

BAB VIII KETENTUAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

- Pengaturan Zonasi
- Ketentuan Perizinan
- Ketentuan Insentif Dan Disinsentif
- Arahan Sanksi

Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang, yaitu untuk menjamin terwujudnya tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah mengatur ketentuan mengenai : peraturan zonasi yang merupakan ketentuan persyaratan pemanfaatan ruang, perizinan yang merupakan syarat untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi, yang keseluruhannya merupakan perangkat untuk mendorong terwujudnya rencana tata ruang sekaligus untuk mencegah terjadinya pelanggaran penataan ruang.

Dalam RTRW Kabupaten Bondowoso, ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten mengatur tentang ketentuan yang diperuntukan sebagai alat penertiban penataan ruang, meliputi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, serta arahan pengenaan sanksi dalam rangka perwujudan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Bondowoso.

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten akan berfungsi untuk :

- a) Mengendalikan pengembangan kawasan;
- b) Menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang;
- c) Menjamin agar pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah sesuai dengan rencana tata ruang;
- d) Meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e) Mencegah dampak pembangunan yang merugikan.

8.1 Ketentuan Umum Peraturan Zonasi

Mengacu pada Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 pasal 36, dinyatakan bahwa ketentuan umum peraturan zonasi merupakan ketentuan umum yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya yang disusun untuk setiap kawasan peruntukan sebagai arahan penyusunan peraturan zonasi untuk setiap blok peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Dengan demikian peraturan zonasi baru dapat disusun setelah dilakukan penyusunan rencana rinci yaitu Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) pada setiap



kawasan. Namun sebagai arahan umum dalam pengendalian tata ruang wilayah kabupaten, RTRW Kabupaten perlu memuat ketentuan umum peraturan zonasi. Ketentuan umum peraturan zonasi tersebut harus mengakomodasi arahan peraturan zonasi pada sistem nasional dan arahan peraturan zonasi pada sistem provinsi.

Ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW Kabupaten Bondowoso ini disusun sebagai preferensi dalam penyusunan peraturan zonasi untuk setiap blok/zona peruntukan (bersamaan dengan penyusunan RDTR Kawasan). Ketentuan umum peraturan zonasi memberikan preferensi tentang :

- pemanfaatan ruang yang diizinkan,
- pemanfaatan yang diizinkan secara terbatas atau dengan catatan, dan
- pemanfaatan yang tidak diizinkan.

Adapun ketentuan umum peraturan zonasi di Wilayah Kabupaten Bondowoso diklasifikasikan menjadi ketentuan untuk setiap jenis kawasan, baik kawasan lindung maupun kawasan budidaya, serta kawasan sekitar jaringan prasarana tertentu. Selengkapnya disajikan pada Tabel 8.1.

Apabila Rencana rinci tata ruang wilayah atau RDTR Kawasan telah disusun, maka RDTR Kawasan tersebut akan dilanjutkan dengan tersusunnya peraturan zonasi untuk setiap blok peruntukan, yang lebih implementatif dalam pelaksanaan penataan ruang di daerah.

Setiap perizinan pemanfaatan ruang harus mengacu pada ketentuan umum peraturan zonasi ini, kecuali pada kawasan dimaksud telah tersusun RDTR dan peraturan zonasinya, maka sepenuhnya mengacu pada peraturan zonasi yang telah ditetapkan tersebut.

TABEL 8.1
KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI
RUANG KAWASAN LINDUNG DAN KAWASAN BUDIDAYA KABUPATEN BONDOWOSO

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
A.	KAWASAN LINDUNG			
A.1.	Kawasan Hutan Lindung	Hutan lindung di Kabupaten Bondowoso adalah kawasan hutan lindung yang berada dalam pengawasan Perhutani & BKSDA	<ul style="list-style-type: none"> a. Pada prinsipnya tidak diperbolehkan untuk semua kegiatan budidaya, khususnya yang berpotensi merusak bentang alam, mengganggu fungsi hidrologi, merusak kesuburan tanah, mengganggu kelestarian flora dan fauna, dan mengganggu kelestarian lingkungan lainnya. b. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, wisata alam berbasis kelestarian alam, serta upaya pelestarian plasma nuftah, dengan syarat tidak mengubah bentang alam, tidak mengurangi luas kawasan hutan, dan dilaksanakan dengan pengawasan ketat. c. Diperlukan kajian khusus yang komprehensif untuk pemanfaatan sumber daya alam (pertambangan dan geotermal) yang terkandung di kawasan hutan lindung. d. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) e. Prasarana yang diijinkan adalah prasarana tertentu yang karena pertimbangan teknis harus diletakkan di kawasan hutan lindung, diantaranya prasarana pengawasan dan pelestarian hutan dan. 	
A.2.	Kawasan Lindung Yang Memberikan Perlindungan Kawasan Bawahannya	Terdiri dari hutan lindung dan lahan yang diusahakan masyarakat pada ketinggian diatas 500 m dari permukaan laut	<ul style="list-style-type: none"> a. Pada prinsipnya tidak diperbolehkan untuk semua kegiatan budidaya, kecuali kehutanan, khususnya kegiatan yang berpotensi mengganggu fungsi resapan air. b. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, upaya pelestarian plasma nuftah, dan pengembangan hutan rakyat. c. Diperlukan kajian komprehensif untuk pemanfaatan sumber daya alam (pertambangan dan geotermal) yang terkandung di kawasan lindung ini. d. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) 	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			e. Prasarana yang diijinkan adalah prasarana yang karena pertimbangan teknis harus diletakkan di kawasan ini, diantaranya prasarana penunjang pengawasan hutan dan pelestarian alam, embung, dam pengendali erosi, plengseng sumber air, dan jalur evaluasi bencana.	
A.3.	Kawasan Perlindungan Setempat			
a.	Sempadan Sungai	Ruang selebar 100 meter pada sungai besar dan 50 meter pada anak sungai untuk lokasi yang berada di luar kawasan permukiman, untuk permukiman padat sempadan sungainya sejarak 10-15 meter atau didukung dengan pengembangan jalan inspeksi dan ruang terbuka hijau	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperuntukan fungsi lindung dalam bentuk ruang terbuka hijau (hutan, reboisasi/penghijauan dan taman) b. Diperbolehkan secara terbatas untuk budidaya non terbangun seperti pertanian, perkebunan dan kehutanan, serta wisata sungai dengan pengawasan ketat (pada lokasi tertentu). c. Tidak diperbolehkan untuk pengembangan permukiman, perdagangan, fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya. d. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) e. Prasarana yang diperbolehkan adalah prasarana terkait pengelolaan sungai, pendukung wisata sungai dengan tidak merusak fungsi dan kelestarian sungai, serta prasarana khusus yang karena pertimbangan tertentu harus diletakkan dalam ruang sempadan sungai. 	
b.	Sekitar Waduk/Bendungan	Ruang berjarak 50-100 m dari batas air pasang tertinggi ke arah daratan sepanjang/ sekeliling badan air	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperuntukan fungsi lindung dalam bentuk ruang terbuka hijau (hutan, reboisasi/penghijauan dan taman) b. Diperbolehkan secara terbatas untuk budidaya non terbangun seperti pertanian, perkebunan dan kehutanan, serta wisata sungai dengan pengawasan ketat (pada lokasi tertentu). c. Tidak diperbolehkan untuk pengembangan permukiman, perdagangan, fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya. d. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) e. Prasarana yang diperbolehkan adalah prasarana terkait pengelolaan waduk/bendungan dan sumberdaya air, pendukung wisata air dengan tidak merusak fungsi dan kelestarian waduk, serta prasarana khusus 	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			yang karena pertimbangan tertentu harus dibangun dalam ruang sempadan bendungan	
c.	Sekitar Mata Air	Ruang sekeliling mata air dengan radius 200 m (di luar permukiman), atau 100 m dalam kawasan permukiman	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperuntukan kegiatan perlindungan sumber air dalam bentuk kawasan lindung atau budidaya non terbangun yaitu penghijauan/reboisasi dan kehutanan. c. Diperbolehkan secara terbatas untuk pengembangan pariwisata berbasis lingkungan, pertanian dan perkebunan dengan jenis tanaman tertentu. b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan permukiman, fasilitas sosial, perdagangan dan industri, serta kegiatan lainnya yang berpotensi merusak kelestarian sumber air. d. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) e. Prasarana yang diperbolehkan adalah prasarana terkait perlindungan sumber air (plengseng, dsb), instalasi pengelolah air, dan prasarana wisata yang memanfaatkan sumber air, serta prasarana pendukung pelestarian lingkungan sumber air lainnya. 	
A.4.	Kawasan Suaka Alam, Pelestarian Alam & Cagar Budaya			
a.	Cagar Alam	Kawasan yang karena keunikan alamnya atau fungsinya, ditetapkan sebagai kawasan yang perlu dilindungi/dilestarikan	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, wisata berbasis lingkungan kehutanan serta upaya pelestarian plasma nutfah. b. Pada prinsipnya tidak diperbolehkan untuk semua kegiatan budidaya (non terbangun & terbangun). c. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) d. Prasarana yang diperbolehkan adalah prasarana pendukung pemantauan dan pengendalian cagar alam. 	
b.	Taman Wisata Alam	Kawasan yang karena keunikan alamnya atau fungsinya, ditetapkan sebagai kawasan yang perlu dilindungi/	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperbolehkan secara terbatas/bersyarat untuk kegiatan wisata alam, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, serta upaya pelestarian plasma nutfah, dengan tidak mengubah bentang alam dan merusak ekosistem. b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan budidaya selain wisata alam. 	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
		dilestarikan, namun dapat dikembangkan sebagai obyek wisata	<ul style="list-style-type: none"> c. Diperlukan kajian komprehensif untuk pemanfaatan sumber daya alam (pertambangan dan geotermal) yang terkandung. d. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) e. Prasarana yang diperbolehkan adalah prasarana pendukung pemantauan/pengendalian taman wisata alam, pendukung wisata secara terbatas, serta prasarana khusus yang karena pertimbangan teknis tertentu harus dibangun dalam kawasan. 	
c.	Suaka Marga Satwa	Kawasan yang karena keunikan satwa dan SD alam yang ada di dalamnya, ditetapkan sebagai kawasan yang perlu dilindungi/ dilestarikan	<ul style="list-style-type: none"> a. Pada prinsipnya tidak diperbolehkan untuk semua kegiatan budidaya. b. Diperbolehkan hanya untuk kegiatan pelestarian flora dan fauna, pelestarian plasma nutfah, reboisasi. c. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan wisata alam khusus, dan jasa lingkungan atau sumber daya alam, dengan tidak mengubah bentang alam dan merusak lingkungan. d. Intensitas pemanfaatan ruang dengan kepadatan sangat rendah atau Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mendekati 0,0 (alamiah) e. Diperlukan kajian khusus untuk kegiatan pemanfaatan Sumberdaya alam dan pembangunan prasarana tertentu yang karena pertimbangan tertentu harus diletakkan di kawasan ini. 	
d.	Cagar Budaya & Ilmu Pengetahuan	Kawasan situs megalitikum, makam Ki Ronggo, Alun-alun Bondowoso, Situs Gua Buto, Pabrik Gula Prajekan	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperbolehkan untuk pelestarian obyek cagar budaya, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan, dan pariwisata. b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan budidaya yang mengancam kerusakan benda cagar budaya dan merusak sosial budaya masyarakat setempat, seperti pertambangan, industri dan perdagangan. c. Diperbolehkan secara terbatas untuk budidaya non terbangun seperti kehutanan, pertanian dan perkebunan, serta permukiman pada jarak yang memadai bagi keamanan dan kelestarian cagar budaya. d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sangat rendah (KDB 0,1-0,2) karena pada prinsipnya merupakan kawasan lindung. e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada bangunan 	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			pengelolaan bentukan geologi dan pendukung sistem hidrologi	
A.5.	Kawasan Rawan Bencana Alam	Kawasan yang karena struktur tanah, lokasi dan kemiringannya ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana alam, baik rawan banjir, longsor, gunung berapi dan kawasan lahan kritis.	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperbolehkan untuk kehutanan dan reboisasi, serta budidaya non terbangun seperti perkebunan dan pertanian b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan permukiman, fasilitas umum dan sosial, perdagangan dan jasa, industri dan jaringan prasarana utama wilayah. c. Diperbolehkan secara terbatas untuk pembangunan prasarana tertentu yang karena lokasi dan fungsinya harus melalui kawasan ini. d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sangat rendah (KDB 0,1-0,2) karena pada prinsipnya harus bebas dari aktivitas masyarakat. e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana pengendali bencana longsor dan banjir, serta jalur jalan untuk evakuasi bencana dan alat pemantauan serta mitigasi bencana alam. 	
A.6.	Kawasan Lindung Geologi	Kawasan yang karena struktur geologinya bersifat khas dan menarik untuk dilestarikan sebagai obyek wisata dan pengembangan ilmu pengetahuan (Kawah Ijen, Kawasan Batu Tras Cerme)	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperbolehkan untuk kehutanan dan reboisasi, serta budidaya non terbangun seperti perkebunan dan pertanian, serta kepentingan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan permukiman, fasilitas sosial, perdagangan, pertambangan dan industri, atau kegiatan yang berpotensi merusak bentukan geologi. c. Diperbolehkan secara terbatas untuk pengembangan pariwisata dan pembangunan jaringan prasarana tertentu yang karena lokasi dan fungsinya harus melalui kawasan tersebut. d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sangat rendah (KDB 0,1-0,2) karena pada prinsipnya merupakan daerah lindung.. e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana pendukung pemantauan geologi dan pariwisata geologi yang dikembangkan. 	
B.	KAWASAN BUDIDAYA			
B.1.	Hutan Produksi	Kawasan hutan budidaya yang dikelola Perhutani dengan jenis tanaman	<ul style="list-style-type: none"> a. Diperbolehkan untuk usaha kehutanan dengan pola pengelolaan yang berwawasan kelestarian lingkungan b. Diperbolehkan secara terbatas untuk pengembangan pariwisata, 	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
		utama pinus dan jati	<p>perkebunan secara tumpang sari, pertambangan dan penampungan/pengolahan hasil hutan.</p> <p>c. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan budidaya pertanian sawah, tegalan, permukiman, fasilitas sosial, perdagangan dan industri.</p> <p>d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sangat rendah (KDB 0,1) karena pada prinsipnya hanya untuk budidaya kehutanan yang dikelola Perhutani.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan hanya pada prasarana pengawasan hutan dan jaringan prasarana yang karena lokasi dan fungsinya harus diletakkan di kawasan ini.</p>	
B.2.	Hutan Rakyat	Kawasan hutan budidaya yang dikelola masyarakat pada lahan kering atau tegalan	<p>a. Diperbolehkan untuk usaha kehutanan oleh masyarakat, perkebunan secara tumpang sari, dan pariwisata dengan sistem pengelolaan berwawasan kelestarian lingkungan</p> <p>b. Diperbolehkan secara terbatas untuk pengembangan pariwisata, pertambangan, penampungan/pengolahan hasil hutan dan permukiman petani hutan.</p> <p>c. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan budidaya pertanian sawah, permukiman, fasilitas sosial, perdagangan dan industri.</p> <p>d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sangat rendah (KDB 0,1-0,2) karena pada prinsipnya hanya untuk tanaman hutan.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana pengolahan hasil hutan dan pembangunan jaringan prasarana yang karena lokasi dan fungsinya harus diletakkan pada kawasan tersebut.</p>	
B.3.	Pertanian	Kawasan yang dialokasikan untuk lahan persawahan dan tegalan	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan usaha pertanian yang meliputi sawah irigasi teknis, semi teknis dan non teknis, serta sawah tadah hujan dan tegalan</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk budidaya selain pertanian sawah atau tanaman pangan (tidak boleh alih fungsi lahan menjadi permukiman, fasilitas sosial, perdagangan dan industri), khusus pada kawasan yang ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan atau kawasan dengan produktifitas tinggi.</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk pengembangan perikanan dan</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			<p>peternakan (kombinasi), serta usaha pengolahan hasil pertanian.</p> <p>d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sangat rendah (KDB 0,1-0,2) karena dominasi lahan pertanian.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana pendukung usaha pertanian dan pendukungnya, khususnya prasarana irigasi, balai benih, balai penyuluhan, lumbung pangan dan jalan usaha tani.</p>	
B.4.	Peternakan	Kawasan yang dialokasikan untuk usaha peternakan baik ternak besar, kecil maupun unggas	<p>a. Diperbolehkan untuk usaha peternakan skala kecil hingga besar, dan kegiatan pendukungnya seperti permukiman petani/ peternak dan budidaya tanaman pakan ternak.</p> <p>b. Diperbolehkan secara terbatas untuk pengembangan permukiman dan industri khusus pengolahan hasil pertanian dan peternakan dgn skala kecil hingga menengah.</p> <p>c. Tidak diperbolehkan untuk pengembangan non pertanian dan peternakan, atau tidak boleh alih fungsi lahan menjadi permukiman, fasilitas sosial, perdagangan dan industri.</p> <p>c. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan rendah (KDB 0,2-0,4) diimbangi budidaya kehutanan dan perkebunan untuk mendukung kualitas lingkungan ternak.</p> <p>d. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana usaha peternakan dan pendukungnya, khususnya air bersih dan pagar pembatas kawasan.</p>	
B.5.	Perkebunan	Kawasan lahan kering yang memiliki potensi budidaya tanaman perkebunan	<p>a. Diperbolehkan untuk usaha perkebunan dalam skala luas (perusahaan) maupun kecil (perorangan) dan pendukungnya seperti pembenihan, pergudangan, dan pengolahan hasil perkebunan.</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan budidaya pertanian sawah, permukiman skala luas, fasilitas sosial, perdagangan dan industri skala besar.</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk pengembangan pariwisata, permukiman dan fasilitas sosial untuk pelaku usaha perkebunan, dan jaringan prasarana yang karena lokasi dan fungsinya harus diletakkan pada kawasan tersebut.</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			<p>d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sangat rendah (KDB 0,1-0,3) diimbangi dengan budidaya kehutanan dan penataan bentang alam untuk kelancaran fungsi hidrologi.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana pengelolaan perkebunan dan pendukungnya, seperti air bersih dan listrik.</p>	
B.6.	Perikanan	Kawasan dengan potensi ketersediaan air tinggi dan sesuai bagi pengembangan budidaya perikanan	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan usaha perikanan, persawahan dengan pengelolaan yang berwawasan kelestarian lingkungan</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan permukiman padat, industri menengah dan besar, dan kegiatan budidaya lainnya yang berdampak pencemaran air (sungai, waduk dan kolam).</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan pariwisata</p> <p>d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan rendah (KDB 0,1-0,2) diimbangi reboisasi/ penghijauan untuk mendukung kualitas lingkungan dan ketersediaan air.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana usaha perikanan dan pendukungnya, khususnya air bersih dan drainase.</p>	
B.7.	Pertambangan	Kawasan yang memiliki potensi (deposit) mineral dan sumberdaya alam yang dapat dimanfaatkan sebagai pengembangan investasi usaha pertambangan	<p>a. Diperbolehkan untuk eksploitasi pertambangan dan pendukungnya seperti pergudangan, prasarana pengangkutan, serta permukiman dalam skala kecil untuk pelayanan pelaku pertambangan.</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk pengembangan perumahan skala besar, fasilitas pelayanan umum dan sosial, perdagangan dan jasa,.</p> <p>c. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan rendah (KDB 0,2-0,4) diimbangi reboisasi, budidaya kehutanan dan perkebunan untuk mendukung pemulihan lahan.</p> <p>d. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana peralatan pertambangan dan pendukungnya, khususnya prasarana dasar untuk memenuhi kebutuhan pelaku pertambangan.</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
B.8.	Industri	Kawasan yang ditetapkan sebagai areal pengembangan kawasan khusus industri dan sentra industri	<p>a. Diperbolehkan untuk industri sedang dan besar, dan pendukungnya seperti pergudangan, terminal barang, pengolahan limbah, perumahan buruh, lembaga pelatihan tenaga kerja, pelayanan kesehatan, perdagangan lokal, ruang terbuka hijau, serta fasilitas umum/sosial lainnya.</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan pelayanan kesehatan umum, pendidikan umum dan pengembangan sarana pariwisata.</p> <p>c. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan sedang hingga tinggi (KDB 0,6-0,8), dengan dukungan lruang terbuka hijau yang memadai sebagai buffer ekologis.</p> <p>d. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana dasar industri seperti jalan akses, air bersih, listrik dan pengolahan limbah (IPAL).</p>	
B.9.	Pariwisata	Kawasan yang memiliki obyek wisata yang dikembangkan dan dikelola untuk pengembangan pariwisata kabupaten	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan pariwisata dan rekreasi termasuk kegiatan pendukung seperti perdagangan, jasa, dan perhotelan, serta fungsi lindung pada bentang alam dan peninggalan budaya yang menjadi daya tarik wisata..</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan industri besar, pergudangan, pertambangan, dan pusat layanan regional kesehatan, pendidikan dan pemerintahan.</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk industri kecil/kerajinan, perumahan dan fasilitas umum yang menunjang pengembangan kawasan pariwisata.</p> <p>d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan rendah hingga sedang (KDB 0,2-0,6), dengan dukungan lansekap ruang terbuka hijau yang estetis.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada prasarana jalan akses menuju kawasan dan prasarana pelayanan wisata, serta prasarana pemelihara obyek wisata (situs, dsb).</p>	
B.10.	Permukiman			



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
a	Permukiman Perdesaan	Kawasan permukiman yang berada di luar kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan perkotaan, dan dominan bersifat agraris	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan permukiman berkepadatan rendah dan pengembangan prasarana sarana pendukung permukiman dan usaha pertanian, peternakan, perkebunan dan perikanan.</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan industri besar, pergudangan dan kegiatan yang berpotensi menghasilkan limbah dan mengancam kelestarian pertanian</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan industri kecil/rumah tangga, perdagangan dan pelayanan sosial skala lingkungan.</p> <p>d. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan rendah hingga sedang (KDB 0,2-0,6), dengan tersedianya pekarangan sebagai ruang terbuka hijau.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada penyediaan prasarana dasar permukiman perdesaan, jalan poros, dan prasarana pendukung produksi pertanian, serta fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai skala perdesaan.</p>	
b	Permukiman Perkotaan	Kawasan permukiman dalam kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan perkotaan dengan dominasi kegiatan bersifat perdagangan, jasa dan industri	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan permukiman berkepadatan sedang hingga tinggi, dan pengembangan prasarana pendukung permukiman perkotaan dan usaha perdagangan, jasa, industri kecil, taman/ ruang terbuka hijau dan pelayanan umum/sosial skala kota dan regional sesuai hirarki perkotaannya.</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan industri besar, pergudangan dan kegiatan yang berpotensi menghasilkan limbah dan mengancam kesehatan lingkungan.</p> <p>c. Intensitas pemanfaatan ruang dapat diarahkan pada bangunan berkepadatan sedang hingga tinggi (KDB 0,6-0,9), dengan menjamin berlangsungnya fungsi resapan air.</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			<p>d. Pengembangan kawasan perumahan baru harus mengalokasikan minimal 20% dari luas lahannya untuk ruang terbuka hijau publik (taman, jalur hijau, dsb), dan menata kavling dengan KDB yang memenuhi ketentuan minimal 10% ruang terbuka hijau privat.</p> <p>e. Pembangunan prasarana minimum diarahkan pada penyediaan prasarana dasar permukiman perkotaan (air bersih, jalan lingkungan, drainase, sanitasi, persampahan, listrik, energi, telekomunikasi dan transportasi) dan fasilitas umum, sosial dan perdagangan sesuai skala perkotaan.</p>	
B.11.	Perdagangan dan Jasa	Kawasan yang ditetapkan untuk pengembangan prasarana sarana perdagangan, baik skala regional, kabupaten maupun lokal	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan : perdagangan grosir, retail dan pasar pada Pusat Kegiatan Lokal, perdagangan retail dan pasar pada Pusat Pelayanan Kawasan dan Pusat Pelayanan Lingkungan, serta permukiman dan prasarana pendukung kegiatan perdagangan (pergudangan, taman/ ruang terbuka, dsb).</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan industri besar.</p>	
B.12.	Ruang Terbuka Hijau (RTH)	Kawasan yang ditetapkan untuk pengembangan ruang terbuka hijau, khususnya di perkotaan	<p>a. Diperbolehkan untuk pengembangan kegiatan rekreasi, wisata lingkungan, penghijauan, hutan kota, taman bermain atau jenis ruang terbuka hijau lainnya yang mengarah pada pemenuhan luas RTH sebesar 30% dari luas kawasan perkotaan, yaitu 20% RTH publik dan 10% RTH privat;</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk semua kegiatan yang bersifat alih fungsi RTH, dan pendirian bangunan permanen selain untuk menunjang kegiatan rekreasi dan fasilitas umum di RTH dimaksud</p>	
B.13.	Kawasan Perbatasan	Kawasan yang terletak di sekitar garis perbatasan dengan kabupaten sekitar yang perlu sinergi dan sinkronisasi dalam pemanfaatan ruang	Diperbolehkan untuk kegiatan sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang, baik kawasan lindung maupun budidaya dengan memperhatikan sinkronisasi dengan RTRW Kabupaten sekitar.	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
B.14.	Kawasan Militer	Kawasan yang ditetapkan sebagai lokasi kegiatan militer, dengan pemisahan khusus dengan kegiatan permukiman & budidaya lainnya yang dipergunakan masyarakat.	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan latihan militer, perbekalan militer, permukiman dan prasarana pelayanan umum pendukung kegiatan militer, yang terbagi menjadi zona inti dan zona penyangga.</p> <p>b. Tidak diperbolehkan untuk kegiatan budidaya yang terbuka aksesibilitas bagi masyarakat umum, seperti industri dan perdagangan.</p> <p>c. Intensitas pemanfaatan ruang diarahkan dengan kepadatan bangunan rendah hingga sedang (KDB 0,2-0,8), dengan tersedianya ruang terbuka hijau yang dominan.</p> <p>d. Pembangunan prasarana dan sarana utama berupa bangunan yang terkait kebutuhan latihan militer dan perlengkapan pertahanan dan keamanan, serta pagar pembatas kawasan.</p>	
C.	KAWASAN SEKITAR PRASARANA			
C.1.	Kawasan Sekitar Jalan Kolektor	Kawasan sepanjang koridor jalan yang mencakup rumaja dan ruwasja	<p>a. Diperbolehkan pada ruang milik jalan (rumija) dan ruang pengawasan jalan (ruwasja) untuk pembangunan prasarana perlengkapan jalan, sistem drainase, pengaman jalan dan prasarana lain yang mendukung kelancaran arus lalu lintas dan pemeliharaan jalan.</p> <p>b. Kawasan koridor jalan diperbolehkan untuk pengembangan permukiman, perdagangan dan jasa, fasilitas umum/sosial, industri, pergudangan, instalasi bahan bakar, dan budidaya lainnya sesuai arahan fungsi kawasan dan ketentuan zonasi dalam rencana tata ruang, dengan memenuhi ketentuan jarak sempadan atau ruwasja dan pembatasan arus masuk untuk jalan kolektor.</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan tertentu yang bersifat insidental atau non-permanen dengan izin khusus dari pengelola jalan</p>	
C.2.	Kawasan Sekitar Jalan Lokal	Kawasan sepanjang koridor jalan yang mencakup rumaja dan ruwasja	<p>a. Diperbolehkan pada ruang milik jalan (rumija) dan ruang pengawasan jalan (ruwasja) untuk pembangunan prasarana perlengkapan jalan, sistem drainase, pengaman jalan dan prasarana lain yang mendukung kelancaran arus lalu lintas dan pemeliharaan jalan.</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			<p>b. Kawasan koridor jalan diperbolehkan untuk pengembangan permukiman, perdagangan dan jasa, industri kecil dan menengah, fasilitas umum/sosial dan budidaya lainnya sesuai arahan fungsi kawasan dan ketentuan zonasi dalam rencana tata ruang, dengan memenuhi ketentuan jarak sempadan atau ruwasja dan pembatasan arus masuk untuk jalan lokal.</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan tertentu yang bersifat insidental atau non-permanen dengan izin khusus dari pengelola jalan</p>	
C.3.	Kawasan Sekitar Rel Kereta Api	Kawasan sepanjang koridor jalur kereta api dengan lebar sesuai sempadan rel yang ditentukan	<p>a. Diperbolehkan pada ruang sempadan Rel Kereta Api (11 m sampai 23 m dari rel) untuk ruang terbuka terbatas (sawah atau budidaya pertanian tanpa tegakan tinggi), dan jaringan prasarana tertentu yang melalui bawah tanah.</p> <p>b. Ruang diluar sempadan rel Kereta Api diperbolehkan untuk pemanfaatan sesuai arahan peruntukan kawasan dalam rencana tata ruang.</p>	
C.4.	Kawasan Sekitar Jaringan Listrik Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)	Kawasan sepanjang koridor jalur listrik (SUTT) dengan lebar sesuai sempadan ruang bebas yang disyaratkan	<p>a. Diarahkan untuk ruang bebas (terbuka) berjarak 20 m sebagai sempadan jaringan listrik, dengan fungsi sawah atau budidaya pertanian tanpa tegakan tinggi, dan jaringan prasarana bawah tanah tertentu.</p> <p>b. Ruang diluar sempadan jaringan listrik diperbolehkan untuk pemanfaatan sesuai arahan peruntukan kawasan dalam rencana tata ruang, dan memenuhi jarak aman yang ditentukan.</p>	
C.5.	Kawasan Prasarana Lingkungan (Tempat Pemrosesan Akhir Sampah)	Kawasan sekitar lokasi Tempata Pemrosesan Akhir (TPA) Sampah	<p>a. Diarahkan untuk ruang terbuka hijau sebagai penahan (barier) dampak negatif TPA terhadap lingkungan sekitar.</p> <p>b. Diperbolehkan untuk budidaya non terbangun yaitu kehutanan (hutan rakyat), perkebunan dan pertanian.</p> <p>c. Tidak diperbolehkan untuk pengembangan permukiman, perdagangan dan jasa, serta fasilitas umum/sosial pada jarak tertentu dari TPA.</p> <p>d. Pengembangan prasarana hanya untuk kelengkapan dan operasional TPA, termasuk pagar, jalan masuk, penerangan jalan dan sanitasi bagi operasional TPA.</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
C.6.	Kawasan Prasarana Menara Telekomunikasi (Tower BTS)	Kawasan yang termasuk dalam zona menara (cell-plan) sesuai ketentuan dan sekitarnya	<ul style="list-style-type: none"> a. Pada zona inti yang penetapannya dilakukan berdasar studi dan ketentuan yang berlaku, diarahkan untuk penempatan stasiun bumi dan atau menara pemancar telekomunikasi beserta prasarana pendukungnya seperti pagar dan jalan masuk. b. Pada zona inti tidak diperbolehkan untuk semua pemanfaatan di luar fungsi telekomunikasi c. Di luar zona inti atau di zona penyangga, diperbolehkan untuk budidaya non terbangun seperti perkebunan, pertanian dan RTH; d. Di luar zona penyangga diperbolehkan untuk pengembangan perumahan, perdagangan dan jasa, serta industri skala kecil dan sedang; dengan memperhatikan jarak aman prasarana telekomunikasi terhadap jalan dan rel kereta 15 m, terhadap bangunan 15 m, terhadap pohon 8,5 m, terhadap RTH 10 m sampai 11 m, terhadap jaringan telekomunikasi lainnya dan jembatan besi sejauh 8,5 m. 	
D.	KAWASAN STRATEGIS			
D.1.	Kawasan Strategis Ekonomi	Kawasan yang diharapkan menjadi penggerak ekonomi daerah, meliputi Kawasan Agropolitan, Kawasan Segitiga Emas Ijen, Kawasan Strategis Perkotaan Bondowoso, Kawasan Strategis Tamanan-Maesan, Kawasan Industri; dan Kawasan Daerah Tertinggal.	<ul style="list-style-type: none"> a. Pada setiap bagian dari kawasan strategis ekonomi diupayakan efisiensi pemanfaatan ruang sesuai arahan RDTR dan peraturan zonasi untuk kawasan tersebut. <p>Diarahkan untuk berbagai fungsi budidaya, seperti perumahan, pertanian agribisnis, perdagangan-jasa, industri, pergudangan, transportasi dan berbagai peruntukan lainnya, dengan prioritas sesuai jenis kawasan strategis ekonomi dan skala pelayanan yang diarahkan, serta pengembangan sarana dan prasarana kawasan yang memadai sehingga menarik minat investasi.</p> <ul style="list-style-type: none"> b. Diperbolehkan pengembangan sarana dan prasarana pendukung pengembangan kawasan strategis, seperti jalan, sarana irigasi/pengairan, sumber air baku, pasar, terminal, jaringan telekomunikasi, fasilitas perbankan, pusat informasi pengembangan agribisnis, sarana produksi pengolahan hasil pertanian, fasilitas umum, dan fasilitas sosial lainnya c. Pada setiap kawasan terbangun harus disediakan ruang terbuka hijau (RTH) yang memenuhi luasan 30% dari luasan kawasan terbangun (perkotaan), termasuk RTH dengan fungsi penyangga antara 	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
			<p>kawasan sumber polusi dengan permukiman.</p> <p>d. Pada kawasan pertanian yang dialokasikan untuk Lahan Pertanian Berkelanjutan (LP2B) tidak boleh dilakukan alih fungsi lahan menjadi non pertanian.</p> <p>e. Pada kawasan agropolitan diizinkan pengembangan kegiatan pertanian atau agribisnis, termasuk usaha industri pengolahan pertanian, perdagangan hasil pertanian, perdagangan agribisnis hulu agrowisata, dan jasa pelayanan pendukung.</p> <p>f. Pada kawasan industri, diarahkan pengembangan <i>high tech industrial park</i> yang ramah lingkungan.</p> <p>g. Pada kawasan tertinggal dikembangkan kegiatan ekonomi masyarakat berbasis potensi lokal untuk meningkatkan produktifitas dan pendapatan masyarakat.</p>	
D.2.	Kawasan Strategis Sosial Budaya	Kawasan yang memiliki fungsi sebagai identitas budaya dan sosial masyarakat Bondowoso, yaitu Kawasan alun-alun dan pusat kota Bondowoso dan situs megalitikum	<p>a. Diperbolehkan untuk berbagai kegiatan yang bersifat mempertahankan dan merevitalisasi fungsi historis dan sosial kawasan, serta fungsi pengembangan seperti penelitian dan wisata budaya yang saling menunjang tanpa menghilangkan identitas dan karakter kawasan;</p> <p>b. Tidak diperbolehkan pembuatan bangunan baru di alun-alun yang secara fungsi dan dimensi mengganggu nilai, fungsi dan estetika alun-alun sebagai ruang terbuka publik utama di Kabupaten Bondowoso.</p> <p>c. Pada radius tertentu dari obyek megalitikum tidak diperbolehkan untuk kegiatan tertentu yang tidak mendukung keberadaan obyek atau berpotensi mengganggu konstruksi, estetika dan fungsi monumental megalitikum;</p> <p>d. Bangunan yang telah ada dalam kawasan alun-alun dan pusat kota, selain benda cagar budaya, dalam pengembangannya diarahkan secara fungsi dan dimensi untuk mendukung fungsi sosial dan historis kawasan.</p> <p>e. Bangunan yang telah ada dalam kawasan megalitikum (misalnya perumahan, perkantoran, perdagangan, industri, dll) dibatasi pengembangannya agar tidak semakin mengganggu situs.</p>	
D.3.	Kawasan Strategis	Kawasan yang memiliki	<p>a. Diperbolehkan untuk kegiatan pertambangan mineral dan migas serta</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
	Penggunaan Teknologi Tinggi	nilai strategis penerapan teknologi tinggi dalam pengeloaan lingkungan, yaitu kawasan pertambangan mineral dan kawasan pemanfaatan panas bumi.	<p>peanfaatan sumberdaya alam lainnya, khususnya dari dalam bumi, seperti energi panas bumi atau geotermal.</p> <p>b. Harus disediakan fungsi penyangga dalam bentuk ruang terbuka hijau sehingga kegiatan pemanfaatan perambangan dan geotermal tidak berbatasan langsung dengan permukiman atau kegiatan budidaya lainnya.</p> <p>c. Pembangunan sarana dan prasarana lingkungan diarahkan berbasis teknologi modern yang minimal dalam perusakan lingkungan.</p> <p>d. Diperbolehkan secara terbatas pengembangan kegiatan penunjang yang mendukung operasional kawasan pertambangan dan geotermal dan tidak mengganggu fungsi utama.</p>	
D.4.	Kawasan Strategis Lingkungan Hidup	Kawasan yang memiliki nilai strategis dalam menjaga keseimbangan dan daya dukung lingkungan wilayah bagi keberlanjutan kehidupan dan pembangunan, meliputi : kawasan hutan lindung, kawasan pelestarian alam, dan kawasan suaka alam dan marga satwa.	<p>a. Berlaku ketentuan peraturan zonasi untuk masing-masing kawasan hutan lindung, pelestarian alam dan suaka alam dan margasatwa (A.4).</p> <p>b. Zona inti kawasan harus dilindungi dan tidak diperbolehkan perubahan/penambahan kegiatan yang dapat mengganggu fungsi lindung.</p> <p>c. Diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan pariwisata alam sekaligus menanamkan gerakan cinta alam.</p> <p>d. Perlunya intensifikasi dalam pengawasan, pengendalian dan percepatan rehabilitasi lahan dan hutan.</p> <p>e. Terhadap setiap kerusakan baik pada zona inti maupun zona penunjang harus dilakukan pengembalian kondisi (pemulihan) sehingga kehidupan satwa langka dan dilindungi dapat lestari.</p> <p>f. Pada zona inti maupun penunjang apabila telah terdapat kegiatan budidaya khususnya permukiman dan budidaya tanaman secara liar, tidak boleh dikembangkan lebih lanjut atau dibatasi dan secara bertahap dialihfungsikan kembali menjadi hutan lindung.</p>	
D.5.	Kawasan Strategis Pertanahan dan Keamanan	Kawasan yang memiliki nilai strategis dalam mendukung upaya pertahanan dan keamanan nasional, meliputi : daerah	<p>a. Berlaku ketentuan peraturan zonasi untuk kawasan militer (B.14).</p> <p>b. Zona inti kawasan berupa areal latihan militer merupakan suatu ruang enclave atau tertutup, yang tidak boleh untuk kegiatan yang menyebabkan terganggunya fungsi pertahanan keamanan, seperti</p>	



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

No.	JENIS POLA RUANG	DESKRIPSI	KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI	
			KETENTUAN UMUM KEGIATAN	KETERANGAN
		latihan militer Dodilapur, daerah latihan militer Kostrad, dan kawasan Batalyon 514 Raider dan Gudang Mesiu.	<p>budidaya terbangun dan budidaya non terbangun yang melibatkan banyak tenaga kerja.</p> <p>c. Zona penyangga antara kawasan inti dan kawasan non militer diarahkan untuk ruang terbuka hijau atau budidaya non terbangun.</p> <p>d. Pembangunan sarana dan prasarana diprioritaskan yang terkait operasional hankam, pos pantau dan pagar pengamanan kawasan agar terdapat pemisahan yang tegas antara kawasan militer dengan kawasan untuk kegiatan masyarakat umum, khususnya kegiatan yang memiliki intensitas tinggi (permukiman, pariwisata, dsb);</p> <p>e. Diperbolehkan untuk kegiatan lain yang menunjang operasional militer pada lokasi tertentu, seperti kantor, permukiman militer dan sarana pembinaan militer lain, dengan tidak mengganggu fungsi hankam secara keseluruhan;</p>	

Sumber : Analisis Perencanaan, 2010



8.2 Ketentuan Perizinan

Yang dimaksud dengan perizinan adalah proses yang terkait dengan penerbitan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Perizinan pemanfaatan ruang merupakan upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang dapat dipastikan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan atau rencana rincinya. Ketentuan perizinan dalam proses implementasi RTRW memiliki fungsi penting sebagai : alat pengendali dalam penggunaan lahan untuk mencapai kesesuaian pemanfaatan ruang (sesuai struktur ruang dan pola ruang wilayah yang direncanakan); dan sebagai rujukan dalam membangun.

Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Izin yang dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang. Untuk jenis perizinan terkait dengan pemanfaatan ruang antara lain meliputi:

- a) Izin prinsip;
- b) Izin alih fungsi lahan;
- c) Izin lokasi;
- d) Izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
- e) Izin mendirikan bangunan; dan
- f) Izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan perizinan disusun atau dirumuskan berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi yang sudah ditetapkan; dan ketentuan teknis sektor terkait lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, akan dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda. Sesuai amanat Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 37 disebutkan bahwa :

1. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
3. Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
4. Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.



5. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.
6. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

8.2.1. Izin Prinsip

Izin awal dalam proses pengembangan investasi atau pembangunan di daerah adalah izin prinsip, yaitu surat izin yang diberikan oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk menyatakan bahwa suatu kegiatan yang diusulkan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi di wilayah Kabupaten Bondowoso.

Izin prinsip diberikan melalui proses analisis yang mempertimbangkan kelayakan pemanfaatan lahan di wilayah Kabupaten Bondowoso berdasarkan aspek teknis, politis, dan sosial budaya. Dengan demikian izin prinsip mutlak diberikan berdasarkan arahan dalam RTRW Kabupaten. Dalam bentuk lain izin prinsip dapat berupa Surat Penunjukan Penggunaan Lahan (SPPL).

Izin prinsip akan menjadi dasar dalam pemberian izin lokasi, namun izin prinsip belum dapat dijadikan dasar untuk pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang.

8.2.2. Izin Alih Fungsi Lahan

Izin alih fungsi lahan adalah izin yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk mengubah peruntukan lahan dari suatu fungsi ke fungsi lainnya.

Izin alih fungsi lahan diperlukan pada lokasi yang belum memiliki rencana tata ruang rinci dan peraturan zonasi dan dilakukan sebelum atau bersamaan dengan proses izin lokasi. Apabila lokasi yang diusulkan merupakan lahan pertanian irigasi teknis, namun telah dialokasikan untuk fungsi lain dalam Rencana Tata Ruang, maka izin alih fungsi lahan bersifat penekanan pada prosedur alih fungsi lahan diagar terlaksana sesuai prosedur teknis.

Pengajuan izin alih fungsi lahan dapat dilakukan sebelum atau bersamaan dengan proses izin lokasi, sesuai kriteria lokasi yang diusulkan.

8.2.3. Izin Lokasi

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada kepada orang atau badan hukum untuk memperoleh tanah/pemindahan hak atas tanah/menggunakan tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal. Izin lokasi diperlukan untuk pemanfaatan ruang untuk luas 1 (satu) hektar sampai 25 (dua puluh lima) hektar untuk kegiatan bukan pertanian dan untuk kegiatan pertanian diberikan izin selama 1 (satu) tahun. Untuk luas lebih dari 50 ha diberikan izin selama 3 (tiga) tahun.

Izin lokasi diberikan apabila pemohon sudah memiliki izin prinsip, khususnya pada kriteria lokasi yang berdasarkan peraturan daerah atau ketentuan yang berlaku diharuskan didahului dengan izin prinsip. Dengan mengantongi izin lokasi, investor atau pemohon memiliki dasar untuk melakukan pembebasan lahan dalam rangka

pemanfaatan ruang. Ketentuan lebih lanjut mengenai izin lokasi akan ditetapkan dengan peraturan daerah dan peraturan bupati.

8.2.4. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT)

Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah merupakan dasar untuk permohonan mendirikan bangunan dan diberikan berdasarkan adanya izin lokasi. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) adalah izin yang diberikan kepada pengusaha untuk kegiatan pemanfaatan ruang dengan kriteria batasan luasan tanah lebih dari 5.000 m². Masa berlaku izin IPPT umumnya relatif pendek, yaitu selama 1 (satu) tahun.

IPPT sangat diperlukan dalam pengembangan kawasan yang agak luas dengan beberapa fungsi dan banyak bangunan yang ada dalam kawasan tersebut.

8.2.5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin mendirikan bangunan merupakan dasar hukum bagi masyarakat pemohon untuk mendirikan bangunan dalam rangka pemanfaatan ruang. Izin mendirikan bangunan diberikan berdasarkan pada rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi yang mengatur ketentuan peruntukan pada lokasi yang diusulkan.

IMB memiliki fungsi pengendalian karena merupakan dasar bagi pemegang izin untuk mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan Bupati melalui Satuan Kerja Pemerintah Daerah SKPD terkait mencakup arahan ketentuan :

- Jenis atau peruntukan bangunan
- Luas dan jumlah lantai yang letaknya diatas atau di bawah permukaan tanah
- Garis sempadan
- Luas ruang terbuka, Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
- Ketinggian bangunan dan jarak bebas bangunan
- Spesifikasi perwujudan bangunan (arsitektur, struktural, mekanikal, elektrikal dan lain – lain)
- Persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan tertentu
- Persyaratan – persyaratan lain yang dianggap perlu

Penentuan retribusi penerbitan Izin Mendirikan Bangunan pada umumnya mencakup komponen-komponen :

- a. Retribusi izin mendirikan bangunan bangunan
- b. Retribusi sempadan
- c. Retribusi penelitian gambar dan konstruksi, dengan memperhatikan : jenis dan fungsi bangunan, sifat penggunaannya dan konstruksinya, serta lokasi bangunannya

8.2.6. Izin Lainnya

Ketentuan izin lainnya adalah ketentuan tentang perizinan yang diterbitkan oleh masing-masing sektor dan/atau instansi yang berwenang, misalnya ketentuan izin lokasi untuk kegiatan pembangunan perumahan skala besar harus sesuai Undang-



Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, usaha budidaya pertanian, perikanan, pertambangan, dan sebagainya.

8.2.7. Mekanisme Perizinan

Berbagai bentuk kegiatan sektoral dan pembangunan prasarana harus memperoleh izin pemanfaatan ruang dari Bupati melalui instansi terkait, agar menjamin pemanfaatan ruang tersebut sesuai dengan arahan pada RTRW Kabupaten Bondowoso. Jenis perizinan awal yang mengarah pada alokasi pemanfaatan ruang adalah izin prinsip dan izin lokasi, yaitu izin yang diberikan kepada orang atau badan hukum untuk memperoleh tanah/pemindahan hak atas tanah/menggunakan tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal. Setiap orang atau badan yang memerlukan tanah dalam rangka pengembangan investasi (penanaman modal) wajib mengajukan izin lokasi kepada Bupati.

Untuk operasionalisasi kegiatan penerbitan perizinan di Kabupaten Bondowoso dilaksanakan melalui beberapa jenis ketentuan perizinan sesuai dengan kewenangan Pemerintah Kabupaten dengan melibatkan SKPD Badan Perencanaan pembangunan Daerah, Dinas Bina Marga dan Cipta Karya, serta SKPD lain yang terkait melalui koordinasi BKPRD.

Izin yang terkait pemanfaatan ruang yang telah diatur di Kabupaten Bondowoso dan tertuang dalam Keputusan Bupati Bondowoso adalah Izin Gangguan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Lokasi. Masih diperlukan penyusunan peraturan kebijakan daerah yang mengatur tata cara pengajuan dan penerbitan perizinan di Kabupaten Bondowoso.

Pada kawasan tertentu yang merupakan kawasan strategis propinsi dan atau nasional dilakukan pengendalian sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan di tingkat propinsi dan nasional, sebagaimana adanya Kawasan Pengendalian Ketat Provinsi Jawa Timur, yang dalam perizinannya harus mendapatkan rekomendasi Gubernur.

Mekanisme atau prosedur permohonan dan penerbitan izin pemanfaatan ruang di Kabupaten Bondowoso secara teknis atau substansi dilaksanakan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Bina Marga dan Cipta karya serta SKPD terkait lainnya melalui koordinasi dalam forum BKPRD kabupaten Bondowoso. Secara administratif pelayanan perizinan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu.

Dalam rangka kemudahan dan efektifitas proses perizinan pemanfaatan ruang di Kabupaten Bondowoso, langkah-langkah yang harus dilalui dalam proses perizinan adalah sebagai berikut :

- 1) Masyarakat yang hendak mengajukan permohonan izin pemanfaatan ruang (izin prinsip, izin alih fungsi lahan, izin lokasi, IPPT maupun IMB) sebaiknya memperoleh informasi yang cukup tentang arahan pemanfaatan ruang dalam RTRW atau rencana rincinya pada lokasi yang akan diusulkan.
- 2) Pemohon sebaiknya mengajukan permohonan pemanfaatan ruang sesuai arahan yang tertuang dalam dokumen RTR, dilengkapi dengan persyaratan administrasi sesuai peraturan daerah dan ketentuan yang berlaku.



- 3) Tim Teknis atau Pokja Pengendalian Pemanfaatan Ruang BKPRD melakukan verifikasi dan evaluasi terhadap permohonan izin yang diterima, termasuk pengecekan lapangan.
- 4) Berdasar hasil koordinasi dan verifikasi, Tim Teknis atau Pokja Pengendalian Pemanfaatan Ruang menyusun rekomendasi teknis sebagai bahan pertimbangan bagi Bupati dalam menentukan pemberian izin pemanfaatan ruang.
- 5) Bupati menerbitkan persetujuan atau penolakan permohonan izin pemanfaatan ruang.

Sebagai bagian dari pelayanan publik mekanisme penerbitan izin pemanfaatan ruang memerlukan Standard Operasional Pelayanan (SOP) dan Standard Pelayanan Minimal (SPM) agar pelayanan perizinan dapat berjalan transparan, efektif dan efisien. Terkait mekanisme perizinan yang lebih teknis dan ketentuan retribusi diperlukan juga peraturan daerah dan peraturan bupati yang secara khusus mengatur hal ini.

8.3 Ketentuan Pemberian Insentif dan Disinsentif

Ketentuan Insentif dan disinsentif dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang diberikan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya, dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai ketentuan yang berlaku. Insentif diberikan terhadap pelaksanaan kegiatan/pemanfaatan ruang yang mendukung perwujudan RTRW, dan disinsentif diberlakukan pada kegiatan yang tidak mendukung terwujudnya struktur ruang dan pola ruang wilayah yang direncanakan sebagaimana dalam arahan RTRW Kabupaten.

Dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 38 diatur bahwa :

- 1) Insentif yang merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan penyertaan modal;
 - b. Pembangunan atau penyediaan infrastruktur pendukung;
 - c. Kemudahan prosedur perizinan; serta
 - d. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau unsur pemerintah.
- 2) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah, berupa:
 - a. Pengenaan pajak atau retribusi yang tinggi, disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; serta
 - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

Pengenaan insentif-disinsentif dalam implementasi pemanfaatan ruang dapat dilakukan antar pemerintah daerah yang memiliki kerjasama dalam pemanfaatan ruang, dan antara pemerintah daerah dengan masyarakat.



8.3.1. Insentif – Disinsentif Antar Pemerintah Daerah

Insentif dan disinsentif dapat diberlakukan pada pola kerjasama antar pemerintah daerah, baik yang berbatasan maupun tidak. Insentif diberikan kepada pemerintah daerah lain menerima ketidaknyamanan dan ancaman dampak negatif dari pemanfaatan ruang secara bersama. Disinsentif dikenakan pada pemerintah daerah yang lebih banyak merasakan keuntungan dari adanya kerja sama pemanfaatan ruang atau sumber daya alam secara bersama. Kombinasi dari model kerjasama ini adalah berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan pemanfaatan ruangnya memberikan dampak negatif kepada daerah lain (yang dirugikan).

Potensi pengenaan kebijakan insentif – disinsentif di Kabupaten Bondowoso antara lain :

- a. Kerjasama pengelolaan sumber daya air pada Daerah Aliran Sungai (DAS) Sampean, antara Pemerintah Kabupaten Bondowoso, Situbondo dan Jember.
- b. Kerjasama pengelolaan persampahan dan lingkungan hidup antara Kabupaten Bondowoso dan Situbondo.
- c. Kerjasama pengelolaan infrastruktur wilayah di kawasan perbatasan, khususnya antara Pemerintah Kabupaten Bondowoso dengan Pemerintah Kabupaten Jember , dan dengan Pemerintah Kabupaten Situbondo.

8.3.2. Insentif – Disinsentif Pemerintah Daerah Kepada Masyarakat

Insentif dan disinsentif dapat pula diberikan pemerintah kepada masyarakat (termasuk swasta) dalam hal pemerintah memberikan mendorong partisipasi masyarakat dan swasta dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang. Disinsentif pada umumnya berupa pengenaan pajak yang tinggi, yang dikenakan pada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang. Nilai pajak atau denda bisa ditentukan melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP), sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.

Dalam rangka mendukung perwujudan struktur ruang dan pola ruang Kabupaten Bondowoso yang direncanakan, terdapat beberapa jenis insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan kepada masyarakat, antara lain :

- **Pemanfaatan Ruang Terbuka di Perkotaan**

Dalam rangka mencapai ketersediaan ruang hijau perkotaan, yang akan bermanfaat dalam meningkatkan mutu lingkungan hidup perkotaan, maka jenis insentif yang potensial adalah berupa : subsidi dari pemerintah bagi peningkatan kualitas ruang terbuka hijau yang dilakukan oleh swasta, atau insentif pembebasan retribusi pemasangan media iklan bagi perusahaan yang membangun taman ruang terbuka hijau, dan sebagainya.

Sedangkan jenis disinsentif yang potensial berupa : pengenaan denda bagi pelanggaran pemanfaatan lahan di ruang terbuka hijau yang mengganggu fungsi kawasan dan tidak sesuai dengan arahan peruntukannya, atau disinsentif pengenaan retribusi perizinan dan pajak yang lebih tinggi pada lahan-lahan yang dalam jangka panjang akan dialokasikan bagi ruang hijau.

• **Pembangunan Prasarana Perdagangan Dan Jasa**

Jenis insentif yang potensial untuk mengarahkan pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa pada kawasan yang sesuai peruntukannya adalah:

- Pengurangan PBB dan biaya perizinan;
- Penyediaan pelayanan umum oleh pemerintah; dan
- Bantuan dalam menyusun ANDALIN (Analisis Dampak Lalu Lintas).

Apabila pelaku perdagangan dan jasa tersebut memenuhi seluruh kewajiban yang dipersyaratkan, seperti kewajiban penyediaan parkir dan fasilitas lainnya, maka dapat dikenakan insentif tambahan, berupa pengurangan PBB dan biaya perizinan yang dibebankan. Apabila pengusaha tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka meskipun kegiatan tersebut berlokasi pada lahan yang telah ditetapkan bagi kegiatan perdagangan dan jasa, dapat dikenakan disinsentif berupa biaya kompensasi parkir (*parking deficiency charge*) dan pengenaan pajak kemacetan.

Sementara jenis disinsentif yang dapat diterapkan apabila kegiatan perdagangan dan jasa berlangsung bukan pada lokasi yang direncanakan adalah:

- Pengenaan biaya perizinan dan PBB yang lebih tinggi
- Pengenaan retribusi perubahan guna lahan
- Kewajiban menyusun ANDALIN
- Pengenaan pajak kemacetan
- Kewajiban menyediakan pelayanan umum pada lokasi yang sama atau pada lokasi lain
- Kewajiban membayar development impact fees
- Pembatasan KDB dan KLB lebih rendah dari yang ditetapkan bagi kawasan tersebut

• **Pengembangan Industri**

Jenis insentif yang potensial untuk mengarahkan kegiatan industri pada kawasan yang sesuai alokasinya adalah:

- Penyediaan pelayanan umum oleh pemerintah
- Pengadaan infrastruktur oleh pemerintah
- Bantuan dalam menyusun AMDAL
- Kemudahan dalam proses perizinan
- Pengurangan biaya perizinan, serta
- Denda dan kekuatan hukum untuk mengendalikan gangguan/pencemaran

Kegiatan industri yang dikembangkan di Kabupaten Bondowoso diwajibkan memiliki prasarana pengolahan limbah agar tidak mencemari lingkungan sekitarnya, serta diwajibkan menyediakan fasilitas kelengkapan/pendukung industri lainnya, seperti parkir, pengamanan jalan dan lainnya.

Bagi industri yang tidak memenuhi kewajiban penyediaan pengolahan limbah, meskipun berada pada lokasi yang diarahkan, maka dapat dikenakan disinsentif berupa denda sebesar kebutuhan pembangunan prasarana pengolahan limbah, dengan ancaman kekuatan hukum untuk mencabut izin operasional industri tersebut.



Bagi industri yang menyebabkan kemacetan, karena tidak menyediakan prasarana pendukung yang lengkap, maka dapat dikenakan disinsentif berupa pajak kemacetan atau *development impact fees*.

Sementara jenis disinsentif yang dapat diterapkan apabila kegiatan industri berlangsung bukan pada lokasi yang direncanakan adalah:

- Pengenaan biaya perizinan dan PBB yang lebih tinggi;
- Pengenaan retribusi perubahan guna lahan;
- Kewajiban menyusun AMDAL;
- Pengenaan pajak kemacetan;
- Kewajiban menyediakan pelayanan umum; serta
- Kewajiban membayar *development impact fees*.

Khusus bagi industri rumah tangga yang berlokasi pada sentra-sentra industri rumah tangga yang diarahkan oleh pemerintah daerah, maka dapat diberikan insentif berupa pengurangan biaya perizinan; kemudahan dalam proses perizinan; penyediaan pelayanan umum dan infrastruktur oleh pemerintah, bantuan promosi dari pemerintah, serta jaringan kerja sama dengan investor yang difasilitasi oleh pemerintah.

• **Pengembangan Permukiman (Perumahan)**

Pengembangan permukiman di Kabupaten Bondowoso dilakukan oleh pengusaha swasta (pengembang), pemerintah maupun oleh masyarakat secara mandiri. Pengembangan permukiman skala besar oleh swasta dikenai kewajiban menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum bagi penduduk pada lingkungan permukiman tersebut. Agar permukiman skala besar yang dikembangkan berada pada lokasi yang diarahkan dalam RTR, dapat diberikan insentif berupa penyediaan infrastruktur (jaringan prasarana dasar) oleh pemerintah, kemudahan dalam proses perizinan, serta dukungan subsidi pembiayaan, bagi pengembang yang memilih lokasi sesuai arahan RTR.

Bagi pengembangan permukiman oleh masyarakat secara mandiri, insentif dapat diberikan bagi masyarakat yang membangun dengan KDB lebih rendah dari ketentuan, dalam rangka menyediakan ruang terbuka yang lebih luas. Jenis insentif yang dapat diberikan diantaranya pengurangan besar PBB, kemudahan perizinan, serta pengurangan biaya perizinan. Sedangkan bagi masyarakat yang membangun perumahan dengan KDB 100% dapat dikenai disinsentif berupa nilai PBB yang lebih tinggi (setara dengan PBB bagi kegiatan perdagangan dan jasa).

Jenis insentif dan disinsentif yang dikemukakan di sini masih dapat dikembangkan lebih lanjut oleh pemerintah daerah melalui kajian dan kesepakatan bersama semua stakeholder terkait, dan ditetapkan dengan peraturan bupati atau peraturan daerah. Jenis insentif dan disinsentif yang dikembangkan harus sesuai dengan ketentuan, peraturan dan kebijaksanaan yang berlaku di tingkat pusat, provinsi hingga daerah.

8.4 Arahan Pengenaan Sanksi Administratif

Sanksi merupakan bentuk tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pelanggaran terhadap rencana tata ruang dan penyelenggaraan penataan ruang, sesuai amanat Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, dapat dikenakan Sanksi Administrasi dan atau Sanksi Pidana.

8.4.1. Sanksi Administrasi

Setiap orang atau badan hukum yang dalam pemanfaatan ruang melanggar ketentuan peraturan zonasi, ketentuan perizinan, serta ketentuan insentif dan disinsentif dapat dikenai sanksi administratif. Bentuk-bentuk pelanggaran di bidang penataan ruang dapat berupa :

- a. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, meliputi :
 - Memanfaatkan ruang dengan izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya;
 - Memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang sesuai peruntukannya; dan/atau
 - Memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.
- b. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang;
 - Tidak menindaklanjuti izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan; dan/atau
 - Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang.
- c. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan/atau
 - Melanggar batas sempadan yang telah ditentukan;
 - Melanggar ketentuan koefisien lantai bangunan yang telah ditentukan;
 - Melanggar ketentuan koefisien dasar bangunan dan koefisien dasar hijau;
 - Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
 - Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan; dan/atau
 - Tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam izin pemanfaatan ruang.
- d. Menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.
 - Menutup akses ke pesisir pantai, sungai, danau, situ, dan sumber daya alam serta prasarana publik;
 - Menutup akses terhadap sumber air;
 - Menutup akses terhadap taman dan ruang terbuka hijau;
 - Menutup akses terhadap fasilitas pejalan kaki;
 - Menutup akses terhadap lokasi dan jalur evakuasi bencana; dan/atau



- Menutup akses terhadap jalan umum tanpa izin pejabat yang berwenang.
- Sanksi administratif terhadap pelanggaran penataan ruang dikenakan berdasarkan kriteria:
 - a. Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang;
 - b. Nilai manfaat pemberian sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran penataan ruang; dan/atau
 - c. Kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang.
 - d. Memperhatikan kriteria pengenaan sanksi tersebut, beberapa sanksi administratif terhadap pelanggaran penataan ruang dan mekanisme pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1) Peringatan Tertulis

Peringatan tertulis dilakukan melalui penerbitan surat peringatan tertulis dari pejabat yang berwenang, yang memuat:

- a. rincian pelanggaran dalam penataan ruang;
- b. kewajiban untuk menyesuaikan kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang; dan
- c. tindakan pengenaan sanksi yang akan diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Surat peringatan tertulis diberikan paling banyak 3 (tiga) kali, dan apabila surat peringatan tertulis tersebut diabaikan, pejabat yang berwenang melakukan tindakan berupa pengenaan sanksi berikutnya, sesuai dengan kewenangannya.

2) Penghentian Sementara Kegiatan

Penghentian sementara kegiatan dilakukan apabila peringatan tertulis diabaikan. Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan penghentian sementara kegiatan pemanfaatan ruang dan menghentikan sementara kegiatan dimaksud secara paksa, serta dilakukan pengawasan agar kegiatan dimaksud tidak beroperasi kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban sesuai ketentuan yang dipersyaratkan.

3) Penghentian Sementara Pelayanan Umum

Penghentian sementara pelayanan umum dikenakan apabila surat peringatan tertulis diabaikan. Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan penghentian sementara pelayanan umum dengan memuat penjelasan dan rincian jenis pelayanan umum yang akan dihentikan sementara. Selanjutnya pejabat yang berwenang menyampaikan perintah kepada penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan sementara pelayanan kepada pihak yang melakukan pelanggaran, dan melakukan pengawasan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum sampai dengan terpenuhinya kewajiban sesuai ketentuan yang dipersyaratkan.

4) Penutupan Lokasi

Penutupan lokasi dilakukan apabila peringatan tertulis diabaikan. Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan penutupan lokasi, dan dengan



bantuan aparat penertiban dilakukan penutupan lokasi secara paksa, serta pengawasan untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali, sampai dengan dipenuhinya kewajiban sebagaimana ketentuan yang dipersyaratkan.

5) Pencabutan Izin

Pencabutan izin dilakukan apabila surat peringatan tertulis diabaikan. Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pencabutan izin, dan memberitahukan kepada pihak yang melakukan pelanggaran mengenai status izin yang telah dicabut, sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang. Apabila perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang ini diabaikan, pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6) Pembatalan Izin

Pembatalan izin dilakukan apabila surat peringatan tertulis diabaikan. Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan izin, dan memberitahukan kepada pihak yang melakukan pelanggaran mengenai status izin yang telah dibatalkan, sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dibatalkan izinnya. Apabila perintah penghentian kegiatan diabaikan, dilakukan tindakan penertiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7) Pembongkaran Bangunan

Pembongkaran bangunan dilakukan apabila surat peringatan tertulis diabaikan. Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembongkaran bangunan, dan diikuti dengan penertiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8) Pemulihan Fungsi Ruang

Pemulihan fungsi ruang dilakukan apabila surat peringatan tertulis diabaikan. Pejabat yang berwenang menerbitkan surat perintah pemulihan fungsi ruang, dan memberitahukan kepada pihak yang melakukan pelanggaran mengenai ketentuan pemulihan fungsi ruang dan cara pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu. Selanjutnya dilakukan pengawasan pelaksanaan pemulihan fungsi ruang, dan apabila dalam jangka waktu yang diberikan tidak dapat dipenuhi, maka pejabat yang berwenang melakukan tindakan pemulihan fungsi ruang secara paksa.

Apabila pihak yang melakukan pelanggaran dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan tersebut, maka pemerintah daerah dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan dilakukan oleh pemerintah daerah atas beban pihak yang melakukan pelanggaran tersebut di kemudian hari.

9) Denda Administratif

Denda administratif dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif yang lainnya.



Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan teknis pengenaan sanksi administratif diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku, peraturan daerah dan peraturan Bupati.

8.4.2. Sanksi Pidana

Dalam Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pasal 69 hingga pasal 75, diuraikan secara jelas tentang ketentuan pidana atau sanksi bagi pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang. Bentuk-bentuk ketentuan pidana tersebut antara lain sebagai berikut :

- Pasal 69 berisikan ketentuan bahwa :
 1. Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 2. Jika tindak pidana tersebut mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
 3. Jika tindak pidana tersebut mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- Pasal 70, berisikan ketentuan bahwa :
 1. Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 2. Jika tindak pidana tersebut mengakibatkan perubahan fungsi ruang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
 3. Jika tindak pidana tersebut mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
 4. Jika tindak pidana tersebut mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- Pasal 71, berisikan ketentuan bahwa :

Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Pasal 72, berisikan ketentuan bahwa :

Setiap orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum, dipidana dengan pidana



penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

- Pasal 74, berisikan ketentuan bahwa :
 1. Dalam hal tindak pidana diatas 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 dendanya.
 2. Selain pidana denda, korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - a. Pencabutan izin usaha; dan/atau
 - b. Pencabutan status badan hukum.
- Pasal 75, berisikan ketentuan bahwa :
 1. Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak diatas, dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana.
 2. Tuntutan ganti kerugian secara perdata tersebut dilaksanakan sesuai dengan hukum acara pidana.
- Pasal 73, berisikan ketentuan bahwa :
 1. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 2. Selain sanksi pidana tersebut pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak dengan hormat dari jabatannya.

8.5 Pengawasan

Dalam upaya menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang di wilayah Kabupaten Bondowoso, terlaksananya penegakan hukum bidang penataan ruang, dan meningkatkan kualitas penyelenggaraan penataan ruang, Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengamanatkan perlunya dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang.

Pengawasan penataan ruang wilayah dilaksanakan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya, yang terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan. Pemantauan dan evaluasi penataan ruang dilakukan dengan mengamati dan memeriksa kesesuaian antara penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengawasan terhadap penataan ruang di wilayah Kabupaten Bondowoso yang mencakup aspek pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang, secara teknis dilakukan dengan mengacu pada pedoman dan petunjuk teknis bidang penataan ruang yang diterbitkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum, Kementerian Dalam Negeri dan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional.



Pengawasan penataan ruang juga dilaksanakan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang, dan kinerja pemenuhan Standar Pelayanan Minimal (SPM) bidang penataan ruang. SPM Bidang Penataan Ruang meliputi aspek pelayanan dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, yang diberlakukan secara berjenjang pada tingkat pusat, provinsi dan kabupaten. Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang akan mengacu pada peraturan Menteri terkait.

Pemantauan merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan penataan ruang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Guna mewujudkan pengawasan penataan ruang yang efektif, dikembangkan mekanisme pemantauan yang melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat tersebut dapat dilakukan dengan menyampaikan laporan (pengaduan) kepada pemerintah daerah melalui beberapa jalur atau media yang disediakan.

Bentuk pengawasan penataan ruang meliputi pengawasan teknis dan pengawasan khusus. Pengawasan teknis penataan ruang merupakan pengawasan terhadap keseluruhan proses penyelenggaraan penataan ruang yang dilakukan secara berkala, mencakup :

- Pengawasan terhadap masukan, prosedur, dan keluaran, dalam aspek pengaturan penataan ruang, pembinaan penataan ruang, dan pelaksanaan penataan ruang;
- Pengawasan terhadap fungsi dan manfaat keluaran ketiga aspek diatas; dan
- Pengawasan terhadap ketersediaan dan pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

Sedangkan pengawasan khusus penataan ruang merupakan pengawasan terhadap permasalahan khusus dalam penyelenggaraan penataan ruang yang dilaksanakan sesuai kebutuhan, yang mencakup :

- Pemeriksaan data dan informasi permasalahan khusus dalam penyelenggaraan penataan ruang; dan
- Kajian teknis terhadap permasalahan khusus dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Berdasar hasil pemantauan, dilakukan proses evaluasi, yaitu kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan penataan ruang, secara terukur dan objektif. Tahapan akhir pengawasan adalah kegiatan pelaporan yang merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi.

Laporan hasil pengawasan penataan ruang memuat penilaian tentang sesuai atau tidak sesuainya penyelenggaraan penataan ruang wilayah dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penataan ruang yang dinilai sesuai dengan ketentuan, menghasilkan rekomendasi untuk mendukung peningkatan kinerja penyelenggaraan penataan ruang. Penataan ruang yang dinilai tidak sesuai dengan ketentuan, menghasilkan rekomendasi untuk dilakukan penyesuaian, dan/atau penertiban dan peneraan sanksi.

Tindak lanjut hasil pengawasan penataan ruang meliputi : a) penyampaian hasil pengawasan kepada pemangku kepentingan terkait; b) penyampaian hasil



pengawasan yang terdapat indikasi pelanggaran pidana di bidang penataan ruang kepada penyidik pegawai negeri sipil; dan c) pelaksanaan hasil pengawasan.

Apabila hasil pemantauan dan evaluasi menunjukkan adanya penyimpangan administratif dalam penyelenggaraan penataan ruang, Bupati mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangannya. Apabila Bupati tidak melaksanakan langkah penyelesaian yang sepatutnya, Gubernur dapat mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Bupati. Demikian selanjutnya Menteri yang membidangi penataan ruang dapat mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Gubernur.

8.6 Penertiban

Penertiban dalam konteks pengendalian pemanfaatan ruang adalah tindakan pelaksanaan (eksekusi) sanksi terhadap pelanggaran rencana tata ruang, yaitu pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Penertiban penataan ruang dapat dilaksanakan dengan beberapa pendekatan, antara lain :

- **Preventif**, dilaksanakan dalam proses perizinan, sehingga pemanfaat ruang dapat diarahkan pada lokasi yang sesuai dengan rencana tata ruang dan atau peraturan zonasi. Sangat diharapkan, masyarakat yang akan mengembangkan kegiatan dapat mengakses informasi rencana tata ruang terlebih dahulu, sehingga sejak awal mengetahui lokasi-lokasi yang memungkinkan pengembangan suatu jenis kegiatan tertentu.
- **Persuasif**, dilaksanakan pada pemanfaat ruang yang melanggar rencana tata ruang dan atau peraturan zonasi, dengan memberikan waktu yang cukup untuk menyesuaikan peruntukan sesuai ketentuan, membongkar bangunan, menghentikan kegiatan dan menutup lokasi, sesuai sanksi administratif yang ditetapkan.
- **Kuratif atau represif**, dilaksanakan pada pemanfaat ruang yang melanggar rencana tata ruang dan atau peraturan zonasi, dengan tindakan paksa untuk menyesuaikan peruntukan sesuai ketentuan, membongkar bangunan, menghentikan kegiatan dan menutup lokasi, sesuai sanksi administratif yang ditetapkan. Dalam hal pelanggaran penataan ruang menyentuh aspek pidana, maka ancaman sanksi pidana didasarkan pada Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Pelaksanaan penertiban secara teknis sebagai rekomendasi pengawasan penataan ruang dikoordinasikan dan diagendakan melalui pembahasan dalam forum BKPRD Kabupaten Bondowoso.

8.7 Kelembagaan

Penyelenggaraan pengendalian pemanfaatan ruang secara teknis dilaksanakan oleh Satuan Kerja Pemerintah Daerah (SKPD) yang berwenang memberikan rekomendasi perizinan dan melaksanakan penertiban terhadap pelanggaran peraturan



Bab 8 : Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

dan perundangan terkait penataan ruang, diantaranya Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Bina Marga dan Cipta Karya, Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu dan Satuan Polisi Pamong Praja. Namun pelaksanaan kegiatan pengendalian tersebut harus dalam koordinasi BKPRD Kabupaten Bondowoso

Dalam rangka mengoordinasikan penyelenggaraan penataan ruang dan kerja sama antar sektor/antar daerah bidang penataan ruang dibentuk Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah. Tugas, susunan organisasi dan tata kerja Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah diatur dengan keputusan Bupati.

