



MATERI PELATIHAN BERBASIS KOMPETENSI AHLI PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI

PERUMUSAN DOKUMEN TEKNIS PERATURAN ZONASI

KODE UNIT KOMPETENSI:
F45 PZ02.004.01

BUKU PENILAIAN



**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 KONSEP PENILAIAN	2
1.1 Latar Belakang	2
1.2 Tujuan.....	2
1.3 Metoda Penilaian.....	2
2 BAB II PELAKSANAAN PENILAIAN	4
2.1 Kunci Jawaban Tugas-Tugas (Teori).....	4
2.2 Daftar Cek Unjuk Kerja	14
Lampiran 1 Jawaban Tugas Tertulis I	23
Lampiran 2 Jawaban Tugas Tertulis II	26
Lampiran 3 Jawaban Tugas Tertulis III	36

Buku-buku Referensi untuk bahan pelatihan yang telah direkomendasikan:

BAB I KONSEP PENILAIAN

1.1 Latar Belakang

Buku penilaian untuk unit kompetensi Menerapkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Terkait Dengan Pelaksanaan Pelatihan Berbasis Kompetensi dibuat sebagai konsekuensi logis dalam pelatihan berbasis kompetensi yang telah menempuh tahapan penerimaan pengetahuan, keterampilan, dan sikap kerja melalui buku informasi dan buku kerja. Setelah latihan-latihan (*exercise*) dilakukan berdasarkan buku kerja maka untuk mengetahui sejauh mana kompetensi yang dimilikinya perlu dilakukan uji komprehensif secara utuh per unit kompetensi dan materi uji komprehensif itu ada dalam buku penilaian ini.

1.2 Tujuan

Adapun tujuan dibuatnya buku penilaian ini, yaitu untuk menguji kompetensi peserta pelatihan setelah selesai menempuh buku informasi dan buku kerja secara komprehensif dan berdasarkan hasil uji inilah peserta akan dinyatakan kompeten atau belum kompeten terhadap unit kompetensi Menerapkan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang Terkait dengan Pelaksanaan Pelatihan Berbasis Kompetensi.

1.3 Metoda Penilaian

1. Metoda Penilaian Pengetahuan

a. Tes Tertulis

Untuk menilai pengetahuan yang telah disampaikan selama proses pelatihan terlebih dahulu dilakukan tes tertulis melalui pemberian materi tes dalam bentuk tertulis yang dijawab secara tertulis juga. Untuk menilai pengetahuan dalam proses pelatihan materi tes disampaikan lebih dominan dalam bentuk obyektif tes, dalam hal ini jawaban singkat, menjodohkan, benar-salah, dan pilihan ganda. Tes essay bisa diberikan selama tes essay tersebut tes essay tertutup dalam bentuk Jawaban Singkat, tidak essay terbuka, hal ini dimaksudkan untuk mengurangi faktor subyektif penilai.

b. Tes Wawancara

Tes wawancara dilakukan untuk menggali atau memastikan hasil tes tertulis sejauh itu diperlukan. Tes wawancara ini dilakukan secara perseorangan antara

penilai dengan peserta uji/peserta pelatihan. Penilai sebaiknya lebih dari satu orang.

2. Metoda Penilaian Keterampilan

a. Tes Simulasi

Tes simulasi ini digunakan untuk menilai keterampilan dengan menggunakan media bukan yang sebenarnya, misalnya menggunakan tempat kerja tiruan (bukan tempat kerja yang sebenarnya), obyek pekerjaan disediakan atau hasil rekayasa sendiri, bukan obyek kerja yang sebenarnya.

b. Aktivitas Praktik

Penilaian dilakukan secara sebenarnya, di tempat kerja sebenarnya dengan menggunakan obyek kerja sebenarnya. Namun dalam pelaksanaan pelatihan untuk unit kompetensi ini, metoda penilaian ini tidak digunakan.

3. Metoda Penilaian Sikap Kerja

a. Observasi

Untuk melakukan penilaian sikap kerja digunakan metoda observasi terstruktur, artinya pengamatan yang dilakukan menggunakan lembar penilaian yang sudah disiapkan sehingga pengamatan yang dilakukan mengikuti petunjuk penilaian yang dituntut oleh lembar penilaian tersebut. Pengamatan dilakukan pada waktu peserta uji/peserta pelatihan melakukan keterampilan kompetensi yang dinilai karena sikap kerja melekat pada keterampilan tersebut.

BAB II PELAKSANAAN PENILAIAN

2.1 Kunci Jawaban Tugas-Tugas (Teori)

Tugas Teori I : Membuat peta zonasi dan blok
Pelatihan : 2.1.1.1.1.1 Ahli Penyusunan Peraturan Zonasi
Waktu : 15 menit

Petunjuk Umum

1. Jawablah soal-soal berikut ini pada lembar jawaban/kertas yang telah disediakan;
2. Seluruh buku-buku lembaran-lembaran tulisan disimpan;
3. Bacalah soal dengan teliti sebelum menulis jawaban

a. Jawaban Singkat

1. Jelaskan fungsi Peraturan Zonasi!

.....
.....
.....
.....
.....

2. Jelaskan perbedaan antara Peraturan Zonasi dan RDTRK

.....
.....
.....
.....
.....

3. Jelaskan perbedaan antara peta zonasi (zoning map) dan aturan zonasi (zoning text)!

.....
.....
.....
.....
.....

4. Apa yang dimaksud dengan *zoning map*?

.....
.....
.....
.....
.....

5. Apa yang menjadi dasar penerapan zoning?

.....
.....
.....
.....
.....

6. Sebutkan langkah-langkah dalam pembuatan peta zonasi dan blok!

.....
.....
.....
.....
.....

7. Bagaimana preferensi penggunaan format penyusunan peta zonasi? Jelaskan.

.....
.....
.....
.....
.....

8. Jelaskan batasan yang mempengaruhi blok peruntukan!

.....
.....
.....
.....
.....

9. Jelaskan aspek yang mempengaruhi ukuran blok!

.....

10. Jelaskan langkah-langkah notifikasi zona!

.....

b. Pilihan Ganda (TIDAK ADA)

2.1.1 Lembar Kunci Jawaban Teori I

No. Soal	Kunci Jawaban	Jawaban Peserta			Keterangan
			K	BK	
1	Lampiran I				
2	Lampiran I				
3	Lampiran I				
4	Lampiran I				
5	Lampiran I				
6					
7					
8					
9					
10					

Tugas Teori II : Merumuskan aturan pelaksanaan
Pelatihan : **Ahli Penyusunan Peraturan Zonasi**
Waktu : 45 menit

Petunjuk Umum

1. Jawablah soal-soal berikut ini pada lembar jawaban/kertas yang telah disediakan;
2. Seluruh buku-buku lembaran-lembaran tulisan disimpan;
3. Bacalah soal dengan teliti sebelum menulis jawaban

a. Jawaban Singkat

1. Sebutkan persoalan-persoalan berkaitan dengan permasalahan implementasi rencana tata ruang dan pengendaliannya!

.....
.....
.....
.....
.....

2. Sebutkan cakupan materi aturan pelaksanaan!

.....
.....
.....
.....
.....

3. Jelaskan fungsi aturan pelaksanaan dalam Peraturan Zonasi!

.....
.....
.....
.....
.....

4. Mengapa dibutuhkan suatu metode atau cara penyelesaian persoalan dalam penyelenggaraan Peraturan Zonasi melalui aturan pelaksanaan?

.....
.....
.....

.....
.....

5. Jelaskan apa yang dimaksud dengan aturan variasi pemanfaatan ruang!

.....
.....
.....
.....
.....

6. Jelaskan penerapan aturan insentif dan disinsentif dalam kondisi umum dan khusus!

.....
.....
.....
.....
.....

7. Jelaskan apa yang dimaksud dengan aturan perubahan pemanfaatan ruang dan jenis-jenisnya!

.....
.....
.....
.....
.....

8. Sebutkan jenis-jenis perubahan pemanfaatan ruang berdasarkan ketentuan/ aturan perubahan dan sifat perubahan!

.....
.....
.....
.....
.....

9. Sebutkan peranan peraturan zonasi dalam terkait dengan perizinan, pengawasan dan penertiban berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang!

.....
.....
.....

.....
.....

10. Sebutkan karakteristik dari sebuah sistem perizinan!

.....
.....
.....
.....
.....

11. Perizinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum. Sebutkan pertimbangan dan tujuan pelaksanaan perizinan tersebut!

.....
.....
.....
.....
.....

12. Sebutkan persoalan-persoalan yang terjadi dalam pelaksanaan mekanisme perizinan dan pengawasan!

.....
.....
.....
.....
.....

13. Sebutkan jenis Lembaga yang terkait dengan Peraturan Zonasi!

.....
.....
.....
.....
.....

14. Jelaskan peran serta masyarakat dalam pengawasan kegiatan/pemanfaatan ruang!

.....
.....
.....

.....
.....
15. Jelaskan jenis-jenis sanksi pelanggaran pemanfaatan ruang yang dapat diterapkan!

.....
.....
.....
.....
.....

b. Pilihan Ganda (TIDAK ADA)

Lembar Kunci Jawaban Teori II

No. Soal	Kunci Jawaban	Jawaban Peserta			Keterangan
			K	BK	
1					
2					
3					
4					
5					
6	Lampiran II				
7	Lampiran II				
8	Lampiran II				
9	Lampiran II				
10	Lampiran II				

Tugas Teori III : Merumuskan aturan perubahan
Pelatihan : **Ahli Penyusunan Peraturan Zonasi**
Waktu : 30 menit

Petunjuk Umum

1. Jawablah soal-soal berikut ini pada lembar jawaban/kertas yang telah disediakan;
2. Seluruh buku-buku lembaran-lembaran tulisan disimpan;
3. Bacalah soal dengan teliti sebelum menulis jawaban

a. Jawaban Singkat

1. Sebutkan jenis-jenis perubahan pemanfaatan lahan yang dapat terjadi!

.....
.....
.....
.....
.....

2. Jelaskan prinsip umum dan prinsip khusus perubahan pemanfaatan ruang!

.....
.....
.....
.....
.....

3. Sebutkan kriteria dan dasar pertimbangan perubahan yang dapat dilakukan!

.....
.....
.....
.....
.....

4. Jelaskan apa yang dimaksud dengan spot-, up-, down-, dan re-zoning!

.....
.....
.....
.....
.....

5. Berikan contoh jenis-jenis prosedur perubahan pemanfaatan ruang berdasarkan sifat perubahan!

.....
.....
.....
.....
.....

6. Jelaskan prosedur penilaian, penanganan dan pengenaan biaya dampak!

.....
.....
.....
.....
.....

7. Sebutkan indikator biaya perubahan penggunaan lahan!

.....
.....
.....
.....
.....

8. Sebutkan dasar penghitungan tarif/biaya perubahan penggunaan lahan!

.....
.....
.....
.....
.....

9. Jelaskan apa yang dimaksud dengan insentif dan disinsentif dalam aturan perubahan penggunaan lahan!

.....
.....
.....
.....
.....

10. Jelaskan prosedur yang dapat dikenakan dalam penilaian/penetapan insentif dan disinsentif!

.....
.....
.....

.....
.....
b. Pilihan Ganda (TIDAK ADA)

2.1.2 Lembar Kunci Jawaban Tertulis III

No. Soal	Kunci Jawaban	Jawaban Peserta			Keterangan
			K	BK	
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

Catatan Penilai :

2.2 Daftar Cek Unjuk Kerja

Tugas Unjuk Kerja I Membuat peta zonasi dan blok

Instruksi kerja

- a. Perkirakan alokasi/kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan
- b. Tentukan batas-batas zona spesifik di atas peta
- c. Tentukan teknik notifikasi zona yang akan digunakan
- d. Notifikasi zona sesuai teknik notifikasi yang telah ditetapkan
- e. Tentukan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok
- f. Buatlah daftar zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok
- g. Tentukan ukuran blok yang ideal untuk sirkulasi
- h. Buatlah pola jaringan jalan sub makro sebagai landasan pengembangan blok bila belum dijabarkan dalam RTRW Kabupaten/Kota
- i. Tentukan batas blok
- j. Pilihlah rujukan format/standar formal peta zonasi (zoning map)
- k. Susunlah alternatif pengembangan zonasi sesuai dengan kondisi eksisting dan rencana tata ruang
- l. Tetapkan pengembangan zonasi sesuai klasifikasi yg telah ditentukan
- m. Tetapkan kodifikasi dan notasi sesuai pedoman yg berlaku ke dalam setiap blok
- n. Presentasikan hasil kodifikasi dan notasi

a. Daftar Cek Unjuk Kerja

NO.	DAFTAR TUGAS/INSTRUKSI	POIN YANG DICEK	PENCAPAIAN		PENILAIAN	
			YA	TIDAK	K	BK
1.	Perkirakan alokasi/kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan	Perkiraan alokasi kebutuhan ruang yang akan dikembangkan				
2.	Tentukan batas-batas zona spesifik di atas peta	Batas zona pada peta				
3.	Tentukan teknik notifikasi zona yang akan digunakan	Teknik notifikasi yang akan digunakan				

4.	Notifikasi zona sesuai teknik notifikasi yang telah ditetapkan	Hasil notifikasi zona				
5.	Tentukan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok	Unsur penentu batas blok				
6.	Buatlah daftar zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok	Daftar zona yang akan diurai ke dalam beberapa blok				
7.	Tentukan ukuran blok yang ideal untuk sirkulasi	Ketepatan ukuran blok untuk sirkulasi				
8.	Buatlah pola jaringan jalan sub makro sebagai landasan pengembangan blok bila belum dijabarkan dalam RTRW Kabupaten/Kota	Pola jaringan jalan sub makro				
9.	Tentukan batas blok	Ketepatan batas blok yang ditentukan				
10.	Pilihlah rujukan format/standar formal peta zonasi (zoning map)	Format yang dijadikan rujukan dan alasan				
11.	Susunlah alternatif pengembangan zonasi sesuai dengan kondisi eksisting dan rencana tata ruang	Susunan alternative pengembangan				
12.	Tetapkan pengembangan zonasi sesuai klasifikasi yg telah ditentukan	Pengembangan zonasi yang ditentukan				
13.	Tetapkan kodifikasi dan notasi sesuai pedoman yg berlaku ke dalam setiap blok	Keakuratan dan ketepatan kodifikasi dan notasi blok				
14.	Presentasikan hasil kodifikasi dan notasi	Teknik komunikasi				

Apakah semua instruksi kerja tugas praktek merancang sesi pembelajaran dilaksanakan dengan benar dengan waktu yang telah ditentukan?

YA

TIDAK

	NAMA	TANDA TANGAN
PESERTA
PENILAI

Catatan Penilai :

b. Penilaian Sikap Kerja

CEK LIS PENILAIAN SIKAP KERJA				
Membuat peta zonasi dan blok				
Indikator Unjuk Kerja	No. KUK	K	BK	Keterangan
a. Mampu memperkirakan alokasi/kebutuhan ruang setiap zona yang akan dikembangkan	1.1			
b. Mampu menentukan batas-batas zona spesifik di atas peta	1.1			
c. Mampu menentukan teknik notifikasi zona	1.2			
d. Mampu menotifikasi zona sesuai teknik notifikasi yang telah ditetapkan dengan tepat dan teliti	1.2			
e. Mampu menentukan unsur alamiah eksisting dan unsur non fisik yang dapat digunakan sebagai penentuan batas blok	1.3			
f. Mampu menginventarisasi zona-zona yang perlu diuraikan ke dalam beberapa blok	1.3			
g. Mampu menentukan ukuran blok yang ideal untuk sirkulasi	1.3			
h. Mampu mengembangkan pola jaringan jalan sub makro sebagai landasan	1.3			

pengembangan blok bila belum dijabarkan dalam RTRW Kabupaten/Kota				
i. Mampu menentukan batas blok	1.3			
j. Mampu memilih rujukan format/standar formal peta zonasi (<i>zoning map</i>)	1.4			
k. Mampu menyusun alternatif pengembangan zonasi sesuai dengan kondisi eksisting dan rencana tata ruang	1.4			
l. Mampu menetapkan pengembangan zonasi sesuai klasifikasi yg telah ditentukan	1.4			
m. Mampu menetapkan kodifikasi dan notasi sesuai pedoman yg berlaku ke dalam setiap blok	1.4			

Tugas Unjuk Kerja II Merumuskan aturan pelaksanaan Instruksi kerja

- a. Identifikasi jenis persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi (aspek perizinan, pengawasan dan penertiban)
- b. Rumuskan metode atau cara penyelesaian persoalan
- c. Buatlah susunan aturan yang terkait dgn metode atau cara penyelesaian yg dipilih
- d. Kumpulkan peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi
- e. Sebutkan peraturan lain yang masih dibutuhkan
- f. Susunlah peraturan pendukung dengan lengkap dan teliti

a. Daftar Cek Unjuk Kerja

NO.	DAFTAR TUGAS/INSTRUKSI	POIN YANG DICEK	PENCAPAIAN		PENILAIAN	
			YA	TIDAK	K	BK
1.	Identifikasi jenis persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi (aspek perizinan, pengawasan dan penertiban)	Jenis persoalan yang diidentifikasi				
2.	Rumuskan metode atau cara penyelesaian persoalan	Metode penyelesaian persoalan yang dirumuskan				
3.	Buatlah susunan aturan yang terkait dgn metode atau cara penyelesaian yg dipilih	Susunan aturan terkait metode penyelesaian persoalan				
4.	Kumpulkan peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi	Kelengkapan peraturan yang dikumpulkan				
5.	Sebutkan peraturan lain yang masih dibutuhkan	Peraturan lain yang disebutkan				
6.	Susunlah peraturan pendukung dengan lengkap dan teliti	Susunan peraturan pendukung				

Apakah semua instruksi kerja tugas praktek merancang sesi pembelajaran dilaksanakan dengan benar dengan waktu yang telah ditentukan?

YA

TIDAK

	NAMA	TANDA TANGAN
PESERTA
PENILAI

Catatan Penilai :

b. Penilaian Sikap Kerja

CEK LIS PENILAIAN SIKAP KERJA				
Merumuskan aturan pelaksanaan				
Indikator Unjuk Kerja	No. KUK	K	BK	Keterangan
a. Mampu mengidentifikasi jenis persoalan dalam penyelenggaraan peraturan zonasi (aspek perizinan, pengawasan dan penertiban)	2.1			
b. Mampu merumuskan metode atau cara penyelesaian persoalan	2.1			
c. Mampu menyusun aturan yang terkait dgn metode atau cara penyelesaian yg dipilih	2.1			
d. Mampu mengumpulkan peraturan yang ada terkait penyelenggaraan peraturan zonasi	2.2			
e. Mampu mengidentifikasi peraturan lain yang masih dibutuhkan	2.2			
f. Mampu menyusun peraturan pendukung dengan lengkap dan teliti	2.3			

Tugas Unjuk Kerja III Merumuskan aturan perubahan

Instruksi kerja

- a. Tentukan faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang
- b. Buatlah daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang
- c. Identifikasi dampak perubahan pemanfaatan ruang
- d. Perhitungkan biaya perubahan pemanfaatan ruang
- e. Susunlah prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan ruang dan prosedur perubahan peruntukan ruang
- f. Rumuskan prosedur perubahan pemanfaatan ruang dengan cermat
- g. Buatlah daftar penggunaan instrumen insentif/disinsentif yang tepat pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang
- h. Pilihlah instrumen insentif/disinsentif dengan cermat
- i. Susunlah aturan perubahan sesuai dengan ketentuan

a. Daftar Cek Unjuk Kerja

NO.	DAFTAR TUGAS/INSTRUKSI	POIN YANG DICEK	PENCAPAIAN		PENILAIAN	
			YA	TIDAK	K	BK
1.	Tentukan faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang	Faktor penyebab perubahan peruntukan ruang				
2.	Buatlah daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang	Daftar perkiraan bentuk perubahan peruntukan ruang				
3.	Identifikasi dampak perubahan pemanfaatan ruang	Dampak perubahan pemanfaatan ruang				
4.	Perhitungkan biaya perubahan pemanfaatan ruang	Biaya perubahan pemanfaatan ruang yang telah diperhitungkan				
5.	Susunlah prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan ruang dan prosedur perubahan peruntukan ruang	Prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan dan prosedur perubahan peruntukan ruang				
6.	Rumuskan prosedur perubahan pemanfaatan ruang dengan cermat	Prosedur perubahan pemanfaatan				
7.	Buatlah daftar penggunaan instrumen insentif/disinsentif yang tepat pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang	Daftar instrument insentif dan disinsentif				
8.	Pilihlah instrumen insentif/disinsentif dengan cermat	Instrument insentif dan disinsentif				

9.	Susunlah aturan perubahan sesuai dengan ketentuan	Aturan perubahan sesuai dengan ketentuan				
----	---	--	--	--	--	--

Apakah semua instruksi kerja tugas praktek merancang sesi pembelajaran dilaksanakan dengan benar dengan waktu yang telah ditentukan?

YA

TIDAK

	NAMA	TANDA TANGAN
PESERTA
PENILAI

Catatan Penilai :

b. Penilaian Sikap Kerja

CEK LIS PENILAIAN SIKAP KERJA				
Merumuskan aturan perubahan				
Indikator Unjuk Kerja	No. KUK	K	BK	Keterangan
a. Mampu menentukan faktor-faktor penyebab perubahan peruntukan ruang	3.1			
b. Mampu menyusun daftar perkiraan bentuk-bentuk perubahan peruntukan ruang	3.1			
c. Mampu mengidentifikasi dampak perubahan pemanfaatan ruang	3.2			
d. Mampu memperhitungkan biaya perubahan pemanfaatan ruang	3.2			
e. Mampu menyusun prosedur penetapan indikator perubahan peruntukan ruang	3.2			
f. Mampu menyusun prosedur perubahan peruntukan ruang	3.2			

g. Mampu merumuskan prosedur perubahan pemanfaatan ruang dengan cermat	3.2			
h. Mampu menyusun daftar penggunaan instrumen insentif/disinsentif yang tepat pada tiap jenis perubahan pemanfaatan ruang	3.3			
i. Mampu memilih instrumen insentif/disinsentif dengan cermat	3.3			
j. Mampu menyusun aturan perubahan sesuai dengan ketentuan	3.3			

Lampiran 1

Jawaban Tugas Teori I

1. Fungsi Peraturan Zonasi
 - a. 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.
 - b. Sebagai pedoman penyusunan rencana operasional. Ketentuan *zoning* dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena memuat ketentuan-ketentuan tentang
 - c. Penjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat sub makro sampai pada rencana yang rinci. Sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan lahan.
2. 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 ditetapkanPeraturan Zonasi adalah peraturan yang menjadi rujukan perijinan, 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. Selain itu, Peraturan Zonasi juga menjadi landasan untuk manajemen lahan dan pengembangan tapak.
3. Perbedaan antara peta zonasi (*zoning map*) dan aturan zonasi (*zoning text*)
 - a. Aturan Zonasi (*ZoningText*)

berisi aturan-aturan (= *regulation*) yang menjelaskan tentang tata guna lahan dan kawasan, *permitted and conditional uses*, *minimum lot requirements*, standar pengembangan, administrasi pengembangan zoning.

b. Peta Zonasi (*Zoning Map*)

Peta berisi pembagian blok peruntukan (zona), dengan ketentuan aturan untuk tiap blok peruntukan tersebut yang menggambarkan peta tata guna lahan dan lokasi tiap fungsi lahan dan kawasan.

4. Peta Zonasi adalah peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya.
5. Penentuan batas atau pembagian zona secara umum berdasarkan kesamaan (homogenitas) karakteristik pemanfaatan ruang/lahan, batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, *branchgang* atau batas kapling, orientasi bangunan dan lapis bangunan.
6. 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 dalam peta zonasi, 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

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. Pemberian nomor blok tersebut merupakan salah satu bentuk penggunaan referensi geografis (*georeference*) merupakan upaya untuk menentukan keberadaan di ruang fisik, artinya, menentukan lokasi melalui proyeksi peta atau sistem koordinat.

7. 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.
8. Penentuan blok dapat berdasarkan :
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
9. Ukuran blok yang dihasilkan dari penentuan batas harus mempertimbangkan infrastruktur kegiatan 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.
10. Menotifikasi zona dimulai dengan penentuan 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.

Lampiran 2

Jawaban Tugas Teori II

1. 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.

2. Cakupan materi aturan pelaksanaan sendiri terdiri dari:
 1. Aturan mengenai variansi yang berkaitan dengan keluwesan/kelonggaran aturan
 2. Aturan insentif dan disinsentif
 3. Aturan mengenai perubahan pemanfaatan ruang
3. 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.

4. 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.
5. Aturan variasi 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 kadang kala 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:
 - a. *minor variance* dan *non-conforming dimension*
 - b. *non-conforming use*
 - c. *interim development*
 - d. *interim/temporary use*
6. 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).

7. 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*)

8. 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 diijinkan
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).

9. Dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, disebutkan bahwa salah satu alat pengendalian pemanfaatan ruang pengendalian pemanfaatan ruang adalah melalui penyusunan peraturan zonasi, selain perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

10. 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.

11. Pada dasarnya prinsip penerapan perizinan dalam pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

- Kegiatan yang berpeluang 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.

12. 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.

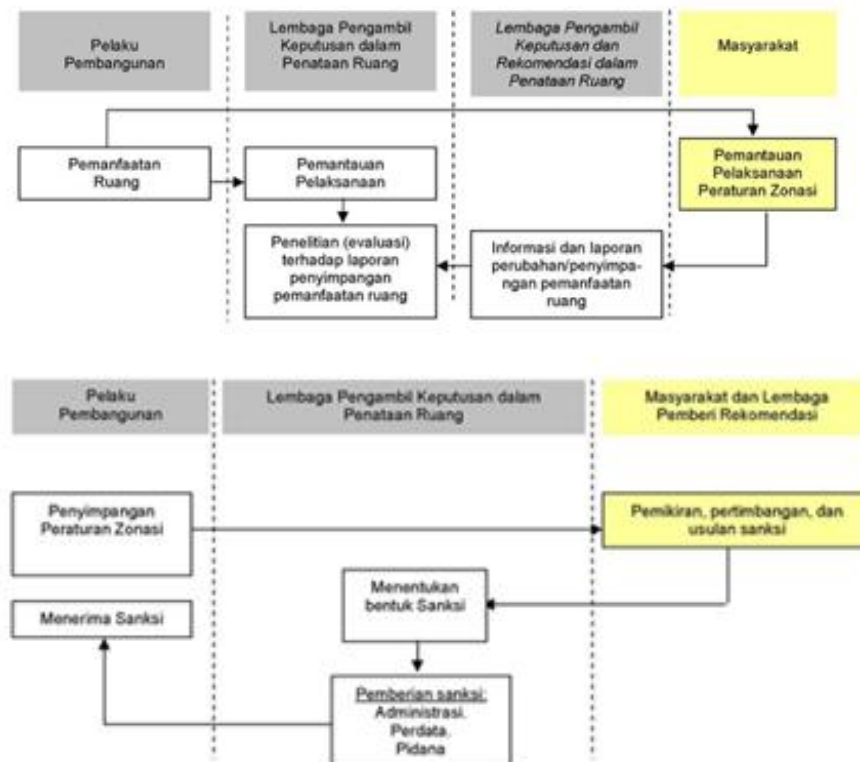
13. Kelembagaan yang terkait dengan Peraturan Zonasi:

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 ijin 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.

14. Peran serta masyarakat dalam pengawasan kegiatan/pemanfaatan ruang:

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)

15. Sanksi pelanggaran pemanfaatan ruang yang dapat diterapkan! 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.

Lampiran 3

Jawaban Tugas Teori III

1. Jenis-jenis perubahan pemanfaatan lahan yang dapat diusulkan:
 - Perubahan sementara.
 - Perubahan tetap.
 - Perubahan kecil.
 - Perubahan besar.

2. 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 diijinkan 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 ijin perubahan tersebut akan dilegalkan di pengaturan berikutnya;

3. Perubahan penggunaan lahan dapat dilakukan bila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Terdapat kesalahan peta dan/atau informasi
- b. Rencana yang disusun menyebabkan kerugian bagi masyarakat atau kelompok masyarakat
- c. Rencana yang disusun menghambat pertumbuhan perekonomian kota
- d. Permohonan/usulan penggunaan lahan baru menjanjikan manfaat yang besar bagi lingkungan

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

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

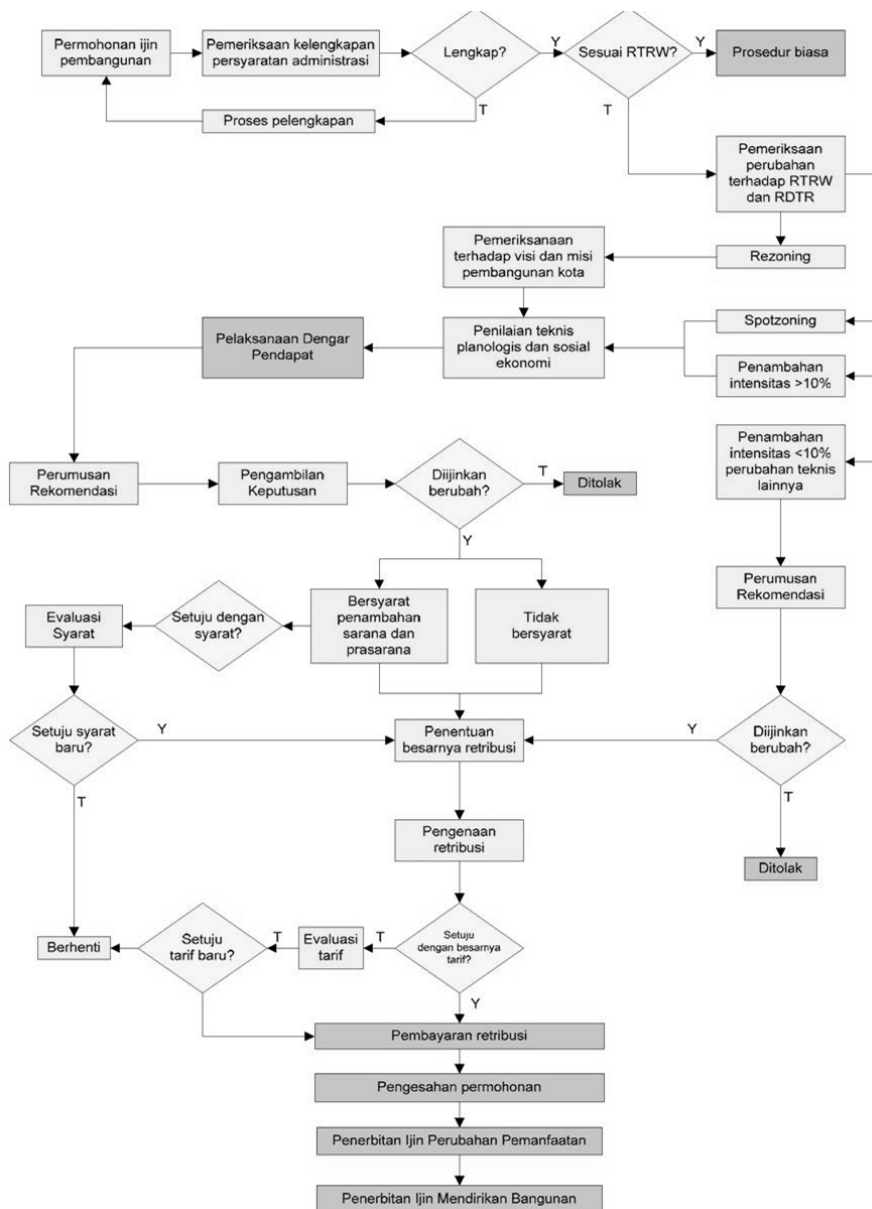
4. Yang dimaksud dengan spot-, up-, down-, dan re-zoning!

- 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

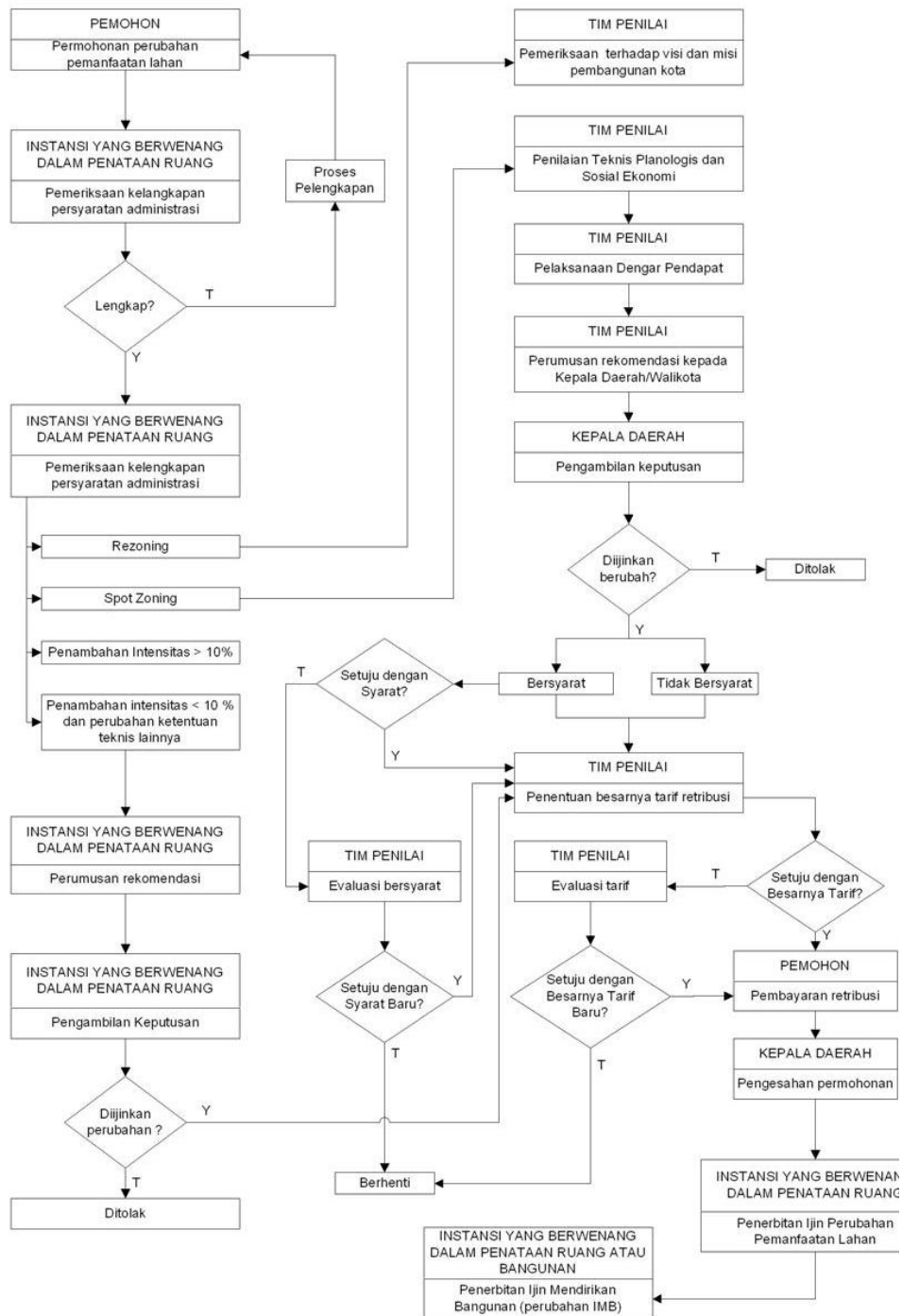
merupakan suatu hal yang mustahil apabila setiap lembaga perencana atau perencana profesional akan dapat merencanakan dan melaksanakan peraturan zoning tersebut untuk setiap penggunaan lahan jangka panjang secara detail.

5. Jenis-jenis prosedur perubahan pemanfaatan ruang berdasarkan sifat perubahan, baik sementara maupun tetap:
 - a. Prosedur Teknis
 - b. Prosedur Administratif

Contoh Prosedur Teknis Perubahan Pemanfaatan Ruang:



Contoh Prosedur Administratif Perubahan Pemanfaatan Ruang:



6. 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).
7. Adapun indikator hasil penilaian permohonan perubahan penggunaan lahan yang digunakan terkait dengan pengenaan biaya dampak adalah:

- "I" = perubahan diijinkan
- "T" = perubahan terbatas
- "B" = perubahan bersyarat
- "-" = perubahan tidak diijinkan

8. 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 ijin 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

9. Insentif dan disinsentif merupakan mekanisme yang dapat mendorong perkembangan kota dan dapat menimbulkan dampak positif yang menunjang pembangunan kota atau upaya pengarahannya 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.
10. Penilaian/penetapan suatu kegiatan dapat diberikan insentif dan disinsentif, yang diberikan dalam rencana tata ruang maupun pada saat ijin 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 kriteria 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.