subyek yang harus menanggung biaya dampak tersebut (tidak harus dikenakan pada pelaku pemanfaatan ruang tetapi juga memungkinkan konsumen dapat dikenakan biaya dampak).

Perhitungan biaya dampak didasarkan pada perhitungan biaya dan manfaat dari suatu pembangunan atau pemanfaatan ruang. Dampak dan manfaat yang dihitung didasarkan pada kriteria dampak yang terkait dan yang telah ditetapkan pada pembahasan unit sebelumnya. Penanganan dampak dilaksanakan/diterapkan pada saat permohonan izin dilakukan, selama proses pembangunan/pemanfaatan ruang dan selama berjalannya kegiatan pemanfaatan ruang. Pengenaan biaya dampak dikenakan selama berjalannya kegiatan pemanfaatan ruang.

Adapun indikator hasil penilaian permohonan perubahan penggunaan lahan yang digunakan terkait dengan pengenaan biaya dampak adalah:

"I" = perubahan diizinkan

"T" = perubahan terbatas

"B" = perubahan bersyarat

"-" = perubahan tidak diizinkan

Selanjutnya penghitungan tarif/biaya perubahan penggunaan lahan ditentukan berdasarkan:

1. Tingkat pelanggaran/ketidaksesuaian suatu pemanfaatan baru terhadap rencana tata ruang kota (RDTRK).
2. Rujukan pada [Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan](#).

Terhadap setiap izin perubahan pemanfaatan lahan dikenakan pungutan retribusi daerah yang besarnya ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi masing-masing dengan contoh alternatif dasar perhitungan sebagai berikut:

- a. $R = I \times H \times L$
- b. $R = p (\%) \times Bp$
- c. $R = p (\%) \times (H-H1) \times L$

dengan:

R = Retribusi perubahan pemanfaatan lahan

I = Indeks perubahan pemanfaatan lahan

P = Prosentase perubahan pemanfaatan lahan

H = Harga lahan setelah perubahan pemanfaatan lahan

H1 = Harga lahan lama sebelum perubahan pemanfaatan lahan

Bp = Biaya pembangunan pada lahan yang telah memperoleh perubahan, yaitu biaya pembangunan per m² x luas lantai

L = Luas lahan

Salah satu faktor yang dapat menjadi dasar retribusi daerah dalam perubahan pemanfaatan lahan adalah indeks/prosentase. Penentuan indeks maupun prosentase tersebut memiliki dasar pertimbangan yang sama, hanya berbeda saat penggunaannya, bergantung pada pemilihan pemerintah daerah terhadap penggunaan ketiga dasar perhitungan di atas.

4.4.3 Penyusunan Peraturan Insentif/Disentif Perubahan

Penilaian/penetapan suatu kegiatan dapat diberikan insentif dan disinsentif, yang diberikan dalam rencana tata ruang maupun pada saat izin permohonan diajukan kepada pemerintah daerah. Adapun prosedur yang dikenakan sebagai berikut:

- Hanya pemerintah daerah yang berhak memberikan insentif dan disinsentif.
- Pemerintah daerah menetapkan kegiatan/pemanfaatan ruang yang akan diberikan insentif atau disinsentif pada suatu kawasan/wilayah tertentu, sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan berdasarkan kriteriaan pengenaan insentif atau disinsentif yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya
- Pemerintah menetapkan jenis insentif dan disinsentif pada jenis kegiatan/pemanfaatan ruang pada kawasan/wilayah tersebut di atas.
- Pemerintah memberlakukan/menerapkan insentif dan disinsentif tersebut pada saat permohonan pembangunan diajukan baik oleh perorangan, kelompok masyarakat maupun badan hukum.

Dalam menyusun peraturan insentif/disinsentif perubahan, jenis-jenis instrumen insentif dan disinsentif perlu diketahui dengan seksama terkait dengan tujuan pengenaan insentif/disinsentif pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang, sebelum akhirnya dipilih dan digunakan.

4.4.4 Melibatkan peserta dalam penerapan materi, antara lain dengan menggunakan metode Diskusi Kelompok

Kelas menjadi beberapa kelompok yang masing-masing terdiri dari 5-6 orang. Tiap kelompok melakukan tugas yang sama pada pokok bahasan yang sama, yang kemudian dipresentasikan secara bergilir dan ditanggapi oleh kelompok lain, untuk didiskusikan bersama secara mendalam.

Fasilitator memberikan tugas secara jelas:

- **Rumuskan aturan perubahan pada suatu wilayah kerja!**

Kegiatan Instruktur/Fasilitator	Kegiatan Peserta	Faslitas Pendukung
1. Memberi penjelasan perumusan aturan pelaksanaan wilayah kerja, yang mencakup: <ul style="list-style-type: none"> • Identifikasi persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi • Metode penyelesaian persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi • Aturan terkait metode penyelesaian persoalan • Kumpulan peraturan terkait penyelenggaraan zonasi • Peraturan pendukung 	1. menjelaskan faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang 2. menyusun daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang 3. menetapkan prinsip, kriteria, dan syarat perubahan peruntukan ruang 4. menetapkan obyek dan prakarsa perubahan peruntukan ruang 5. menetapkan kategori, sifat, dan jenis perubahan	- Kumpulan peraturan terkait penyelenggaraan zonasi wilayah kerja, kelembagaan, struktur organisasi daerah, otonomi daerah, prosedur tetap, dll -

Kegiatan Instruktur/Fasilitator	Kegiatan Peserta	Fasilitas Pendukung
<ul style="list-style-type: none"> • Jenis, kelembagaan dan prosedur terkait perizinan • Jenis, kelembagaan dan prosedur terkait pengawasan • Jenis, kelembagaan dan prosedur terkait penertiban • Pelanggaran dan sanksi dari pelanggaran dari pemanfaatan ruang <p>2. Memfasilitasi kegiatan diskusi kelompok tentang perumusan aturan pelaksanaan pemanfaatan ruang suatu wilayah kerja</p> <p>3. Memberikan klarifikasi dan kesimpulan atas hasil diskusi kelompok</p> <p>4. Meminta peserta untuk mencatat rumusan/hasil diskusi kelompok secara perorangan</p>	<p>peruntukan ruang</p> <p>6. memprediksi perubahan peruntukan dengan cermat serta mengacu pada antisipasi pertumbuhan ekonomi, perubahan kualitas lingkungan, keamanan atau kesehatan</p> <p>7. mengidentifikasi dampak perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>8. menetapkan biaya atas dampak dari perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>9. memperhitungkan biaya perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>10. menyusun prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan ruang</p> <p>11. menyusun prosedur perubahan peruntukan ruang</p> <p>12. merumuskan prosedur perubahan pemanfaatan ruang dengan cermat</p> <p>13. menguraikan jenis-jenis instrumen insentif dan disinsentif</p> <p>14. merumuskan tujuan pengenaan insentif/disinsentif pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>15. menyusun daftar penggunaan instrumen insentif/disinsentif yang tepat pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang</p> <p>16. memilih instrumen insentif/disinsentif dengan cermat</p>	<p>-</p>

BAB V

SUMBER-SUMBER YANG DIPERLUKAN UNTUK PENCAPAIAN KOMPETENSI

5.1 Sumber Daya Manusia

5.1.1 Instruktur

Instruktur dipilih karena dia telah berpengalaman. Peran instruktur adalah untuk :

- 1) Membantu peserta untuk merencanakan proses belajar.
- 2) Membimbing peserta melalui tugas-tugas pelatihan yang dijelaskan dalam tahap belajar.
- 3) Membantu peserta untuk memahami konsep dan praktek baru dan untuk menjawab pertanyaan peserta mengenai proses belajar.
- 4) Membantu peserta untuk menentukan dan mengakses sumber tambahan lain yang diperlukan untuk belajar.
- 5) Mengorganisir kegiatan belajar kelompok jika diperlukan.
- 6) Merencanakan seorang ahli dari tempat kerja untuk membantu jika diperlukan.

5.1.2 Penilai

Penilai melaksanakan program pelatihan terstruktur untuk penilaian di tempat kerja. Penilai akan:

- 1) Melaksanakan penilaian apabila peserta telah siap dan merencanakan proses belajar dan penilaian selanjutnya dengan peserta.
- 2) Menjelaskan kepada peserta mengenai bagian yang perlu untuk diperbaiki dan merundingkan rencana pelatihan selanjutnya dengan peserta.
- 3) Mencatat pencapaian / perolehan peserta.

5.1.3 Teman kerja / sesama peserta pelatihan

Teman kerja /sesama peserta pelatihan juga merupakan sumber dukungan dan bantuan. Peserta juga dapat mendiskusikan proses belajar dengan mereka. Pendekatan ini akan menjadi suatu yang berharga dalam membangun semangat tim dalam lingkungan belajar/kerja dan dapat meningkatkan pengalaman belajar peserta.

5.2 Sumber-sumber Kepustakaan (Buku Informasi)

5.2.1 Sumber pustaka penunjang pelatihan

Pengertian sumber-sumber adalah material yang menjadi pendukung proses pembelajaran ketika peserta pelatihan sedang menggunakan materi pelatihan ini.

Sumber-sumber tersebut dapat meliputi :

- Buku referensi (*text book*)/ buku manual servis

- Lembar kerja
- Diagram-diagram, gambar
- Contoh tugas kerja
- Rekaman dalam bentuk kaset, video, film dan lain-lain.

Ada beberapa sumber yang disebutkan dalam pedoman belajar ini untuk membantu peserta pelatihan mencapai unjuk kerja yang tercakup pada suatu unit kompetensi.

Prinsip-prinsip dalam pelatihan Berbasis Kompetensi mendorong kefleksibilitas dari penggunaan sumber-sumber yang terbaik dalam suatu unit kompetensi tertentu, dengan mengizinkan peserta untuk menggunakan sumber-sumber alternatif lain yang lebih baik atau jika ternyata sumber-sumber yang direkomendasikan dalam pedoman belajar ini tidak tersedia/tidak ada.

5.2.2 Sumber-sumber bacaan yang dapat digunakan:

Judul : *Site Planning Standard*

Pengarang/Peng- : Joseph de Ciara, Lee Koppelman
himpun

Penerbit : McGraw-Hill

Tahun terbit : 1978

Judul : *Site Planning*

Pengarang : Kevin Lynch

Penerbit : The M.I.T. PressCity

Tahun terbit : 1971

Judul : *Community Development Series Mixed Land Use: From Revival to Innovation*

Pengarang : Dimitri Procos

Penerbit : Dowden, Hutchinson & Ross

Tahun terbit : 1976

Judul : *Urban Land Use Planning*

Pengarang : Edward Kaiser

Penerbit : University of Illinois

Tahun terbit : 1979

Judul : *Urban Planning and Design Criteria*

Pengarang/Peng- : Joseph de Ciara, Lee Koppelman
himpun

Penerbit : Van Nostrand Reinhold

Tahun terbit : 1982

Judul : *Time Saver Standards for Housing and Residential Development*

Pengarang : Joseph DeCiara, Lee Koppleman
Penerbit : McGraw-Hill
Tahun terbit : 1984

Judul : *Urban Design Process*

Pengarang : Shirvani
Penerbit : Van Nostrandt Reinhold
Tahun terbit : 1985

Judul : *A Unified Development Ordinance*

Pengarang : M. B. Brough
Penerbit : Washinton DC, APA Planners Pers
Tahun terbit : 1985

Judul : *The Subdivision and Site Planning Handbook*

Pengarang : D. Listoken
Penerbit : New Brunswick, New Jersey. Center for Urban Policy
Research. Routledge
Tahun terbit : 1985

Judul : *The Hidden Design in Land Use Ordinances*

Pengarang : PM Craighead
Penerbit : Portland. MAC/USM Design Arts Project
Tahun terbit : 1991

Judul : *Time Saver Standards for Landscape Architecture*

Pengarang : Charles Harris, Nicholas Dines
Penerbit : McGraw-Hill
Tahun terbit : 1997

Judul : *Neighborhood Planning and Community-Based
Development*

Pengarang/Peng- : William Peterman
himpun
Penerbit :
Tahun terbit : 2000

Judul : *Time Saver Standards for Urban Design*

Pengarang : Donald Watson
Penerbit : McGraw-Hill
Tahun terbit : 2003

Judul : *The Complete Guide to Zonning*

Pengarang/Peng- : Dwight H. Merriem
himpun

Penerbit : McGraw-Hill. New York
Tahun terbit : 2005

Judul : *Planning, Law and Economics*

Pengarang/Peng- : Barrie Needham
himpun

Penerbit : Routledge

Tahun terbit : 2006

Judul : *Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi
Wilayah Kota*

Pengarang/Peng- : Kekerabatan Sub Direktorat Pembinaan Pemanfaatan
Ruang, Ditjen Penataan Ruang Departemen PU

Penerbit :

Tahun terbit : 2006

Judul : *Modul Pelatihan Penyusunan Peraturan Zonasi*

Pengarang : Deny Zulkaidi, Petrus Natalivan

Penerbit : Direktorat Penataan Ruang Wilayah I, Ditjen Penataan
Ruang, PU

Tahun terbit : 2008

5.3 Daftar Peralatan/Mesin dan Bahan

5.3.1 Peralatan yang digunakan:

- 1) Komputer
- 2) Alat Tulis
- 3) Kertas

5.3.2 Bahan yang dibutuhkan:

- 1) Kumpulan peraturan terkait penyelenggaraan zonasi wilayah kerja, kelembagaan, struktur organisasi daerah, otonomi daerah, prosedur tetap, dll
- 2) RTRW, RDTK
- 3) Peta Kerja Digital
- 4) Peta Kerja Kertas