

# MATERI

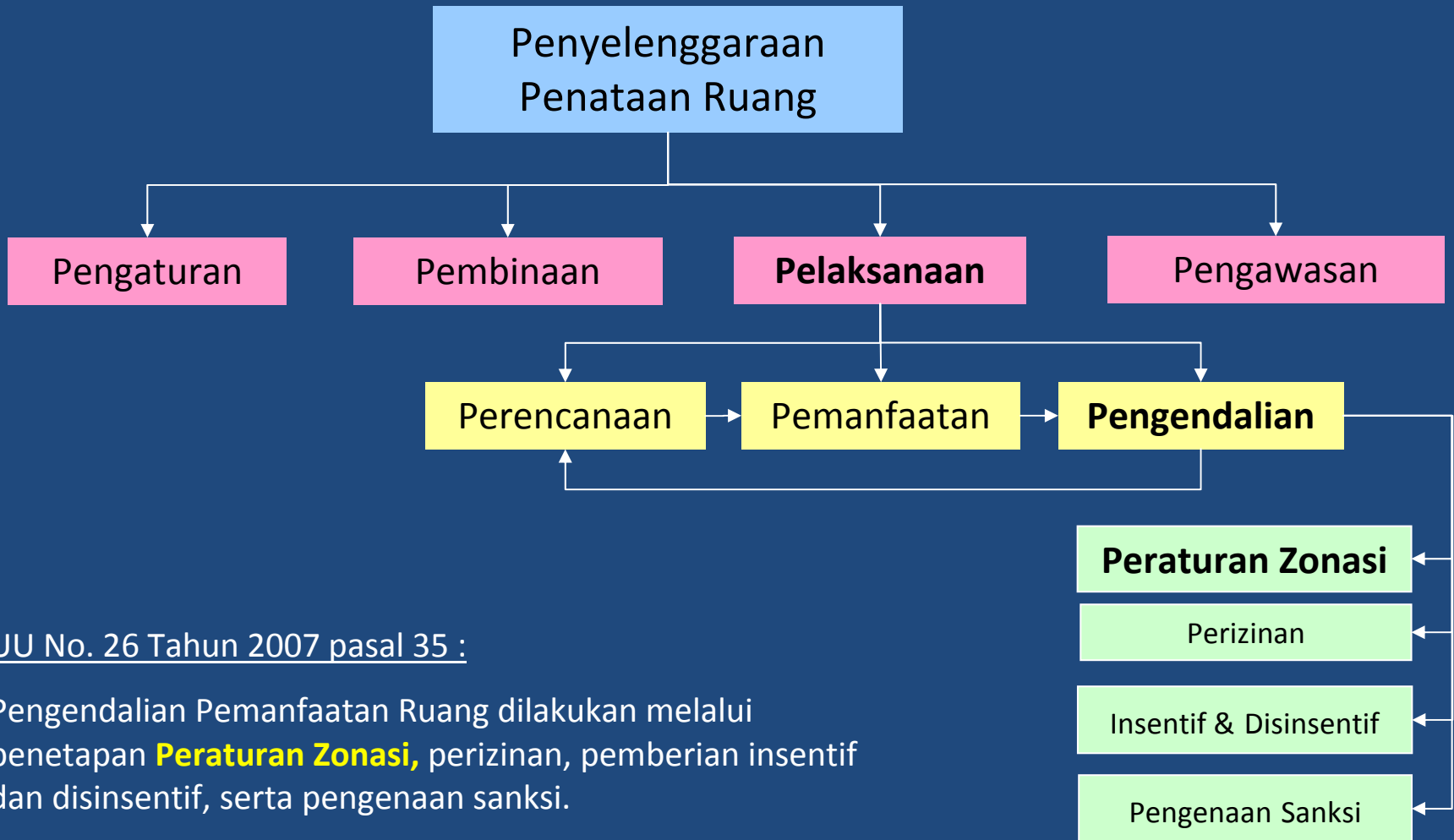
1. Ketentuan Peraturan Zonasi
2. Kedudukan Peraturan Zonasi dalam penataan ruang
3. Pengertian, fungsi dan ketentuan penyusunan Peraturan Zonasi
4. Materi dan penetapan Peraturan Zonasi
5. Peraturan Zonasi dalam RTRW
6. Peraturan Zonasi sistem nasional
7. Perizinan, insentif/disinsentif dan ketentuan sanksi
8. Wewenang pemerintah
9. Contoh persoalan Peraturan Zonasi

# KETENTUAN PERATURAN ZONASI

- **UU No. 26/2007** mengamanatkan penyusunan Peraturan Zonasi (ps. 35):
  - “Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan **peraturan zonasi**, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.”
  - Pengendalian pemanfaatan ruang **diatur dengan peraturan pemerintah** (ps. 40)

**UU No. 27/2007** juga menggunakan peraturan zonasi (ps. 7 huruf c):  
“ Perencanaan Pengelolaan Wilayah Pesisir terdiri atas... :  
a. ....  
b. ....  
c. **Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil selanjutnya disebut RZWP-3-K...**”

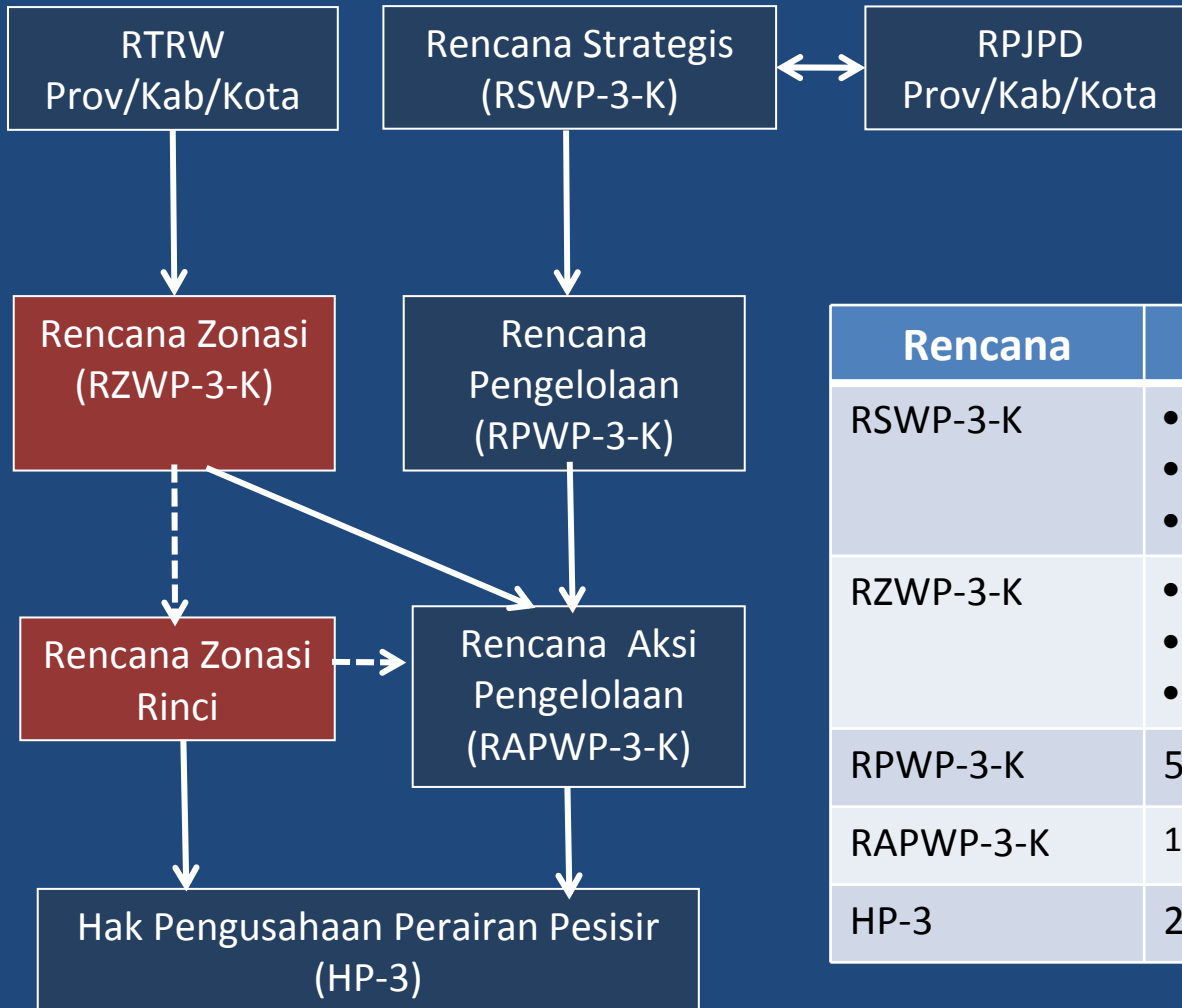
# KEDUDUKAN PERATURAN ZONASI DALAM PENATAAN RUANG



UU No. 26 Tahun 2007 pasal 35 :

Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilakukan melalui penetapan **Peraturan Zonasi**, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

# Pengelolaan Wilayah Pesisir, dan Pulau-pulau Kecil (UU NO. 27 Tahun 2007 )



Rencana	Ketentuan
RSWP-3-K	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak terpisah dari RPJP,</li> <li>• 20 th, ditinjau tiap 5 th</li> <li>• Perda prov/kab/kota</li> </ul>
RZWP-3-K	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selaras dg RTRWP/Kab/Kota</li> <li>• 20 th, ditinjau tiap 5 th</li> <li>• Perda prov/kab/kota</li> </ul>
RPWP-3-K	5 th, ditinjau 1 x
RAPWP-3-K	1-3 th
HP-3	20 th, diperpanjang 20 th 2 kali

# PENGERTIAN PERATURAN ZONASI

Pengertian peraturan zonasi **TIDAK DISEBUTKAN** dalam **Ketentuan Umum UU No. 26/2007** tapi disebutkan **dalam penjelasan** sbb:

## Penjelasan umum angka 6:

“Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang **persyaratan pemanfaatan ruang** dan ketentuan **pengendaliannya** dan disusun untuk **setiap blok/zona peruntukan** yang penetapan zonanya dalam **rencana rinci tata ruang**”.

(definisi ini yang digunakan dalam **PP No. 26/2008** tentang **RTRWN ps. 1 angka 27**)

## Penjelasan ps. 36 ayat1:

“Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur **pemanfaatan ruang** dan **unsur-unsur pengendalian** yang disusun untuk **setiap zona peruntukan** sesuai dengan **rencana rinci tata ruang**”.

# FUNGSI PERATURAN ZONASI

- salah satu **perangkat pengendalian pemanfaatan ruang** ,
  - Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan **peraturan zonasi**, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi (ps. 35)
- sebagai **pedoman pengendalian pemanfaatan ruang** (ps 36 ayat 2).
  - **Pelaksanaan** RRTR untuk mengoperasionalkan RUTR harus tetap **mematuhi batasan** yang telah diatur dalam **rencana rinci** dan **peraturan zonasi**.
  - **Penyempurnaan** RRTR berdasarkan aspirasi masyarakat harus tetap **mematuhi batasan** yang telah diatur dalam **rencana rinci** dan **peraturan zonasi** (penjelasan ps. 14 ayat 1).
- Peraturan zonasi yang **melengkapi rencana rinci tata ruang** kabupaten/kota menjadi **salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang** sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang (penjelasan umum angka 6).

# KETENTUAN PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI

- Penyusunan peraturan zonasi :
  - **didasarkan pada RDTR** kabupaten/kota dan **RTR kawasan strategis** kabupaten/kota (ps. 14 ayat 3 huruf c)
  - **berdasarkan rencana rinci tata ruang** untuk setiap zona pemanfaatan ruang (ps. 36 ayat 1).
- Peraturan zonasi berisi (penjelasan ps. 36 ayat 1):
  - ketentuan yang **harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan** pada zona pemanfaatan ruang
  - **amplop ruang** (KDRH, KDB, KLB, GSB),
  - penyediaan **sarana dan prasarana**,
  - **ketentuan lain** yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, antara lain:
    - keselamatan **penerbangan**,
    - pembangunan **pemancar alat komunikasi**,
    - pembangunan **jaringan listrik tegangan tinggi**

## Catatan:

- Istilah yang umum digunakan untuk “amplop ruang” adalah **BUILDING ENVELOPE (AMPLOP BANGUNAN)**
- Amplop bangunan dibatasi oleh **GSB, tinggi bangunan, dan sky exposure**.

# MATERI DAN PENETAPAN PERATURAN ZONASI

Jenjang	Penetapan
<ul style="list-style-type: none"> <li>Arahan peraturan zonasi sistem nasional (ps. 36 ayat 3)</li> <li>indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional ...(ps. 20 ayat 1 huruf f)</li> </ul>	<b>Peraturan Pemerintah</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Arahan peraturan zonasi sistem provinsi (ps. 36 ayat 3)</li> <li>indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi ... (ps. 23 ayat 1 huruf f)</li> </ul>	<b>Perda provinsi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Peraturan zonasi kabupaten/kota (ps. 36 ayat 3)</li> <li>ketentuan umum peraturan zonasi... (ps. 26 ayat 1 huruf f)</li> </ul>	<b>Perda kabupaten/kota</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>arahan peraturan zonasi kawasan metropolitan dan/atau megapolitan ... (ps. 44 ayat 2 huruf e).</li> </ul>	<b>Perda masing2 kab/kota, provinsi (lembaga pengelola u/ wil&gt;1 prov)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>arahan peraturan zonasi kawasan agropolitan ... (ps. 51 ayat 2 huruf e).</li> </ul>	<b>Perda kabupaten (lembaga kerma kab u/ wil&gt;1prov)</b>

- Sebagian peraturan zonasi untuk kawasan lindung sudah diatur dalam **PP No. 47/1997 tentang RTRWN**.
- Ketentuan untuk menyusun arahan peraturan zonasi sistem nasional telah diatur dalam **PP No. 26/2008 tentang RTRWN**



# PERATURAN ZONASI DALAM RTRW

Rencana Umum	Muatan Peraturan Zonasi
RTRWN	arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional yang berisi <b>indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional ...</b> (ps. 20 ayat 1 huruf f)
RTRWP	arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi <b>indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi ...</b> (ps. 23 ayat 1 huruf f)
RTRW Kabupaten/Kota	ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi <b>ketentuan umum peraturan zonasi...</b> (ps. 26 ayat 1 huruf f)
RTR Kaw. Metropolitan Kaw. Megapolitan	ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan yang berisi <b>arahan peraturan zonasi ...</b> (ps. 44 ayat 2 huruf e).
RTR Kaw. agropolitan	ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan agropolitan yang berisi <b>arahan peraturan zonasi ...</b> (ps. 51 ayat 2 huruf e).

Apa perbedaan kedalaman antara “indikasi arahan”, “ketentuan umum”, “arahan”, dan “Peraturan Zonasi”?

# PERATURAN ZONASI SISTEM NASIONAL

- Indikasi arahan peraturan zonasi **sistem nasional** digunakan sebagai pedoman bagi pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menyusun peraturan zonasi (PP No. 26/2008, ps 86),
- **Meliputi** sistem perkotaan; jaringan transportasi; jaringan energi; jaringan telekomunikasi; jaringan sumber daya air; serta kawasan lindung nasional; dan kawasan budi daya.
- **Memperhatikan** pemanfaatan, ketentuan pelarangan dan pembatasan intensitas pemanfaatan ruang
- PZ **disusun untuk** PKN, PKW, PKL, PKSN, jaringan transportasi, jaringan energi, jaringan telekomunikasi, jaringan sumber daya air, kawasan lindung, kawasan budidaya.
- **Catatan:** karena PZ sistem nasional harus ditetapkan dengan PP, maka indikasi arahan PZ dalam RTRWN menjadi kurang spesifik. PP tentang PZ sistem nasional harus lebih deterministik.

# PERIZINAN dan PERATURAN ZONASI

- Izin pemanfaatan ruang yang **tidak sesuai dengan RTRW dibatalkan** oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah (ps. 37 ayat 2)
- Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan/diperoeh dengan **tidak melalui prosedur yang benar batal** demi hukum (ps. 37 ayat 3)
- Izin pemanfaatan ruang yang **tidak sesuai lagi** akibat adanya **perubahan RTRW dapat dibatalkan** dengan memberikan ganti kerugian yang layak (ps. 37 ayat 6)
- Setiap pejabat yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang **dilarang** menerbitkan izin yang **tidak sesuai dengan RTR** (ps. 37 ayat 7)

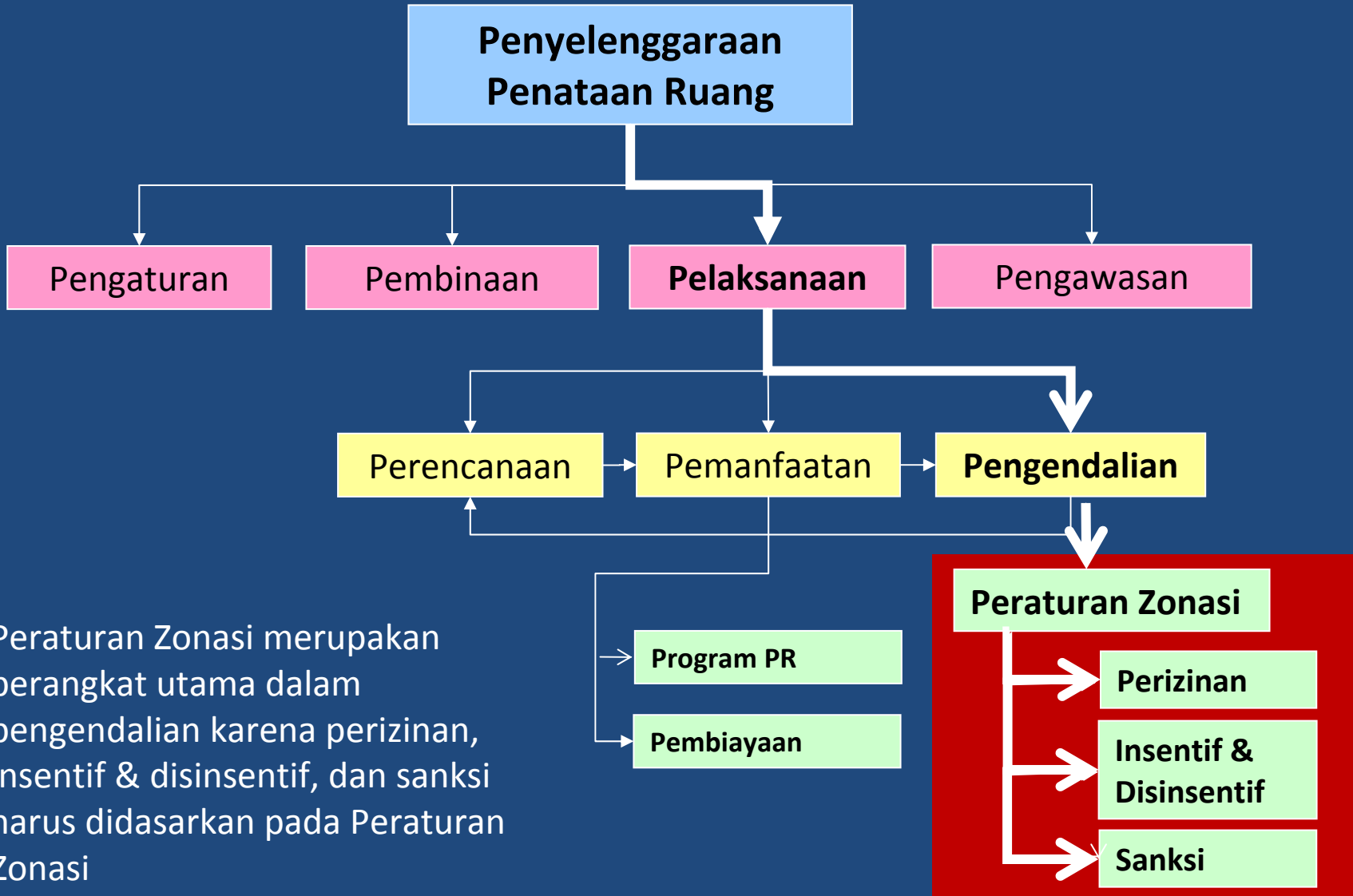
# INSENTIF/DISINSENTIF dan KETENTUAN SANKSI

- Penerapan **insentif atau disinsentif** secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual **sesuai dengan peraturan zonasi** (penjelasan ps. 38 ayat 1)
- Pengenaan **sanksi** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 merupakan **tindakan penertiban** yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang **tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi**.
- Pengenaan **sanksi**, yang merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan ruang, dimaksudkan sebagai **perangkat tindakan penertiban** atas pemanfaatan ruang yang **tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi** (penjelasan umum angka 7).

# WEWENANG PEMERINTAH

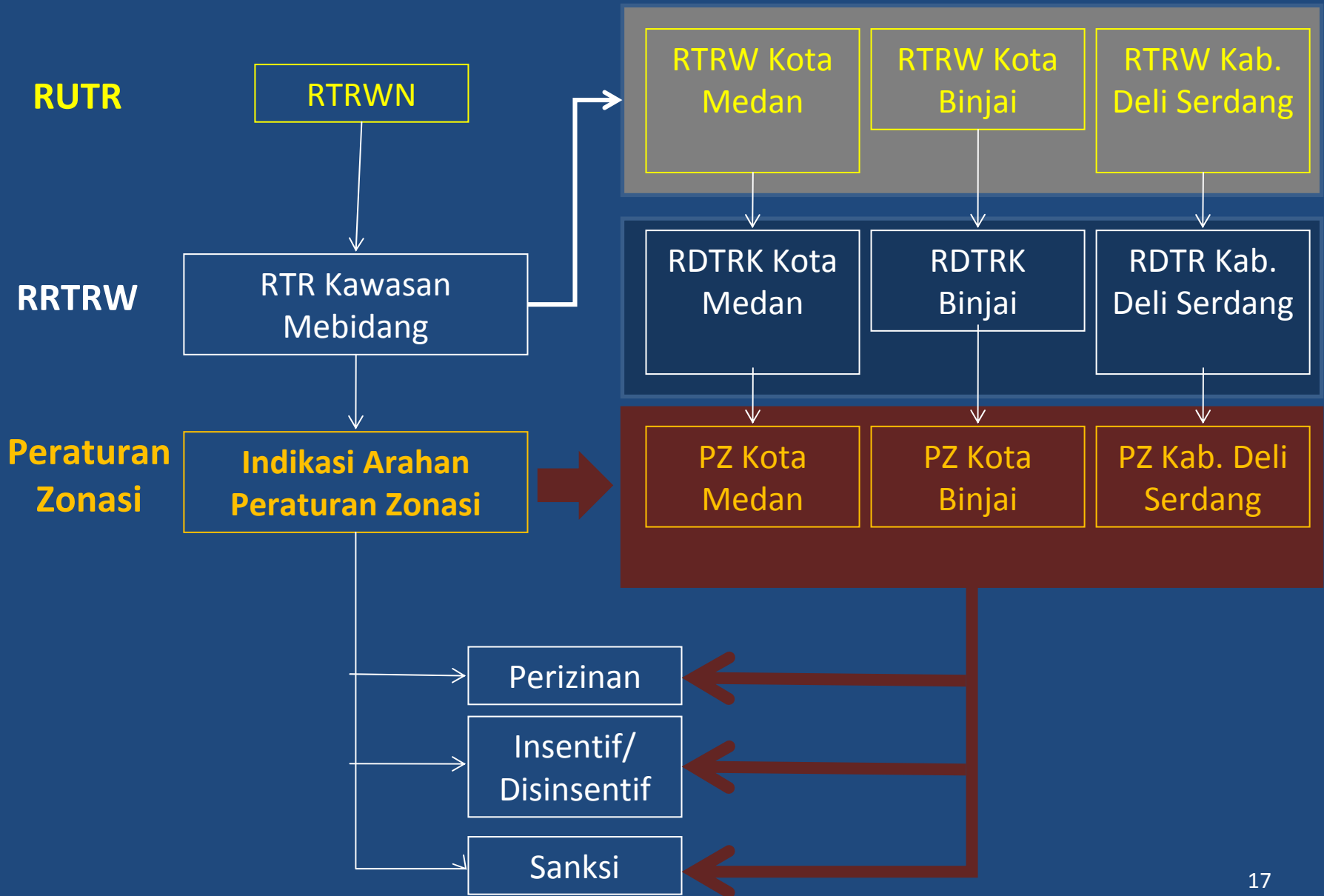
Tingkat Pemerintahan	Wewenang
Pemerintah	<b>menyebarkan informasi</b> yang berkaitan dengan <b>arahan peraturan zonasi</b> untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional (ps. 8 ayat 6 huruf a angka 2)
Pemerintah Provinsi	<b>menyebarkan informasi</b> yang berkaitan dengan: <b>arahan peraturan zonasi</b> untuk sistem provinsi yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi (ps. 10 ayat 6 huruf a angka 2)
Pemerintah Kabupaten/Kota	Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam ps. 11 ayat 5 huruf a <b>TIDAK MENYEBUTKAN penyebaran informasi</b> yang berkaitan dengan <b>peraturan zonasi</b>

# PENTINGNYA PERATURAN ZONASI



Peraturan Zonasi merupakan perangkat utama dalam pengendalian karena perizinan, insentif & disinsentif, dan sanksi harus didasarkan pada Peraturan Zonasi

# CONTOH PERSOALAN PERATURAN ZONASI



- **ISU KELEMBAGAAN:**
  - **Perencanaan:** bagaimana kaitan antar-RTRW, RTRW dan rencana rinci, dan rencana rinci dan PZ?
  - **Pemanfaatan:** bagaimana penyusunan program dan tanggung jawab pembiayaan kawasan Mebidang?
  - **Pengendalian:** siapa yang berwenang mengendalikan pemanfaatan ruang? Bagaimana peran pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota?
  - **Pelaksana PZ:** badan apa yang melaksanakan PZ? PZ tingkat mana yang menjadi rujukan?
- Apakah PZ Kawasan Mebidang ditetapkan dg:
  - PP (sebagai PKSNI)?
  - Perda Provinsi (sebagai kawasan lintas daerah kabupaten/kota)?, atau
  - Perda masing2 Kab/Kota (sebagai kabupaten/kota otonom)?