

1

**TATA CARA
PELAKSANAAN
PERATURAN ZONASI**

KELEMBAGAAN

**PROSEDUR PELAKSANAAN PERATURAN
ZONASI**

**PROSEDUR PERUBAHAN PEMANFAATAN
RUANG**

INSENTIF DAN DISINSENTIF

PERAN SERTA MASYARAKAT

**PENILAIAN DAN PENETAPAN DAMPAK
PEMBANGUNAN**

KONSEPSI POLA KELEMBAGAAN (1)

MODEL 1

- a. Pemerintah daerah (*city hall oriented*)
 - Ad hoc
 - Tersebar
 - Terpusat
- b. Pihak ketiga (*third sector*); nirlaba, organisasi *quasi-public* yang memberikan layanan perancangan atau bertindak sebagai perantara/katalis; dapat mempengaruhi keputusan; membuat sesuatu terjadi dengan 'cara lebih baik'.
- c. Kombinasi *city hall oriented* dan *third sector*.

KONSEPSI POLA KELEMBAGAAN (2)

MODEL 2

Lembaga	Tanggung Jawab
<i>Governing body</i>	<ul style="list-style-type: none">• Menyusun dan mengesahkan peraturan dan peta <i>zoning</i> yang berlaku.• Memiliki kewenangan penentu dalam pengambilan keputusan perubahan pada peraturan maupun peta <i>zoning</i>.• Memiliki kewenangan tertinggi dalam kebijakan <i>zoning</i>.
<i>Planning Commission</i>	<ul style="list-style-type: none">• Merekomendasikan batasan-batasan distrik bagi peta <i>zoning</i> yang diberlakukan.• Meninjau dan menyusun rekomendasi terhadap proposal perubahan peraturan maupun peta <i>zoning</i>.• Menjadi penasehat badan legislatif dalam hal peraturan <i>zoning</i>.• Di beberapa daerah tertentu, memiliki kewenangan penentu untuk mengadaptasi <i>master plan</i>.
<i>Board of Appeal/Adjustment</i>	<ul style="list-style-type: none">• Mempertimbangkan pengajuan proposal perubahan dan pembaharuan peraturan <i>zoning</i>.• Mempertimbangkan pemberian ijin pengecualian atas pembangunan (<i>special permit</i>) atau pemberian khusus lainnya.• Di beberapa daerah tertentu, berwenang untuk memberi kejelasan atas isi peraturan maupun peta <i>zoning</i> yang berlaku.
<i>Staff</i>	<ul style="list-style-type: none">• Menjalankan kegiatan administrasi dalam implementasi peraturan <i>zoning</i>.• Mengakkan peraturan <i>zoning</i>.• Memberikan bantuan pada badan legislatif, komisi perencanaan dan dewan banding dengan menyusun laporan tinjauan pembangunan dan informasi lainnya.

Sumber: *The Practice of Local Government Planning*. 1998.

KONSEPSI POLA KELEMBAGAAN (3)

MODEL 3

Membagi dalam 3 fungsi (*'Plan'*, *'Design'*, *'Control'*)

- *'Plan'* means the strategic or broad-brush work including studies going beyond the authority's administrative area (e.g. sub-regional studies); area-wide studies; plans for the area as a whole; *'aspect'* studies such as retailing or transportation; information, data and intelligence work.
- *'Design'* means more detailed (and usually physical) studies and planning work for part of the authority's area; studies of the application of area-wide systems to particular localities; detailed feasibility studies; the work of specialized groups with a distinctive *'environmental'* relevance (e.g. historic buildings, land reclamation, coastal; recreation, urban development).
- *'Control'* means the professional and technical operations leading up to development control decisions and all associated work.

KONSEPSI POLA KELEMBAGAAN (4)

KEMUNGKINAN MODEL 3

1. *Control* dan *design* sangat dekat dan *Plan* absen



2. Sama dengan point 1, tetapi *Plan* berada dalam satu otoritas



3. *Plan* dan *design* sebagai fungsi yang terintegrasi



4. *Plan*, *design* dan *control* tersebar secara jelas



1

**TATA CARA
PELAKSANAAN
PERATURAN ZONASI**

Lembaga penataan ruang terdiri atas tiga kelompok, yaitu:

→ **Lembaga Pengambil Keputusan, yang terdiri atas:**

- a. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).
- b. Badan Perencanaan Daerah (Bappeda).
- c. Dinas Tata Kota.

→ **Lembaga lain yang mempunyai kewenangan memberi ijin dan/atau pemanfaatan ruang/bangunan:**

- a. Dinas Bangunan
- b. Dinas Perhubungan
- c. Dinas Lingkungan Hidup
- d. Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah

→ **Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah**

→ **Lembaga Pembuat Rekomendasi, dapat terdiri atas:**

- a. Komisi Perencanaan,
- b. Komisi Transportasi,
- c. Komisi Arsitektur Kota,
- d. Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan.

1

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

PROSEDUR :

Peraturan Zonasi diterapkan pada:

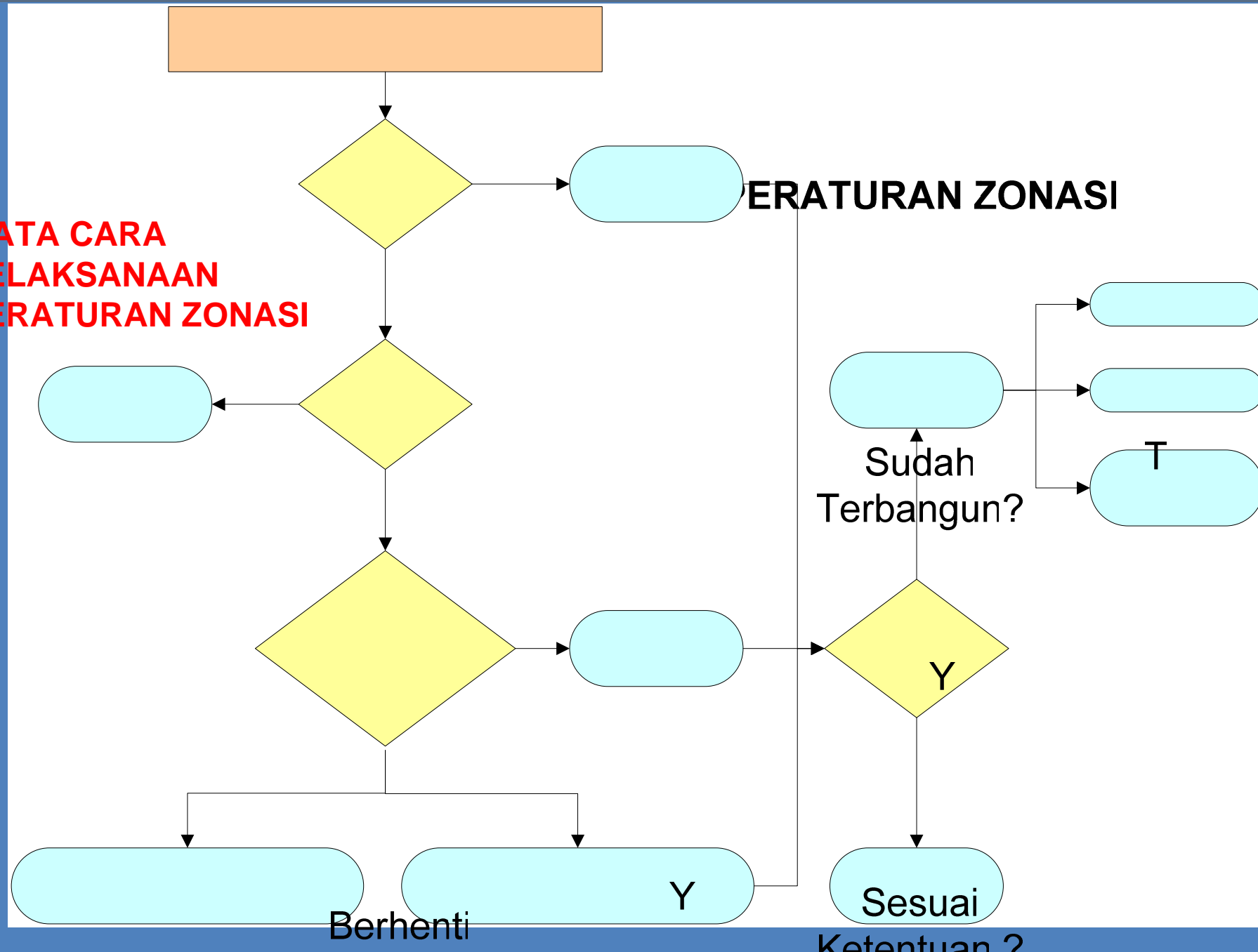
- Pembangunan baru.
- Peremajaan lingkungan.
- Perbaikan lingkungan.

Pada kawasan yang sudah terbangun terdapat beberapa alternatif pelaksanaan Peraturan Zonasi;

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

PROSEDUR PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI



1

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

PRAKARSA PERUBAHAN:

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

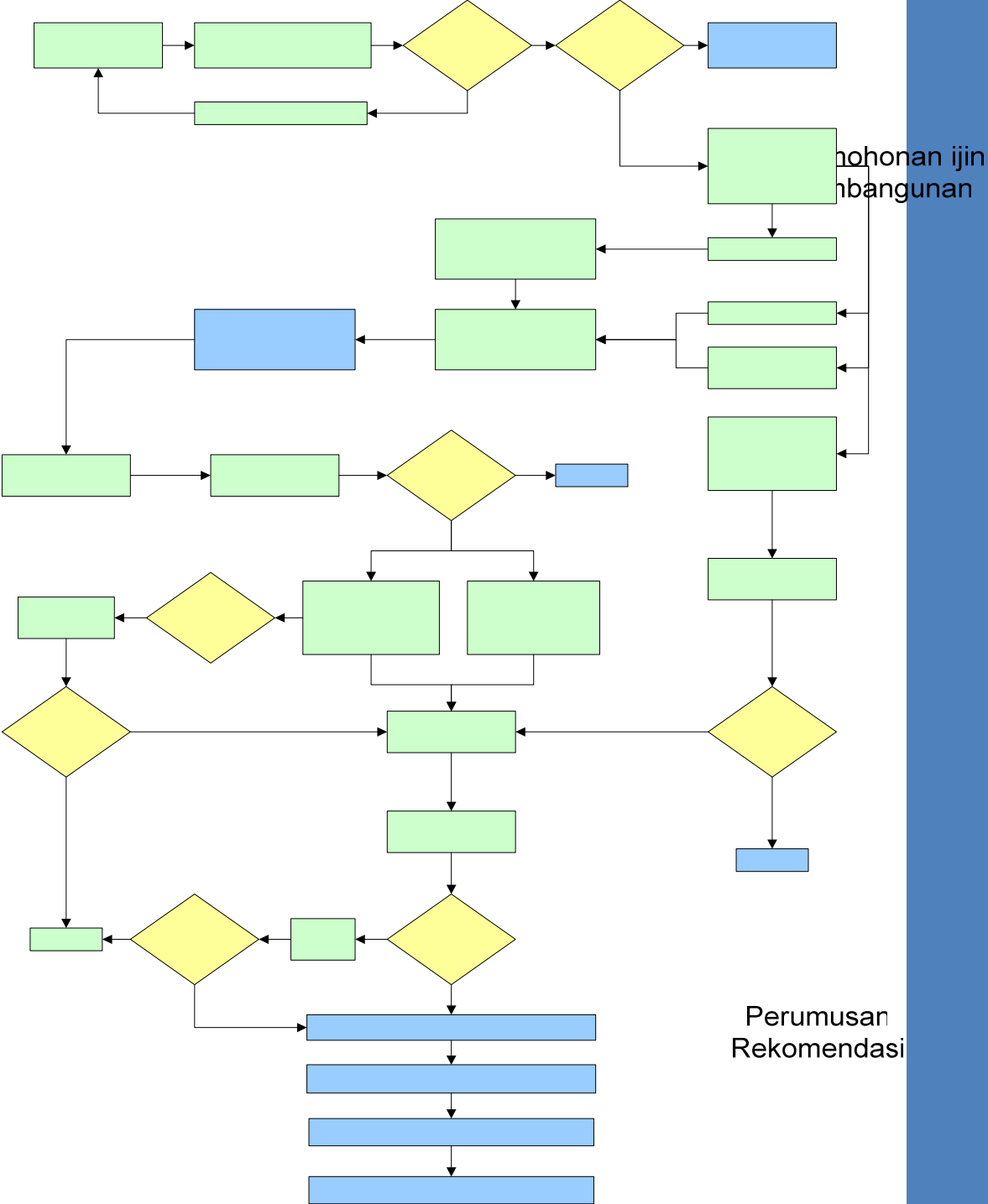
JENIS PERUBAHAN:

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

1

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

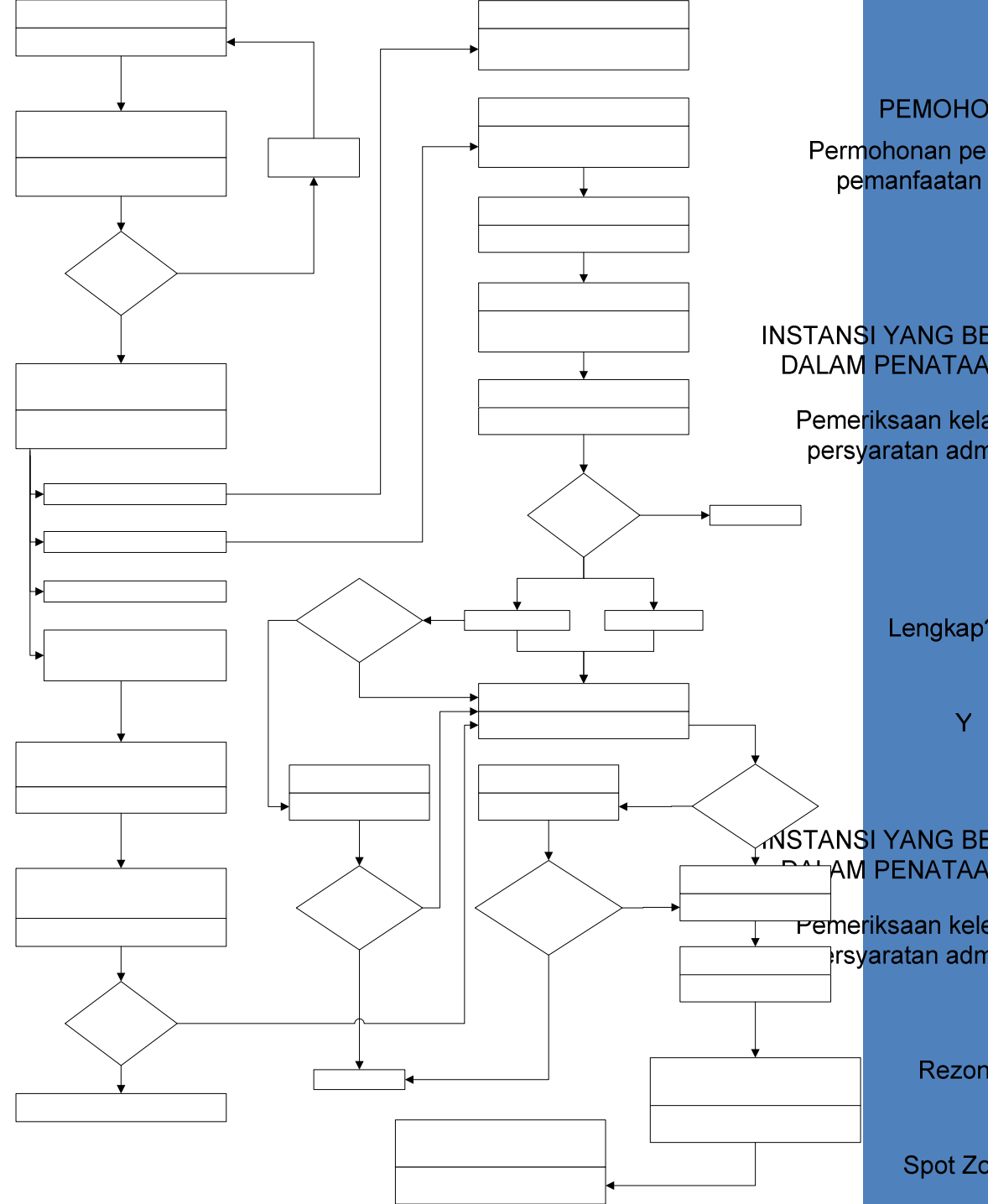
Prosedur
Teknis
Perubahan
Pemanfaatan
Ruang



1

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

Prosedur Administrasi Perubahan Pemanfaatan Ruang



1

**TATA CARA
PELAKSANAAN
PERATURAN ZONASI****PENGENAAN/PENERAPAN:**

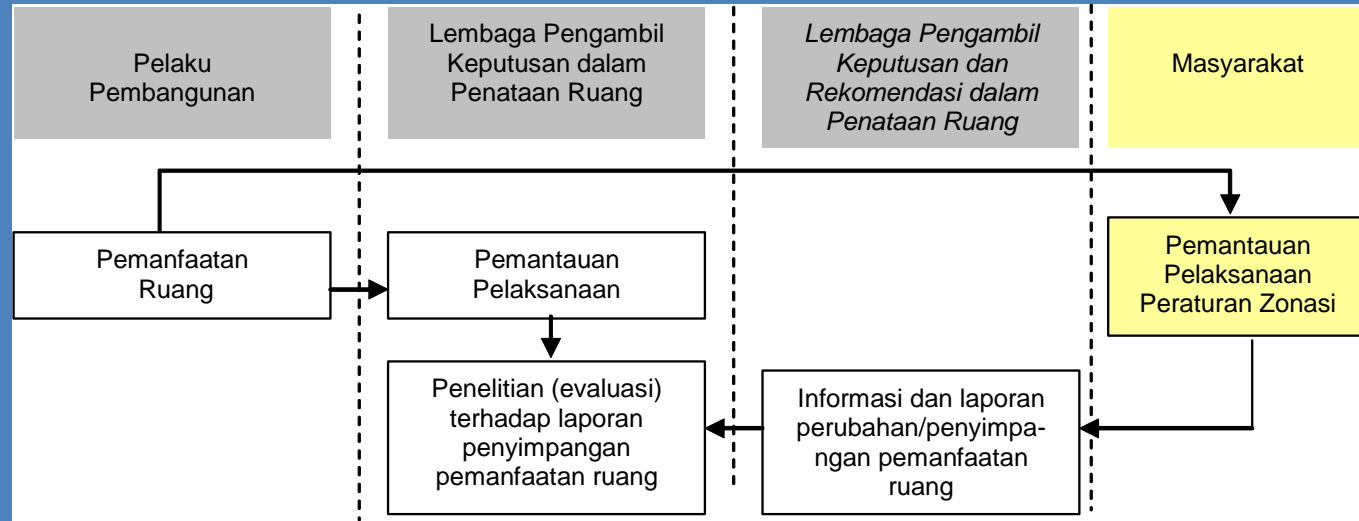
Insentif dan disinsentif diberikan dalam rencana tata ruang maupun pada saat ijin permohonan diajukan kepada pemerintah daerah.

PROSEDUR:

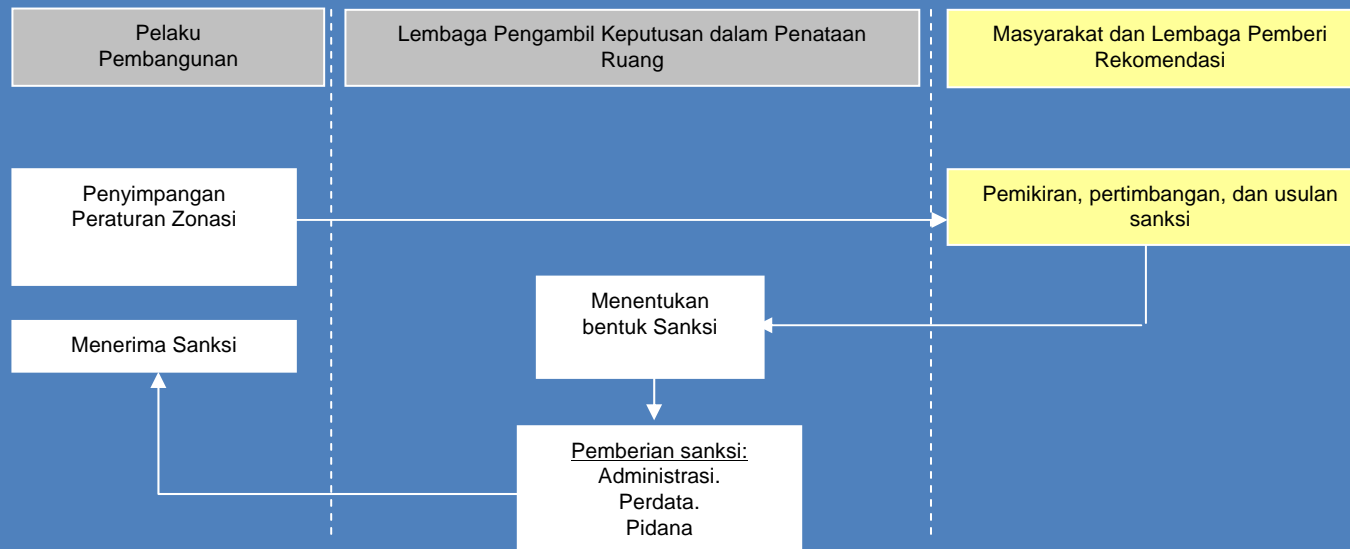
- Pemerintah daerah yang berhak memberikan insentif dan disinsentif.
- Pemda menetapkan kegiatan/pemanfaatan ruang yang akan diberikan insentif atau disinsentif pada suatu kawasan/wilayah tertentu, sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
- Pemerintah menetapkan jenis insentif dan disinsentif 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.

1

DALAM PENGAWASAN PELAKSANAAN PZ:



DALAM PENGAWASAN PENERTIBAN PZ:



PROSEDUR PERAN SERTA MASYARAKAT:

1

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

JENIS DAMPAK:

- Dampak Lingkungan;
- Dampak Lalu Lintas;
- Dampak Ekonomi;
- Dampak Sosial.

1

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

PERTIMBANGAN:

- Rencana kegiatan yang tergolong berdampak besar dan penting diatur dengan Peraturan Walikota/Bupati atau berdasarkan Keputusan Kepala Bapedal No. 56 Tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.
- Fakta empiris bahwa kegiatan tersebut menimbulkan dampak merugikan dari sisi ekonomi, sosial dan lingkungan.

PROSEDUR PENILAIAN, PENANGANAN DAN PENGENAAN BIAYA DAMPAK:

- Masyarakat memantau, melaporkan pada instansi yang berwenang dalam penataan ruang atau pemerintah sendiri melakukan pemantauan kegiatan-kegiatan pemanfaatan ruang yang menimbulkan dampak.
- Pemerintah membentuk tim penilai 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.

1

TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

PERHITUNGAN BIAYA DAMPAK:

- Didasarkan pada perhitungan biaya dan manfaat dari suatu pembangunan atau pemanfaatan ruang.
- Dampak dan manfaat yang dihitung didasarkan pada kriteria dampak yang terkait dan yang telah ditetapkan pada bab sebelumnya.

PROSEDUR PELAKSANAAN PENGENAAN BIAYA DAMPAK:

- Penanganan dampak dilaksanakan/diterapkan pada saat permohonan ijin dilakukan, selama proses pembangunan/pemanfaatan ruang dan selama berjalannya kegiatan pemanfaatan ruang.
- Pengenaan biaya dampak dikenakan selama berjalannya kegiatan pemanfaatan ruang.