

Pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Sekitar Jalan Tol

1. Ruang lingkup

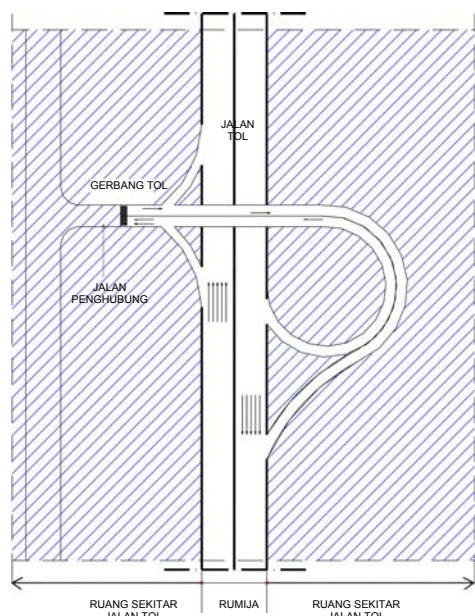
Pedoman pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang ini mencakup ketentuan umum, ketentuan teknis pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk kawasan budidaya di sekitar jalan tol. Kawasan budidaya yang diatur meliputi pengaturan kawasan fungsional yaitu kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan industri serta kawasan pariwisata. Pemanfaatan ruang untuk kawasan budidaya di sekitar jalan tol akan menjadi lebih tertata, dan tidak menimbulkan dampak langsung terhadap pelayanan jalan tol. Sedangkan kawasan lain yang memerlukan pengaturan seperti kawasan pendidikan, kawasan cagar budaya, kawasan militer, bandar udara dan sebagainya akan diatur dalam pedoman tersendiri.

Kawasan di sekitar jalan tol yang dimaksud dalam pedoman ini, merupakan ruang di luar ruang milik jalan (Rumija) pada kedua sisinya, yang mempunyai pengaruh terhadap jalan tol. Batas kawasan secara kuantitatif ditetapkan sesuai dengan fungsi kawasan, angka dapat berbeda sesuai dengan peraturan daerah tersebut. (lihat Gambar 1).

Pedoman ini akan bermanfaat bagi :

- Pemerintah Pusat, dan Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota dalam menyusun peraturan-peraturan kebijakan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol, baik sebagai acuan dalam pembangunan kawasan baru maupun untuk revitalisasi fungsi kawasan yang telah terbangun sebelumnya;
- Pengelola dan pelaku pembangunan (*stakeholder*) sebagai acuan dalam penggunaan ruang dan pengendaliannya di kawasan sekitar jalan tol.

Gambar 1
Perkiraan batasan kawasan sekitar jalan tol



2. Acuan normatif

Kriteria pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol, disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- a. Undang-undang RI No. 24 Tahun 1992 tentang *Penataan Ruang*;
- b. Undang-undang RI No. 23 Tahun 1997 tentang *Pengelolaan Lingkungan Hidup*;
- c. Undang-undang RI No. 32 Tahun 2004 tentang *Pemerintah Daerah*;
- d. Undang-undang RI No. 38 Tahun 2004 tentang *Jalan*;
- e. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 1985 tentang *Jalan*;
- f. Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1990 tentang *Jalan Tol*;
- g. Peraturan Pemerintah No. 69/1996 tentang *Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang*;
- h. Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 1997 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*;
- i. Peraturan Pemerintah No. 102/2000 tentang *Standarisasi Nasional*.

3. Istilah dan Definisi

Istilah dan definisi yang digunakan dalam pedoman ini adalah sebagai berikut :

3.1

jalan

suatu prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan kelengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.

3.2

jalan penghubung

jalan yang menghubungkan jalan tol dengan jalan umum yang ada.

3.3

jalan tol

jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol.

3.4

kawasan budidaya

kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi, dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

3.5

kawasan perdesaan

kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

3.6

kawasan perkotaan

permukiman, berpenduduk relatif besar, luas areal terbatas, pada umumnya bersifat non-agraris, kepadatan penduduk relatif tinggi; tempat sekelompok orang-orang dalam jumlah

tertentu dan bertempat tinggal bersama di suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis.

3.7

pemanfaatan ruang

rangkaian program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang.

3.8

penataan ruang

proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

3.9

pengendalian pemanfaatan ruang

kegiatan pengendalian yang dilakukan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban serta mekanisme perijinan.

3.10

pola pemanfaatan ruang

bentuk hubungan antar berbagai aspek sumber daya manusia, sumber daya alam, sumber daya buatan, sosial, budaya, ekonomi, teknologi, informasi, administrasi, pertahanan keamanan; fungsi lindung budidaya dan estetika lingkungan; dimensi ruang dan waktu yang dalam kesatuan secara utuh menyeluruh serta berkualitas membentuk tata ruang.

3.11

ruang

wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

3.12

ruang manfaat jalan (Rumaja)

ruang manfaat jalan meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya.

3.13

ruang milik jalan (Rumija)

meliputi ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan.

3.14

ruang pengawasan jalan (Ruwasja)

ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan.

3.15

struktur pemanfaatan ruang

susunan dan tatanan komponen lingkungan alam hayati, lingkungan alam non-hayati, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial yang secara hirarkis dan fungsional berhubungan satu sama lainnya membentuk tata ruang.

3.16

tata ruang

wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak.

3.17

tol

sejumlah uang tertentu yang dibayarkan untuk penggunaan jalan tol.

4. Ketentuan umum

4.1. Sistem jaringan jalan tol

4.1.1. Karakteristik jalan tol

Karakteristik jalan tol adalah sebagai berikut :

- a. jalan tol harus mempunyai spesifikasi dan pelayanan yang lebih tinggi daripada jalan umum yang ada;
- b. dalam keadaan tertentu, jalan tol dapat tidak merupakan lintas alternatif;
- c. jalan tol melayani pergerakan yang tidak boleh terputus (menerus);
- d. jalan tol sebaiknya dilengkapi/disediakan tempat istirahat menurut pedoman perencanaan tempat istirahat yang ada;
- e. jalan tol didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) kilometer per jam (km/jam) untuk di dalam kota dan kecepatan paling rendah 80 (delapan puluh) km/jam untuk pergerakan di luar kota;
- f. jumlah jalan masuk atau penghubung dibatasi secara efisien;
- g. harus mempunyai perlengkapan jalan yang cukup seperti rambu, marka, lampu pengatur lalu lintas, lampu penerangan jalan, dan lain-lain;
- h. jalan tol minimal mempunyai 4 lajur atau lebih dan dilengkapi dengan median.

4.1.2. Peran dan fungsi pelayanan jalan tol

- a. peran dan fungsi pelayanan jalan tol antara lain :
 - i. meningkatkan efisiensi pelayanan jasa distribusi untuk menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi dan pengembangan wilayah;
 - ii. jalan tol sebagai bagian dari sistem jaringan jalan umum tidak merupakan lintas alternatif;
 - iii. melayani pergerakan barang dan jasa dengan kendaraan minimal beroda 4 (empat) baik untuk menunjang pergerakan dalam kota maupun antar kota.
- b. kriteria yang harus dipenuhi dalam pelayanan jalan tol meliputi :
 - i. kelancaran, berkaitan dengan waktu perjalanan pengguna jalan yang secara teknis, diidentifikasi dengan kecepatan perjalanan. Untuk jalan tol, kecepatan perjalanan/pergerakan minimal 60 km/jam. Kebutuhan akan kelancaran lalu lintas ini ditunjang dengan adanya persimpangan tidak sebidang, serta pembatasan jalan-jalan penghubung dengan jalan umum.
 - ii. keselamatan, merupakan persyaratan yang harus dipenuhi agar pengguna jalan dapat mengendarai kendaraannya dengan selamat, pada kecepatan yang telah ditentukan. Penataan lahan secara teknis terkait dengan lebar bahu jalan, lebar bahu median, jarak simpang, dan tempat istirahat), dan lain-lain.
 - iii. kenyamanan, berkaitan dengan penataan lingkungan jalan secara teknis, baik dalam penerapan geometrik jalan, penerapan bentuk arsitektur bangunan dan lansekap, serta berkaitan dengan lingkungan hidup alami dan kegiatan sosial ekonomi.

4.2. Prasyarat umum struktur pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol

Struktur pemanfaatan ruang pada kawasan di sekitar jalan tol mengikuti struktur yang telah diatur oleh Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Struktur pada kawasan tersebut sangat dipengaruhi oleh letak jalan penghubung ke jalan tol. Struktur pemanfaatan ruang pada kawasan sekitar jalan penghubung perlu diatur agar perkembangan kegiatan yang terjadi sesuai arahan rencana tata ruang dan agar kegiatan yang ada di sekitar jalan

penghubung tidak mengganggu fungsi pelayanan jalan tol. Pengendalian pemanfaatan ruang pada jalan penghubung ini sangat penting, mengingat jalan ini merupakan jalan yang menghubungkan jalan umum dengan jalan tol dan pemanfaatan ruangnya berpotensi sebagai pembangkit dan penarik pergerakan menuju dan dari jalan tol.

- a. peran dan fungsi jalan penghubung adalah sebagai berikut :
 - i. jalan yang menghubungkan jalan tol dengan jalan umum;
 - ii. merupakan sistem jaringan jalan yang melayani pergerakan antar kota dan dalam kota menuju dan keluar jalan tol;
- b. karakteristik jalan penghubung adalah :
 - i. sebagai jalan penghubung antara sistem jaringan jalan umum dengan jaringan jalan tol;
 - ii. pembangunan jalan penghubung ke jalan tol dibatasi.

4.3. Prasyarat umum pola pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol

4.3.1. Kawasan budidaya

- a. Tujuan pengaturan untuk kawasan budidaya adalah menjaga agar kawasan budidaya tertata dengan baik dan tidak mengganggu fungsi jalan tol.
- b. Kriteria pemanfaatan ruang :
 - i. peruntukannya sesuai dengan arahan rencana tata ruang wilayah;
 - ii. adanya pembatasan luas kawasan budidaya di sekitar jalan tol, karena fungsi kawasan ini dapat menimbulkan efek pembangkit dan penarik yang cukup besar dalam pergerakan transportasi;
 - iii. memiliki aksesibilitas cukup baik terhadap wilayah sekitarnya (adanya jalan raya, jalan kereta api, angkutan umum, dan angkutan sungai);
 - iv. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas lingkungan dan kualitas sumberdaya air;
 - v. pada saat proses perijinan, harus didukung oleh perencanaan yang telah dilegalisasi secara teknis dengan dinas terkait dan dikoordinasikan dengan pengelola jalan tol;
 - vi. antara batas kawasan budidaya dengan Rumija jalan tol dibuat jalan yang berfungsi sebagai jalan alternatif dan pembatas kawasan dengan jalan tol;
 - vii. dari kawasan budidaya disediakan jalan yang mempunyai akses ke jalan penghubung pada jalan tol, sehingga orientasi pergerakan tidak langsung ke jalan tol;
 - viii. antar fungsi kawasan budidaya disediakan kawasan penyangga (*buffer zona*);
 - ix. adanya pagar pembatas (baik alami maupun buatan) antara Rumija jalan tol dengan fungsi kawasan budidaya, sebagai salah satu bentuk perlindungan keselamatan dan kenyamanan pengguna lahan;
 - x. perlunya pengaturan sistem drainase di dalam kawasan yang terintegrasi dengan sistem drainase regional;
 - xi. pemerintah daerah perlu membuat *zoning regulation* (aturan pola pemanfaatan ruang) untuk bangunan pada kawasan sekitar sekitar jalan tol, mengingat karakteristik fisik kawasan yang berbeda-beda;
 - xii. penentuan lokasi dan materi dari papan iklan yang akan dipasang di kawasan budidaya di sekitar jalan tol memerlukan pengaturan secara khusus oleh pemerintah daerah.
 - xiii. pergerakan di dalam kawasan budidaya maupun pada jalan-jalan di kawasan sekitar jalan tol perlu diatur oleh pemerintah daerah.

4.3.1.1. Kawasan perumahan

Kawasan perumahan merupakan ruang yang diperuntukkan bagi pengelompokan hunian (tempat tinggal) penduduk, yang telah dilengkapi dengan prasarana dan fasilitas sosial penunjangnya.

Kriteria pemanfaatan ruang :

- a. kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk perumahan yang aman dari bahaya bencana alam maupun buatan manusia, sehat dan mempunyai akses untuk kesempatan berusaha;
- b. didukung oleh aksesibilitas yang baik serta ketersediaan prasarana dan sarana penunjang seperti rumah sakit, sekolah, pasar, fasilitas sosial dan fasilitas umum, dsb;
- c. penyediaan lahan untuk pembuatan jalan kendaraan dengan pergerakan lambat yang menunjang kegiatan perumahan.

4.3.1.2. Kawasan perdagangan dan jasa

Kawasan perdagangan dan jasa merupakan kawasan campuran antara kegiatan perkantoran, perdagangan, jasa dan pergudangan. Aktivitas yang ada pada kawasan ini saling menunjang. Pengaturan agak berbeda pada kegiatan perkantoran pemerintah, dimana kawasan ini tidak bercampur dengan kegiatan lain. Besar-kecilnya fisik kawasan, akan sangat ditentukan oleh skala pelayanan yang proporsional terhadap jumlah penduduk (regional, kota, sub kota) dan sesuai dengan hirarki kota (metropolitan, besar, sedang, kecil).

Kriteria pemanfaatan ruang :

- a. kepadatan bangunan rendah sampai tinggi, dengan skala pelayanannya (regional, kota, sub kota)/wilayah;
- b. mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, terminal kargo, angkutan sungai, bandar udara, jalan raya, kereta api);
- c. mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan prasarana dan sarana penunjang seperti perumahan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, terminal kargo, terminal bus, parkir, jaringan utilitas yang baik, serta fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya sesuai dengan jumlah penduduk dan hirarki kota (metropolitan, besar, sedang, dan kecil);
- d. jauh dari kegiatan yang memproduksi polusi tinggi (industri, tambang, TPA, dan pasar ternak/ikan).
- e. pemanfaatan ruang perdagangan dan jasa komersial memungkinkan untuk penggunaan campuran, berbeda dengan perkantoran untuk pemerintah;
- f. lokasi kawasan perdagangan dan jasa mempunyai akses yang baik dengan kawasan perumahan dan industri;
- g. dilengkapi dengan sarana seperti: bank/ATM, parkir umum, pos polisi, pos pemadam kebakaran dan sarana penunjang untuk pengunjung;
- h. tersedianya jalur untuk pejalan kaki;
- i. tersedianya ruang parkir yang cukup untuk menaruh berbagai macam kendaraan.

4.3.1.3. Kawasan industri

Kawasan industri terdiri dari: kawasan industri yang mendekati bahan baku, yaitu antara lain: industri kimia dasar (ammonia, semen, *clinker*, kaca, pulp dan kertas, industri organik dan anorganik), industri mesin dan logam dasar (besi baja, aluminium, tembaga, timah, kereta

api, pesawat terbang, kapal, dan alat-alat berat lainnya), dan kawasan industri yang mendekati pasar, yaitu antara lain: industri aneka pangan, industri aneka tekstil dan kimia, industri aneka alat listrik dan logam, industri aneka bahan bangunan dan umum.

Kriteria pemanfaatan ruang :

- a. mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, terminal kargo, angkutan sungai, bandar udara, jalan raya, dan kereta api);
- b. mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan konsumen dan bahan baku;
- c. memiliki akses yang tinggi dengan jaringan jalan regional atau sekitar jalan regional untuk menampung angkutan berat;
- d. mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan ketersediaan tenaga kerja;
- e. terletak di luar wilayah perumahan penduduk, pariwisata dan hutan lindung dengan batas yang jelas, dapat dipisahkan oleh hutan dan atau perkebunan.

4.3.1.4. Kawasan pariwisata

Kawasan pariwisata terdiri dari : kawasan wisata alam, yang lebih menonjolkan panorama alam (baik pegunungan maupun bahari), dilengkapi dengan jasa pelayanan makan, minum, akomodasi, dan kawasan wisata buatan, yang terdiri dari wisata sejarah dan budaya, dan taman rekreasi.

Kriteria pemanfaatan ruang :

- a. memiliki akses terhadap pasar lokal, regional, nasional, dan internasional (pelabuhan laut, terminal kargo, angkutan sungai, bandar udara, jalan raya, dan kereta api);
- b. jauh dari kegiatan yang memproduksi polusi tinggi (industri, tambang, TPA, dan pasar ternak/ikan);
- c. didukung oleh prasarana dan sarana penunjang serta pelengkapannya (pasar/kios hasil kerajinan, akomodasi, energi listrik, telepon, air bersih, persampahan, dan sanitasi jaringan jalan);
- d. mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan industri kecil/*handycraft*, pusat budaya masyarakat/kesenian, dan bangunan pertunjukan;
- e. penggunaan lahan campuran antara obyek wisata, sarana dan prasarana wisata, prasarana penunjang, dan ruang terbuka hijau yang mengikuti ketentuan teknis yang berlaku;
- f. kepadatan bangunan rendah;
- g. jalan yang dibangun harus dapat menampung beban pergerakan yang memuncak pada waktu musim liburan;
- h. tersedianya jalur untuk pejalan kaki;
- i. dilengkapi dengan sarana seperti: bank/ATM, parkir umum, pos polisi, pos pemadam kebakaran dan sarana penunjang untuk pengunjung.

4.4. Pengendalian

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari kegiatan penataan ruang yang dipersiapkan sejak awal proses perencanaan tata ruang. Konsep pengendalian dimulai sebelum rencana tata ruang diimplementasikan dengan memasukkan indikator pencapaian hasil, sebagai dasar-dasar kriteria yang diperlukan, pada saat rencana dilaksanakan dan

sesudah implementasi. Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang wilayah sebagai berikut:

4.4.1. Pengawasan

Penyelenggaraan pengawasan dilakukan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi.

- a. *pelaporan* merupakan kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai kegiatan pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. *pemantauan* adalah usaha mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- c. *evaluasi* adalah usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang. Evaluasi mempunyai kedudukan penting sebagai masukan pada peninjauan kembali rencana tata ruang, sehingga rencana tata ruang harus selalu disesuaikan dengan perkembangan yang terjadi.

4.4.2. Penertiban

Tindakan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi yang berupa sanksi pidana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan pengenaan denda yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah masing-masing.

5. Ketentuan teknis

5.1. Prasyarat teknis struktur pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol

Kriteria yang perlu diperhatikan dalam mengendalikan struktur pemanfaatan lahan di sekitar jalan penghubung adalah :

- a. panjang jalan yang menghubungkan antara pintu tol dengan jalan umum minimal 1 km;
- b. pelayanan jalan penghubung minimal 2 lajur yang dilengkapi dengan pintu gerbang tol serta adanya lahan cadangan untuk penambahan lajur;
- c. apabila jarak antara jalan penghubung yang baru dengan jalan penghubung yang sudah ada kurang dari 5 km maka :
 - i. jarak antar jalan penghubung baru dengan jalan penghubung sebelum dan sesudahnya minimal 2 km;
 - ii. jalan penghubung menuju atau dari pintu tol diperpanjang;
 - iii. memperbanyak jumlah loket pada pintu tol.
- d. apabila pembukaan jalan penghubung masih diperlukan maka jarak yang diperbolehkan 5 km dari jalan penghubung sebelum dan sesudahnya.

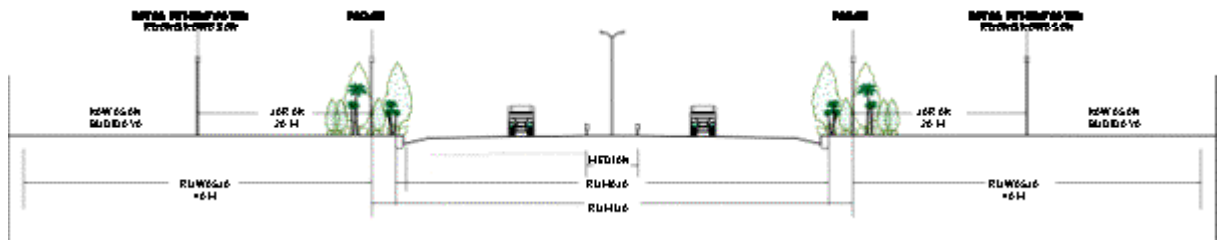
5.2. Prasyarat teknis pola pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol

5.2.1. Syarat teknis kawasan budidaya

- i. penetapan batas lahan Ruwasja minimum 40 meter yang diukur dari Rumija;
- ii. penetapan jarak batas kawasan budidaya dengan lahan Rumija jalan tol minimum 20 meter;

- iii. penyediaan lahan untuk penempatan rambu-rambu lalu lintas, dan rambu-rambu peringatan yang berkaitan dengan karakteristik kawasan;
- iv. letak garis sempadan bangunan dengan memperhatikan point i dan ii, boleh kurang dari batas luar Ruwasja;
- v. lebar jarak garis sempadan bangunan, pengaturannya disesuaikan dengan fungsi jalan yang melewatinya.

Gambar 2
Jarak batas pemanfaatan ruang pada kawasan sekitar jalan tol



5.2.1.1. Syarat teknis kawasan perumahan

- a. pemanfaatan ruang pada lahan berskala besar di kawasan perumahan (minimal 10 ha) dengan penggunaan campuran (bangunan, prasarana dan ruang terbuka) harus mengikuti ketentuan ruang yang berlaku di kawasan perumahan;
- b. pengembangan kawasan perumahan dibatasi sesuai dengan standar dan kebutuhan ruang perumahan berdasarkan jumlah penduduk dengan asumsi 1 unit rumah untuk tiap keluarga;
- c. komposisi kawasan perumahan adalah 1 (perumahan tipe besar), 3 (perumahan tipe sedang) dan 6 (perumahan) tipe kecil untuk setiap luas kawasan perumahan yang dikembangkan;
- d. luas kapling dan komposisi pemanfaatan lahan kawasan perumahan adalah komposisi antara luas kapling perumahan : fasilitas umum : prasarana, yaitu :
 - i. perumahan tipe besar, luas kapling minimal = 200 m². Komposisi penggunaan lahan 77,5 % : 5 % : 17,5 %;
 - ii. perumahan tipe sedang, luas kapling minimal = 100 m². Komposisi penggunaan lahan 73,5 % : 9 % : 17,5 %;
 - iii. perumahan tipe kecil, luas kapling minimal = 60 m². Komposisi penggunaan lahan 69 % : 13,5 % : 17,5 %;
- e. Standar teknis bangunan :
 - i. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70 %;
 - ii. kepadatan bangunan rata-rata antara 35 hingga 100 rumah/ha (sesuai dengan tipe kapling) dan dilengkapi dengan utilitas umum yang memadai;
 - iii. ketentuan teknis bangunan lainnya dapat dilihat pada tabel peraturan teknis pembangunan pada kawasan perumahan (Tabel 1).

Tabel 1
Peraturan teknis pembangunan pada kawasan perumahan

Peraturan Bangunan	Kawasan	Perumahan							
	Jenis	KB	KS	KK		Susun			
		1	1	1	2	1	2	3	4
Kepadatan Maksimum yang Diijinkan									
Hunian Tunggal (unit hunian/perpetakan)	1	1	1	1					
Rumah Susun (m ² / unit hunian)					60	20	15	20	
Luas Perpetakan Minimum(m ²)	200	100	75	60	2.800	2.700	1.400	2.700	
Persyaratan Jarak Bebas									
Garis Sempadan Bangunan (m ²)	5	3	3	2	15	15	15	15	
Jarak Bebas Samping Minimum (m)			0	0	12,5	15	12,5	15	
Jarak Bebas Belakang Minimum (m)					24	48	10	48	
Ketinggian Bangunan (lapis)	2	2	2	2	40	96	48	64	
Koefisien Dasar Bangunan Maksimum (%)	40	60	70	70	40	40	40	40	

Sumber : Kajian Kriteria Lokasi dan Standar Teknis Kawasan Budidaya

Keterangan :

KB : Kapling Besar

KS : Kapling Sedang

KK : Kapling Kecil

5.2.1.2. Syarat teknis kawasan perdagangan dan jasa

- a. pengaturan kapling dengan ukuran minimum 75 m² (untuk komersial) dan 1.000 m² (untuk bangunan pemerintah);
- b. kepadatan bangunan untuk komersial maksimum 80 unit/ha, dan maksimum 7 unit/ha untuk bangunan pemerintah;
- c. koefisien dasar bangunan maksimum 70 %;
- d. garis sempadan bangunan minimum 3 m;
- e. menyediakan lahan parkir dengan luas minimum 10 % dari luas kapling atau kawasan;
- f. menyediakan ruang terbuka hijau minimum 10 % dari luas kawasan;
- g. menyediakan jalur pejalan kaki dengan lebar minimum 1,5 m.

5.2.1.3. Syarat teknis kawasan industri

- a. pemanfaatan ruang pada lahan berskala besar di kawasan industri (minimal 10 ha) dengan penggunaan campuran (bangunan, prasarana dan ruang terbuka) harus mengikuti ketentuan ruang yang berlaku di kawasan;
- b. komposisi penggunaan lahan untuk kawasan industri adalah 70 % untuk industri, 10 % untuk jaringan jalan, 10 % fasilitas dan utilitas umum, dan 10 % ruang terbuka hijau;

- c. kepadatan bangunan rendah, dengan maksimal penggunaan lahan untuk industri maksimal 70 % dari luas kawasan;
- d. pengaturan kapling dengan ukuran minimum 900 m²;
- e. koefisien dasar bangunan maksimum 60% dari setiap kapling;
- f. garis sempadan bangunan minimum 15 m;
- g. memperbanyak jumlah tanaman di sekitar kawasan industri untuk mengurangi gangguan polusi udara, dengan menyediakan lahan sebesar 10 % dari luas kawasan atau kapling untuk ruang terbuka hijau;
- h. jalan yang dibangun harus dapat menampung beban dari muatan kendaraan berat (klasifikasi Jalan Kelas A > 10 ton);
- i. tersedianya ruang parkir yang cukup untuk menaruh berbagai macam kendaraan, luas minimum yang perlu disediakan adalah sebesar 10 % dari luas kapling;
- j. tersedianya ruang untuk penyediaan fasilitas (asrama, perumahan, dsb) bagi tenaga kerja industri;
- k. pengembangan kawasan industri dibatasi dengan ketentuan :
 - i. memenuhi standar dan kriteria pembangunan kawasan industri dengan kelengkapan sarana dan prasarana pendukungnya;
 - ii. memenuhi ketentuan baku mutu emisi dan/atau baku tingkat gangguan yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menerbitkan izin usaha/kegiatan;
 - iii. pemilihan jenis-jenis industri diprioritaskan terhadap jenis industri yang mempunyai keterbatasan sumber air untuk menjaga ketersediaan sumber-sumber air yang dipergunakan masyarakat untuk kegiatannya sehari-hari;
 - iv. pemilihan jenis-jenis industri agar ditetapkan melalui koordinasi sehingga tidak menimbulkan dampak lingkungan;
 - v. mencegah secara ketat penambahan industri baru yang bersifat polutif dalam proses kegiatannya;
 - vi. pembangunan industri dikembangkan dalam zona-zona industri yang memenuhi kriteria tata ruang untuk menghindari adanya benturan dengan aktivitas lainnya;
 - vii. meningkatkan pengawasan dan persyaratan-persyaratan terhadap polusi yang mungkin ditimbulkan oleh kegiatan industri.

5.2.1.4. Syarat teknis kawasan pariwisata

- a. daerah terbangun maksimum luasnya adalah 60 % untuk setiap kawasan;
- b. apabila ada kapling untuk hotel dan bangunan penunjang, maka koefisien dasar bangunan maksimum 60% dari luas kapling;
- c. menyediakan lahan parkir dengan luas minimal 10 % dari luas kawasan;
- d. menyediakan ruang terbuka hijau minimal 10 % dari luas kawasan atau kapling, terkecuali pada kawasan pariwisata yang obyeknya adalah wisata alam;
- e. garis sempadan bangunan minimum 15 m untuk setiap kapling;
- h. menyediakan jalur pejalan kaki dengan lebar minimum 1,5 m.

5.3 Pengaturan pemanfaatan ruang kawasan budidaya

5.3.1. Perizinan pemanfaatan ruang

Izin pemanfaatan ruang dalam hal ini berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang

berlaku. Pemanfaatan ruang melalui mekanisme perizinan ini merupakan wewenang dari Pemerintah Kabupaten/Kota, sedangkan untuk konteks pemanfaatan ruang strategis dan berskala besar adalah wewenang Gubernur, dimana sebelum dikeluarkan izin oleh Bupati/Walikota harus direkomendasikan terlebih dahulu oleh Gubernur (melalui rekomendasi prinsip tata ruang).

Persyaratan alokasi pemanfaatan ruang dipertimbangkan dari besaran arus lalu lintas yang dihasilkan oleh setiap unit lingkungan peruntukan yang akan membebani pemanfaatan jalan tol/jalan penghubung di sekitar kawasan tersebut, dengan memperhatikan faktor-faktor:

- a. *trip rate* (TR), yang diartikan sebagai jumlah perjalanan rata-rata per hari yang dilakukan oleh perorangan yang melakukan kegiatan pada suatu bidang lahan dengan fungsi tertentu;
- b. *trip generation* (TG), yang diartikan sebagai jumlah perjalanan yang dihasilkan oleh suatu unit lingkungan peruntukan unit pemanfaatan ruang;
- c. *trip distribution* (TD), yang diartikan sebagai penyebaran perjalanan yang dihasilkan oleh unit lingkungan peruntukan (unit pemanfaatan ruang) tertentu;
- d. jangka waktu rekomendasi : ditetapkan berdasarkan kebijakan pemerintah Provinsi/ Kabupaten/Kota dan pemenuhan persyaratan pemanfaatan ruang.

5.3.2. Pengaturan insentif dan disinsentif

Kebijakan insentif bertujuan untuk memberikan dorongan terhadap kegiatan yang sesuai dengan tujuan rencana tata ruang. Kebijakan disinsentif dilakukan untuk membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

- a. *perangkat insentif* yang dapat diterapkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang antara lain:
 - i. kemudahan untuk mendapat ijin/perpanjangan ijin usaha pemanfaatan ruang bagi kegiatan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
 - ii. kemudahan untuk mendapatkan dukungan prasarana dan sarana yang menunjang usaha produktif;
 - iii. kemudahan mendapatkan kredit usaha atau kegiatan ekonomi yang menunjang fungsi kawasan;
 - iv. jaminan perlindungan terhadap kegiatan penyelenggaraan sewa ruang atau lahan;
 - v. pemberian kompensasi kepada masyarakat yang dirugikan dengan diterapkannya rencana tata ruang wilayah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- b. *perangkat disinsentif* yang dapat dikembangkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang antara lain :
 - i. tidak diberikan ijin atau perpanjangan ijin kegiatan pemanfaatan ruang bagi kegiatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
 - ii. tidak diberikan prasarana dan sarana pendukung pada kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
 - iii. penerapan sanksi terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

5.4. Pengendalian

5.4.1. Pengawasan

5.4.1.1. Kegiatan yang dilakukan dalam pengawasan

- a. pengawasan terhadap proses pelaksanaan berbagai kegiatan berdasarkan prosedur dan tata cara pemanfaatan ruang;

- b. pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan penelitian eksplorasi mineral dan air tanah serta kegiatan lain yang terkait dengan pencegahan bencana alam;
- c. pengawasan ruang agar tidak terjadi tumpang tindih pemberian hak pengelolaan lebih dari satu pada suatu kawasan;
- d. pemantauan dan evaluasi secara berkala dalam pemanfaatan ruang.

5.4.1.2. Bentuk-bentuk kegiatan pengawasan

- a. mekanisme insentif dan disinsentif, meliputi penyediaan sarana dan prasarana (melalui perijinan) serta *financial incentive* (misalnya : pengenaan pajak);
- b. pemantauan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol yang berdampak negatif terhadap fungsi dan kapasitas pelayanan jalan tol;
- c. pemberian wewenang pengawasan pada tingkat Kabupaten/Kota.

5.4.1.3. Tata cara pengawasan

5.4.1.3.1 Pelaporan

- 1). Pelaporan dilakukan oleh pengguna ruang dan masyarakat umum
 - a. prosedur pelaporan oleh pengguna ruang
 - i. sebelum pembangunan : laporan seluruh *rencana detail pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol* kepada instansi yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol;
 - ii. saat pembangunan : laporan *proses pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol* kepada instansi yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol;
 - iii. sesudah pembangunan : laporan *hasil akhir pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol* kepada instansi yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol.
 - b. prosedur pelaporan oleh masyarakat umum
pelaporan oleh masyarakat umum dapat dilakukan kapan pun selama dalam pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol dinilai ada hal-hal yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Pelaporan diajukan kepada instansi yang berwenang dalam pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.
- 2). Waktu penyampaian dan materi pelaporan
Laporan dilakukan secara periodik setiap 3 bulan sekali dan berjenjang. Sistem pelaporan dan materi pelaporan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol adalah sebagai berikut :
 - a. laporan perkembangan pembangunan kawasan di sekitar jalan tol dilaksanakan melalui penetapan sistem pelaporan secara periodik dan berjenjang dimulai dari Kepala Desa/Lurah di Kawasan sekitar jalan tol menyampaikan laporan bulanan kepada Camat, selanjutnya Camat meneruskan laporan bulanan tersebut kepada Bupati/Walikota dan Bupati/Walikota menyampaikan laporan tentang perkembangan pembangunan kepada Gubernur setiap 3 (tiga) bulan sekali dan terakhir Gubernur melaporkan tentang perkembangan pembangunan kepada Menteri setiap 6 (enam) bulan sekali.
 - b. laporan tersebut yang dilengkapi dengan materi laporan yaitu :
 - i. perkembangan pembangunan fisik;
 - ii. perkembangan perubahan/perpindahan hak atas tanah;

- iii. perkembangan perubahan fungsi dan pemanfaatan ruang dan izin mendirikan bangunan;
- iv. masalah-masalah yang perlu segera diatasi;
- v. masalah-masalah yang akan muncul dan perlu diantisipasi.

Tabel 2 Sistem dan materi pelaporan

Pelapor	Penerima Laporan	Materi Laporan
1. Kepala Desa/Lurah	Camat	<ul style="list-style-type: none"> • Perkembangan pembangunan fisik di sekitar jalan tol • Perubahan/perpindahan hak atas tanah di sekitar jalan tol • Perubahan fungsi dan pemanfaatan ruang serta IMB di sekitar jalan tol • Masalah-masalah yang perlu segera diatasi • Masalah-masalah yang akan muncul dan perlu diantisipasi
2. Camat	Bupati/Walikota	
3. Bupati/Walikota	Gubernur	

5.4.1.3.2. Pemantauan

Lingkup materi pemantauan terdiri dari indikator-indikator yang mempengaruhi pemanfaatan ruang kota, seperti : guna lahan, prasarana, kebijaksanaan pengembangan kota, peraturan perundangan dan lainnya. Indikator untuk masing-masing kawasan fungsional di sekitar jalan tol dapat dilihat pada Tabel 3.

Tata cara pelaksanaan pemantauan kawasan adalah sebagai berikut :

- a. penyiapan peta 1 : 5000;
- b. pemantauan pemanfaatan ruang;
 - i. menghitung luas peruntukan saat ini;
 - ii. melakukan pengecekan lapangan terhadap kondisi pemanfaatan ruang;
 - iii. menginventaris laporan masyarakat terhadap kondisi pemanfaatan ruang saat ini;
 - iv. memeriksa perbedaan luas peruntukan lahan utama saat ini dibandingkan dengan yang direncanakan;
 - v. memeriksa perbedaan lokasi peruntukan lahan utama saat ini dengan yang direncanakan.
- c. pemantauan prasarana kawasan;
 - i. menginventarisasi kondisi prasarana saat ini;
 - ii. melakukan pengecekan lapangan terhadap kondisi prasarana;
 - iii. menginventaris laporan masyarakat terhadap kondisi prasarana saat ini;
 - iv. memeriksa perbedaan kondisi prasarana saat ini dengan yang direncanakan.
- d. pemantauan intensitas pemanfaatan ruang;
 - i. menginventarisasi kondisi intensitas pemanfaatan ruang saat ini meliputi KDB dan KLB;
 - ii. melakukan pengecekan lapangan terhadap kondisi intensitas pemanfaatan ruang;
 - iii. menginventaris laporan masyarakat terhadap kondisi intensitas pemanfaatan ruang saat ini;

- iv. memeriksa perbedaan kondisi intensitas pemanfaatan ruang saat ini dengan yang direncanakan.
- e. pemantauan luas perpetakan bangunan;
 - i. menginventarisasi luas perpetakan saat ini;
 - ii. melakukan pengecekan lapangan terhadap kondisi luas perpetakan bangunan;
 - iii. menginventaris laporan masyarakat terhadap kondisi luas perpetakan bangunan saat ini;
 - iv. memeriksa perbedaan kondisi luas perpetakan bangunan saat ini dengan yang direncanakan.
- f. merumuskan kesimpulan hasil pemantauan.

Tabel 3 Indikator pemantauan

No.	Indikator	Besaran	Fungsi Kawasan			
			Perumahan	Perdagangan dan Jasa	Industri	Pariwisata
1.	Struktur Ruang Pelayanan					
	a. Lokasi	ha	√	√	√	√
	b. Areal Pelayanan	ha	√	√	√	√
2.	Pemanfaatan Ruang					
	a. Lokasi peruntukan	ha	√	√	√	√
	b. Luas lahan peruntukan	ha	√	√	√	√
3.	Sistem Transportasi					
	a. Jaringan Jalan Primer	km		√	√	√
	b. Jaringan Jalan Sekunder	km	√	√	√	√
	d. Jalan Penghubung	km	√	√	√	√
	e. Perparkiran	m ²		√	√	√
4.	Intensitas Pemanfaatan Ruang					
	a. KDB	%	√	√	√	√
	b. KLB	%	√	√	√	√
5.	Jaringan Utilitas					
	a. Air Bersih	ha(%)	√	√	√	√
	b. Air Limbah	ha(%)	√	√	√	√
	c. Drainase	ha(%)	√	√	√	√
	d. Persampahan	ha(%)	√	√	√	√
	e. Listrik	ha(%)	√	√	√	√
	f. Telepon	ha(%)	√	√	√	√
6.	Perekonomian					
	a. Perkembangan PDRB	Rp(%)	√	√	√	√
	b. Perkembangan investasi	Rp(%)	√	√	√	√
	c. Tingkat pendapatan perkapita masyarakat	Rp(%)	√	√	√	√
	d. Harga lahan	Rp	√	√	√	√
7.	Kependudukan					
	a. Laju pertumbuhan	(%)				
	• Penduduk	(%)	√			
	• Tenaga kerja	(%)		√	√	√
	• Pengunjung	(%)		√		√
	b. Jumlah rumah tangga	Rp(%)	√			
c. Tingkat penghunian rumah	Rp(%)	√				
8.	Kelembagaan (mekanisme perijinan)					
	a. IMB	Lokasi, jumlah/persentase perijinan	√	√	√	√
	b. SITU			√		√
	c. Ijin prinsip				√	√
	d. Ijin lokasi		√		√	√
	e. IPB		√		√	√
9.	Hukum/politik	Pengaruhnya pada pemanfaatan ruang				
	a. Perda terkait		√	√	√	√
	b. Kebijakan-kebijakan khusus		√	√	√	√
	c. Undang-undang lingkungan hidup		√	√	√	√

Sumber : Kajian Tentang Pedoman Pemantauan dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang

5.4.1.3.3. Evaluasi

Evaluasi kawasan terdiri dari dua tahap yaitu tahap evaluasi aspek fisik dan tahap evaluasi aspek non fisik. Evaluasi aspek fisik dengan menggunakan hasil pemantauan akan di analisis dan dinilai kesesuaian aspek fisik pemanfaatan ruang. Bila evaluasi aspek fisik memberikan penilaian bahwa terdapat kesesuaian dengan rencana atau terjadi perbedaan yang dapat ditolerir maka evaluasi aspek non fisik tidak perlu dilakukan. Namun apabila evaluasi aspek fisik menunjukkan adanya perbedaan yang tidak dapat ditolerir maka dalam memberikan penilaian dan rekomendasi perlu dilakukan evaluasi aspek non fisik. Indikator yang berpengaruh terhadap perkembangan fisik kawasan dibedakan sesuai dengan karakter dari penggerak utama perkembangan fisik tersebut.

5.4.2. Penertiban

- a. penertiban terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol meliputi:
 - i. penegakan prosedur perijinan pemanfaatan ruang untuk menjamin ruang yang akan dibangun sesuai dengan rencana peruntukan ruang, ketentuan teknis dan kegiatan yang telah direncanakan;
 - ii. pemberian ijin mendirikan bangunan harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. kegiatan penertiban dilakukan dengan cara :
 - i. **penertiban langsung**, yaitu melalui mekanisme penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
 - ii. **penertiban tidak langsung**, yaitu dalam bentuk pengenaan sanksi disinsentif pemanfaatan ruang yang dapat dilakukan antara lain melalui; pengenaan retribusi secara progresif atau membatasi penyediaan prasarana dan sarana dasar lingkungan.
- c. bentuk-bentuk pengenaan sanksi berupa :
 - i. **sanksi administratif**, berupa tindakan pembatalan ijin dan pencabutan hak;
 - ii. **sanksi perdata**, berupa tindakan pengenaan denda atau pengenaan ganti kerugian;
 - iii. **sanksi pidana**, dapat berupa tindakan penahanan atau kurungan.

Dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, perijinan, pengawasan dan penertiban merupakan suatu rangkaian kegiatan yang saling berkait. *Perijinan* merupakan langkah awal sebagai dasar dalam kegiatan pengawasan dan penertiban. Suatu ijin diberikan kepada pemohon dengan dasar rencana tata ruang. Berdasarkan perijinan kegiatan pengawasan dan penertiban dalam pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan sampai dengan pengenaan sanksi atau dengan insentif dan disinsentif. Beberapa bentuk pengendalian pemanfaatan ruang melalui mekanisme perijinan antara lain : Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR), Ijin Lokasi, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Ijin Tempat Usaha (SITU) dan Ijin Undang-Undang Gangguan/HO.

Tabel 4 Alternatif bentuk penertiban

Bentuk Pelanggaran	Alternatif Bentuk Penertiban
<p>Setelah RTR Diundangkan 1.Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang/penggunaan lahan yang telah ditetapkan dalam RTR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kegiatan/pembangunan dihentikan, ▪ Pencabutan ijin.
<p>2.Pemanfaatan sesuai dengan fungsi ruang tetapi luasan tidak sesuai dengan ketentuan dalam RTRW.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kegiatan/pembangunan dihentikan; ▪ Kegiatan dibatasi pada luasan yang ditetapkan; ▪ Denda ▪ Kurungan.
<p>3.Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi kondisi teknis pemanfaatan ruang (bangunan. proporsi pemanfaatan, dll) tidak sesuai dengan persyaratan teknis yang ditetapkan dalam RTR</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kegiatan dihentikan; ▪ Memenuhi persyaratan teknis
<p>4.Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi bentuk atau pola pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam RTR.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kegiatan dihentikan; ▪ Memenuhi persyaratan teknis. ▪ Menyesuaikan bentuk pemanfaatan ruang; ▪ Denda; ▪ Kurungan.
<p>Sebelum RTR Diundangkan 1.Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang.</p>	<p>a. Pemulihan fungsi ruang secara bertahap melalui</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pembatasan masa perijinan; ▪ Pemindahan/relokasi/resettlement; ▪ Penggantian yang layak. <p>b.Pengendalian pemanfaatan ruang melalui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pembatasan luas areal pemanfaatan ruang; ▪ Pembatasan perluasan bangunan; ▪ Pembatasan jenis & skala kegiatan; ▪ Penyesuaian persyaratan teknik; ▪ Penyesuaian bentuk pemanfaatan ruang. <p>c. Pembinaan melalui penyuluhan</p>
<p>2.Pemanfaatan sesuai dengan fungsi ruang tetapi luasan menyimpang.</p>	<p>a Pengendalian pemanfaatan ruang melalui</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pembatasan luas areal pemanfaatan ruang; ▪ Pembatasan perluasan bangunan; ▪ Pembatasan jenis & skala kegiatan. <p>b. Pembinaan melalui penyuluhan</p>
<p>3.Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi persyaratan teknis menyimpang.</p>	<p>a.Pengendalian pemanfaatan ruang melalui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyesuaian persyaratan teknis; ▪ Pembatasan perluasan bangunan; ▪ Pembatasan jenis & skala kegiatan. <p>b.Pembinaan mejalui penyuluhan</p>
<p>4.Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang tetapi bentuk pemanfaatan ruang menyimpang.</p>	<p>a.Pengendalian pemanfaatan ruang melalui</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyesuaian bentuk pemanfaatan ruang; ▪ Pembatasan perluasan bangunan; ▪ Pembatasan jenis & skala kegiatan; ▪ Penyesuaian persyaratan teknik. <p>b. Pembinaan melalui penyuluhan</p>

Tabel 5 Kegiatan penertiban pemanfaatan ruang

No.	Kegiatan	Keluaran	Pelaksana	Keterangan
1	Menugaskan Tim Khusus/PPNS untuk mengkaji secara hukum atas pelanggaran pemanfaatan ruang	Rumusan kajian hukum pelanggaran pemanfaatan ruang	Bupati/Walikota	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bupati/Walikota dapat membentuk Tim Khusus untuk melakukan koordinasi lindak penertiban yang melibatkan Bagian penertiban, Satpol Pamong Praja dan instansi terkait. ▪ Pelanggaran yang dikaji adalah yang baru maupun yang sudah dikenai sanksi.
2	Menyiapkan langkah-langkah penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang	Rumusan awal langkah-langkah penertiban	Bappeda Kab/Kota	Penertiban dilakukan pada pelanggaran yang sudah pernah dikenai sanksi maupun yang belum
3	Membahas tangkah penertiban dalam forum TKPR Provinsi	Rumusan final langkah-langkah penertiban	TKPR Kab/Kota	
4	Menugaskan Tim Khusus/PPNS untuk melaksanakan koordinasi tindakan penertiban	Keputusan Bupati/Walikota tentang pembentukan Tim Khusus bagi penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang	Bupati/Walikota	
5	Melaporkan Kepada Bupati/Walikota tentang rencana tindakan penertiban	Surat Ketua TKPR Kab/Kota kepada Bupati/Walikota tentang rencana tindakan penertiban	TKPR Kab/Kota	
6	Koordinasi tindakan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang	Pemberian sanksi administratif kepada aparat pemerintah atau sanksi administratif kepada masyarakat	Tim khusus penertiban	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tim khusus dapat menugaskan anggotanya untuk melaksanakan tindakan penertiban sesuai dengan fungsi dan tugas yang telah ditetapkan perundang-undangan ▪ Tim khusus dapat bekerja sama dengan Polisi, Kodim, dll untuk melaksanakan tindakan penertiban langsung
7	Pengawasan pelaksanaan sanksi	Daftar pelanggar yang tidak melaksanakan sanksi	Tim khusus penertiban	Apabila pelanggar tidak menjalankan sanksinya maka Tim Khusus wajib mengajukan ke pengadilan untuk diproses secara hukum
8	Pengajuan atau pengajuan ke lembaga peradilan	Berkas pengajuan ke pengadilan	a. Tim khusus b. Masyarakat atau badan hukum	Pengajuan ke lembaga peradilan dapat dilakukan oleh masyarakat atau badan hukum tertentu apabila merasa dirugikan oleh pelanggar
9	Pengenaan sanksi	Sanksi pidana dan/atau sanksi perdata	Lembaga peradilan	Sanksi dikenakan apabila terbukti bersalah secara hukum oleh pengadilan

6. Kelembagaan dan peran serta masyarakat

6.1. Kelembagaan

Kelembagaan yang dimaksud dalam pedoman ini berkaitan dengan kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah Pusat dan Daerah serta lembaga yang tersedia pada masing-masing propinsi, kabupaten dan kota, adalah lembaga yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang penataan ruang, pembangunan dan pengelolaan prasarana jalan tol, dan lembaga yang berwenang dalam mengelola sektor-sektor yang terkait dengan perencanaan, pemanfaatan, perijinan dan pengendalian fungsi kawasan (perumahan, perdagangan dan jasa, industri, pariwisata, serta badan usaha pelayanan prasarana seperti : air bersih, listrik, telekomunikasi, sampah, limbah, dan sebagainya).

Tugas dan fungsi kelembagaan dalam rangka pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi :

- a. mendeliniasi kawasan sepanjang jalan tol sesuai kriteria;
- b. menetapkan rona lingkungan kawasan di sekitar jalan tol;
- c. menyusun rencana tata ruang kawasan di sekitar jalan tol, berdasarkan kriteria pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. merumuskan program pengelolaan kawasan di sekitar jalan tol;
- e. memantau dan mengendalikan pemanfaatan ruang sekitar jalan tol;
- f. menjaga agar fungsi jalan tol tidak berubah sesuai aturan.

6.2. Kegiatan peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang

Peran masyarakat adalah kegiatan yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat untuk berminat, bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang, yang meliputi:

- a. bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan kebijakan pemanfaatan ruang di sepanjang jalan tol;
- b. melakukan peningkatan efisiensi dan efektifitas serta menjaga keserasian dalam pemanfaatan ruang dengan fungsi jalan tol;
- c. melaksanakan pembangunan berdasarkan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- d. melakukan kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan;
- e. memberikan masukan untuk menetapkan lokasi pemanfaatan ruang.

6.3. Kegiatan peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang

- a. turut serta dalam melaksanakan pemantauan dan pengawasan pemanfaatan ruang di sekitar jalan tol;
- b. memberikan masukan dalam alternatif tindakan penertiban pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- c. memberikan masukan kepada lembaga yang berwenang dalam menyusun laporan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan;
- d. mengingatkan lembaga yang berwenang atas terganggunya fungsi jalan tol sebagai akibat dari kegiatan penggunaan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.