

BAB 6

ARAHAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

6.1 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi

Indikasi arahan peraturan zonasi RTR KSP Pantai Timur Provinsi Jambi digunakan sebagai pedoman bagi pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota dalam menyusun ketentuan umum peraturan zonasi dan peraturan zonasi.

6.1.1 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Zona Lindung

A. Zona Lindung Pantai dan Perairan Laut Lain (Zona Pesisir)

Zona lindung pantai dan perairan laut lainnya merupakan wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai kawasan perlindungan keanekaragaman tumbuhan, satwa, serta ekosistem pantai dan laut, yang juga berfungsi sebagai wilayah sistem penyangga kehidupan. Zona lindung pantai dan perairan laut lain di KSP Pantai Timur Jambi ini mencakup sempadan pantai, kawasan hutan bakau (*mangrove*), konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil, serta kawasan konservasi perairan lainnya. Wilayah pantai merupakan kawasan dengan ekosistem yang khas karena memiliki keanekaragaman hayati yang tinggi dan menyangga kehidupan masyarakat pantai, sehingga keberadaannya perlu dilestarikan. Wilayah pantai merupakan wilayah yang sangat rentan terhadap perubahan, baik perubahan alam maupun perubahan akibat ulah manusia. Fenomena yang banyak terjadi kini adalah maraknya eksploitasi wilayah pantai demi kepentingan pemilik modal besar. Desakan kebutuhan ekonomi telah menyebabkan wilayah pantai banyak direklamasi untuk didirikan bangunan-bangunan infrastruktur pariwisata. Dampaknya adalah menutup akses nelayan tradisional dan kerusakan lingkungan pantai dan pesisir yang cukup parah akan menghilangkan *fishing ground*. Kondisi tersebut pada akhirnya akan mempengaruhi kehidupan nelayan tradisional di daerah tersebut dan dapat memperparah kesulitan ekonomi nelayan.

Dalam memberikan arahan penetapan zonasi perairan pesisir Jambi, telah dilakukan berbagai konsultasi dan pertemuan berbagai sektor, diantaranya: sektor Perhubungan, Kelautan dan perikanan, Pemerintah Daerah, Lembaga Swadaya Masyarakat, Sektor pertambangan dan Industri dan lainnya, untuk mendapatkan masukan. Masukan sudah banyak didapatkan dan akan dikembangkan untuk memberikan arahan dalam penyusunan zonasi perairan, meskipun belum sampai ke detail (belum menyebutkan koordinat), dan arahan ini perlu ditindaklanjuti pada tingkat Kabupaten/Kota.

Indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona lindung pantai dan perairan laut lain di KSP Pantai Timur Provinsi Jambi, terdiri atas indikasi arahan peraturan zonasi untuk sempadan pantai,

kawasan hutan bakau (*mangrove*), konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil, dan kawasan konservasi perairan lainnya.

1) Sempadan Pantai

Perlindungan terhadap sempadan pantai dilakukan untuk melindungi wilayah pantai dari kegiatan yang mengganggu kelestarian fungsi pantai. Sempadan pantai adalah daerah sepanjang pantai yang diperuntukkan bagi pengamanan dan pelestarian pantai. Zona sempadan pantai berfungsi untuk mencegah terjadinya abrasi pantai dan melindungi pantai dari kegiatan yang dapat mengganggu/merusak fungsi dan kelestarian kawasan pantai. Daerah sempadan pantai hanya diperbolehkan untuk tanaman yang berfungsi sebagai pelindung dan pengaman pantai, serta untuk penggunaan fasilitas umum yang tidak merubah fungsi lahan sebagai pengaman dan pelestarian pantai. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 30 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, kriteria sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai diusulkan 200 m dengan minimal 100 m dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona sempadan pantai, meliputi:

- a) Diizinkan untuk pemanfaatan ruang terbuka hijau;
- b) Diizinkan untuk pengembangan struktur alami untuk mencegah abrasi;
- c) Dibatasi untuk pendirian bangunan, yakni hanya untuk bangunan yang menunjang kegiatan rekreasi pantai dan bukan menjadi bagian yang mendominasi;
- d) Pelarangan untuk pendirian bangunan selain bangunan yang menunjang kegiatan rekreasi pantai;
- e) Pelarangan semua jenis kegiatan yang dapat menurunkan luas, nilai ekologis, dan estetika kawasan, dan;
- f) Pelarangan untuk pendirian bangunan dengan jarak minimal 20 meter dari batas garis air pasang.

2) Zona Hutan Bakau

Perlindungan terhadap zona pantai berhutan bakau dilakukan untuk melestarikan hutan bakau sebagai pembentuk ekosistem hutan bakau dan tempat berkembangbiaknya berbagai biota laut selain sebagai pelindung pantai dan pengikisan air laut, serta pelindung usaha budidaya di belakangnya. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, kriteria zona pantai berhutan bakau adalah minimal 130 kali nilai rata-rata perbedaan air pasang tertinggi dan terendah tahunan diukur dari garis air surut terendah ke arah darat. Menurut Davis, Claridge dan Natarina (1995), hutan mangrove memiliki fungsi dan manfaat sebagai berikut:

1. Habitat satwa langka
2. Pelindung terhadap bencana alam
3. Pengendapan lumpur
4. Penambah unsur hara
5. Penambah racun
6. Sumber alam dalam kawasan (In-Situ) dan luar Kawasan (Ex-Situ)
7. Transportasi
8. Sumber plasma nutfah
9. Rekreasi dan pariwisata
10. Sarana pendidikan dan penelitian
11. Memelihara proses-proses dan sistem alami
12. Penyerapan karbon
13. Memelihara iklim mikro
14. Mencegah berkembangnya tanah sulfat masam

Berdasarkan fungsi hutan bakau yang sangat penting seperti dijelaskan di atas, maka indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona hutan bakau (*mangrove*), meliputi:

- a) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk pengembangan pengelolaan, peningkatan fungsi, dan mengendalikan perubahan peruntukan dan/atau fungsi zona hutan bakau (*mangrove*);
- b) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk pelestarian zona hutan bakau yang bernilai konservasi tinggi;
- c) Diizinkan untuk kegiatan yang mendukung pengembangan ilmu pengetahuan, seperti sarana pendidikan dan penelitian.
- d) Pelarangan seluruh kegiatan yang berpotensi mengurangi luas dan fungsi zona hutan bakau, dan;
- e) Diizinkan terbatas dan bersyarat untuk pemanfaatan ruang zona hutan bakau bagi kegiatan budidaya yang tidak mengurangi fungsi lindung kawasan, seperti pariwisata.

3) Zona Kawasan Konservasi Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Perlindungan terhadap zona suaka alam laut, pesisir, dan pulau-pulau kecil dilakukan untuk melindungi keanekaragaman biota, tipe ekosistem, gejala dan keunikan alam bagi kepentingan plasma nutfah, keperluan pariwisata, dan ilmu pengetahuan. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil, meliputi:

- a) Diizinkan untuk pemanfaatan ruang zona konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil bagi kegiatan budidaya yang tidak mengurangi fungsi lindung kawasan;

- b) Diizinkan untuk kegiatan yang menjamin keberadaan, ketersediaan, dan kesinambungan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragamannya;
- c) Pelarangan seluruh kegiatan yang berpotensi merubah ekosistem alami;
- d) Diizinkan terbatas untuk bangunan di zona pesisir dan pulau-pulau kecil bagi bangunan yang telah ada;
- e) Diizinkan terbatas dan bersyarat untuk kegiatan budidaya yang telah ada dan mungkin akan berkembang, seperti pariwisata, agar tidak mengurangi fungsi konservasi;
- f) Diizinkan terbatas dan bersyarat di zona pesisir dan pulau-pulau kecil bagi pendirian bangunan yang berfungsi sebagai perumahan penduduk setempat, sarana prasarana utama, dan sarana pariwisata.

B. Zona Hutan Lindung Gambut

Zona hutan adalah wilayah tertentu yang ditunjuk dan/atau ditetapkan oleh pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap. Dalam penetapan kawasan lindung pada RTR KSP Pantai Timur Jambi ini, zona kawasan hutan yang memiliki fungsi lindung gambut.

Zona hutan lindung adalah kawasan hutan yang memiliki sifat khas yang mampu memberikan perlindungan kepada kawasan sekitarnya maupun bawahannya sebagai pengatur tata air, pencegahan banjir dan erosi, serta pemeliharaan kesuburan tanah. Zona bergambut adalah kawasan yang unsur pembentuk tanahnya sebagian besar berupa sisa-sisa bahan organik yang tertimbun dalam waktu yang lama. Perlindungan terhadap zona bergambut dimaksudkan untuk mengendalikan hidrologi wilayah, yang berfungsi sebagai penambat air dan pencegah air, serta melindungi ekosistem yang khas di kawasan yang bersangkutan. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990, kriteria zona bergambut adalah tanah bergambut dengan ketebalan 3 (tiga) meter atau lebih yang terdapat di bagian hulu sungai dan rawa. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona hutan lindung gambut, meliputi:

- a) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk wisata alam tanpa merubah bentang alam;
- b) Pelarangan seluruh kegiatan yang berpotensi merubah tata air dan ekosistem unik;
- c) Pengendalian material sedimen yang masuk ke kawasan bergambut melalui badan air;
- d) Diizinkan terbatas dan bersyarat bagi pemanfaatan lahan gambut untuk budidaya, seperti pertanian. Hal tersebut harus memperhatikan ketebalan gambut, lapisan tanah mineral gambut, tingkat kematangan gambut, dan tingkat kesuburan gambut. Ketebalan gambut harus kurang dari 3 (tiga) meter dan proporsi lahan dengan ketebalan gambutnya kurang dari 3 (tiga) meter minimal 70% (tujuh puluh prosen) dari luas areal yang diusahakan. Lapisan tanah mineral gambut tidak boleh terdiri atas pasir kuarsa dan tanah sulfat masam. Gambut

mentah (fibrik) dilarang untuk pengembangan budidaya. Tingkat kesuburan tanah dalam kategori eutropik, yaitu tingkat kesuburan gambut dengan kandungan unsur hara makro dan mikro yang cukup untuk budidaya.

C. Zona Sempadan Sungai

Zona sempadan sungai merupakan kawasan sepanjang kiri dan kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai. Perlindungan terhadap zona sempadan sungai dilakukan untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang dapat mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai, serta mengamankan aliran sungai. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona sempadan sungai, meliputi:

- a) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk ruang terbuka hijau;
- b) Pelarangan pendirian bangunan kecuali bangunan yang dimaksudkan untuk pengelolaan badan air dan/atau pemanfaatan air;
- c) Pelarangan pendirian bangunan, kecuali untuk menunjang fungsi taman rekreasi diizinkan terbatas dan bersyarat, dan;
- d) Penetapan lebar sempadan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6.1.2 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Zona Budidaya

A. Zona Pertanian

Zona pertanian adalah zona budidaya yang dialokasikan untuk memenuhi kriteria budidaya tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan/atau peternakan. Zona pertanian yang diarahkan dalam Rencana Tata Ruang KSP Pantai Timur Jambi, meliputi zona pertanian umum dan zona perikanan. Zona pertanian memiliki fungsi, antara lain: 1) menghasilkan bahan pangan, palawika, tanaman keras, hasil peternakan, dan perikanan; 2) sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya; 3) membantu penyediaan lapangan kerja bagi masyarakat setempat. Indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona pertanian, terdiri atas indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona pertanian umum dan zona perikanan.

Zona Pertanian adalah kawasan budidaya pertanian yang ditetapkan dengan kriteria memiliki kesesuaian lahan dikembangkan sebagai lahan abadi, mendukung ketahanan pangan nasional, dan/atau dapat dikembangkan sesuai dengan tingkat ketersediaan air. Zona pertanian umum yang direncanakan di KSP Pantai Timur Jambi, terdiri atas lahan pertanian dan pertanian lahan pangan berkelanjutan. Zona dengan fungsi lahan pertanian yang dimaksud tersebut merupakan kawasan yang berfungsi untuk kegiatan pertanian lahan kering berupa kebun atau

tegalan karena didukung oleh kondisi dan topografi tanah yang memadai dengan tujuan pengelolaan untuk memanfaatkan potensi lahan yang sesuai. Sedangkan zona pertanian lahan pangan berkelanjutan merupakan lahan pertanian yang hanya diperuntukan bagi pertanian lahan basah berupa sawah. Indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona dengan fungsi lahan pertanian, meliputi:

- a) Diizinkan untuk kegiatan budidaya pertanian lahan kering berupa kebun dan tegalan;
- b) Diizinkan bersyarat untuk kegiatan budidaya pertanian selain lahan kering dan budidaya tanaman keras yang sesuai dengan syarat tumbuh tanaman;
- c) Diizinkan terbatas dan bersyarat untuk kegiatan budidaya yang memiliki potensi nilai ekonomi tinggi dan tidak merusak fungsi ekosistem wilayah, seperti usaha eksplorasi minyak bumi;
- d) Diizinkan bersyarat untuk penyediaan sarana prasarana utama wilayah, yakni selama tidak menurunkan daya dukung kawasan;
- e) Diizinkan bersyarat bagi perubahan fungsi lahan pertanian menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan (pertanian lahan basah), yakni dengan memperhatikan fisik wilayah dan rencana pengembangan jaringan irigasi, dan;
- f) Diizinkan terbatas bagi pemanfaatan ruang untuk pemukiman petani dengan kepadatan rendah.

Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona lahan pertanian pangan berkelanjutan, meliputi:

- a) Diizinkan bagi pemanfaatan ruang untuk perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan melalui intensifikasi, ekstensifikasi, dan diversifikasi lahan pertanian pangan;
- b) Hanya diperuntukan bagi penanaman tanaman padi secara terus-menerus dengan pola tanam yang ditetapkan pemerintah daerah. Penggunaan jenis tanaman lain selain padi diperkenankan apabila air tidak mencukupi atau dengan mempertimbangan pencapaian target produktivitas optimal melalui tanaman selingan, seperti palawija.
- c) Kewajiban pengembangan tanah milik rakyat yang berada di kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan menjadi sawah apabila terdapat potensi tanah mendapatkan air irigasi atau pada kondisi jaringan irigasi yang dibangun pemerintah mampu menjangkau tanah milik rakyat tersebut.
- d) Diizinkan terbatas bagi pemanfaatan ruang untuk pemukiman petani dengan kepadatan rendah;
- e) Pelarangan alih fungsi lahan menjadi lahan budi daya non pertanian, kecuali untuk pembangunan sistem jaringan prasarana utama, serta sarana prasarana produksi pertanian;
- f) Diizinkan terbatas bagi pemanfaatan permukiman atau bangunan fisik lain yang sudah ada di dalam kawasan ini sebelum adanya penetapan peraturan zonasi, dan;

- g) Pelarangan alih fungsi lahan kawasan pertanian beririgasi teknis.

Zona perikanan adalah zona budidaya perikanan yang ditetapkan dengan kriteria wilayah yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan penangkapan, budidaya perikanan, industri pengolahan hasil perikanan, dan tidak mengganggu kelestarian lingkungan hidup. Indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona perikanan, terdiri atas indikasi arahan peraturan zonasi untuk kawasan perikanan tangkap dan perikanan budidaya.

Zona perikanan tangkap adalah perairan pesisir untuk kegiatan perikanan tangkap. Zona perikanan tangkap yang diarahkan pada RTR KSP Pantai Timur Jambi ini, terdiri atas: a) perikanan tangkap I a, yakni perikanan tangkap untuk 0-2 mil laut; b) perikanan tangkap I b, yakni perikanan tangkap untuk 2-4 mil laut; dan c) perikanan tangkap II, yakni perikanan untuk 4-12 mil laut. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona perikanan tangkap, meliputi:

- a) Diizinkan pemanfaatan sumber daya perikanan selama tidak melebihi potensi lestari; dan
- b) Penyesuaian kegiatan penangkapan ikan pada setiap zona dan jalur penangkapan, terkait pembatasan jumlah dan ukuran kapal (*fishing capacity*), jumlah waktu penangkapan (*vessel usage*), dan upaya penangkapan (*fishing effort*).

Zona perikanan budidaya merupakan zona pesisir yang digunakan untuk kegiatan budidaya. Perikanan budidaya ini mencakup perikanan budidaya tambak, perikanan budidaya kolam, dan perikanan budidaya jaring apung/keramba. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona perikanan budidaya, meliputi:

- a) Diizinkan terbatas bagi pemanfaatan ruang untuk permukiman petani dan/atau nelayan dengan kepadatan rendah;
- b) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk kawasan sabuk hijau;
- c) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk penyediaan sarana prasarana pendukung kegiatan budidaya perikanan;
- d) Diizinkan pemanfaatan sumber daya perikanan selama tidak melebihi potensi lestari; dan
- e) Penyesuaian dan rehabilitasi lahan terkait kondisi fisik dan kimia air dan/atau tanah calon lokasi perikanan budidaya.

B. Zona Permukiman

Zona permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Permukiman yang diarahkan dalam rencana tata ruang KSP Pantai Timur Jambi ini mencakup zona perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, sarana pelayanan umum, dan

sarana penunjang kegiatan lainnya. Tujuan pengelolaan zona ini adalah untuk menyediakan permukiman yang sehat dan aman dari bencana alam, serta memberikan lingkungan yang sesuai untuk pengembangan masyarakat, dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona permukiman ditetapkan, meliputi:

- a) Pendirian bangunan diizinkan secara bersyarat dengan memperhatikan penetapan amplop bangunan, kelengkapan bangunan dan lingkungan, serta penetapan jenis dan syarat bangunan yang diizinkan;
- b) Diizinkan secara terbatas bagi pengembangan kegiatan budidaya lain di tengah kawasan permukiman, seperti pertanian dan perikanan.
- c) Diizinkan secara terbatas dan bersyarat bagi pengembangan kegiatan budidaya lain yang dapat menimbulkan gangguan kecil, seperti industri kecil / rumah tangga.
- d) Pelarangan kegiatan budidaya lain yang dapat menimbulkan gangguan bagi kehidupan penduduk, seperti gangguan lingkungan, transportasi, dan gangguan suara.

Secara lebih spesifik, beberapa hal yang menjadi bagian dari zona permukiman memerlukan peraturan zonasi tersendiri mengingat pentingnya peran dan fungsi sub zona tersebut demi mewujudkan sistem permukiman yang layak huni bagi penduduk. Beberapa sub zona yang diarahkan dalam peraturan zonasi pada zona permukiman ini, yakni:

1. Zona Sistem Perkotaan

Sistem perkotaan kawasan strategis pantai timur Jambi merupakan sistem perkotaan yang memperlihatkan dan dibentuk oleh kegiatan ekonomi padat modal yang berkembang, potensi lokal yang bernilai tinggi dan jaringan pergerakan yang terpadu yang berfungsi untuk menghubungkan antar kawasan di dalam wilayah pantai timur Jambi, menghubungkan pantai timur Jambi dengan pusat-pusat ekonomi di Jambi dan sekitarnya, menghubungkan pantai timur Jambi dengan luar wilayah, peningkatan dan pengembangan sistem permukiman, sumber energi, telekomunikasi dan sumber daya air. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk sistem perkotaan, meliputi:

- a) Diizinkan bagi pemanfaatan ruang untuk kegiatan ekonomi perkotaan berskala nasional dan provinsi yang didukung dengan fasilitas dan infrastruktur perkotaan yang sesuai dengan kegiatan ekonomi yang dilayaninya;
- b) Diizinkan bagi pengembangan fungsi kawasan perkotaan sebagai pusat permukiman dengan tingkat intensitas pemanfaatan ruang menengah hingga tinggi yang kecenderungan pengembangan ruangnya ke arah vertikal dan horizontal yang dikendalikan, dan;

- c) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk kegiatan ekonomi berskala kabupaten/kota yang didukung dengan fasilitas dan infrastruktur perkotaan yang sesuai dengan kegiatan ekonomi yang dilayaninya.

2. Zona Sistem Jaringan Transportasi Darat

Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona sistem jaringan transportasi darat, meliputi:

- 1) Indikasi arahan peraturan zonasi untuk ruang jalan, meliputi:
 - a) Diizinkan secara terbatas bagi pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jalan nasional dan provinsi dengan tingkat intensitas menengah hingga tinggi;
 - b) Pelarangan alih fungsi lahan yang berfungsi lindung di sepanjang sisi jalan nasional dan provinsi; dan
 - c) Penetapan garis sempadan bangunan di sisi jalan nasional dan provinsi yang memenuhi ketentuan ruang pengawasan jalan.
- 2) Indikasi arahan peraturan zonasi untuk ruang terminal, meliputi:
 - a) Penentuan lokasi terminal dilakukan dengan memperhatikan rencana kebutuhan terminal yang merupakan bagian dari Rencana Induk Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
 - b) Penetapan lokasi terminal dilakukan dengan memperhatikan: tingkat aksesibilitas pengguna jasa angkutan, kesesuaian lahan dengan RTRW Nasional, RTRW Provinsi, dan RTRW Kabupaten/Kota;
 - c) Pembangunan terminal harus dilengkapi dengan: rencana induk terminal, analisis dampak lalu lintas, analisis mengenai dampak lingkungan dan rencana detail rancang bangun.

3. Zona Sistem Jaringan Perkeretaapian

Indikasi arahan peraturan zonasi untuk ruang jalur kereta api, meliputi:

- a) Diizinkan secara terbatas bagi pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jaringan jalur kereta api dilakukan dengan tingkat intensitas rendah hingga menengah;
- b) Pelarangan pemanfaatan ruang pengawasan jalur kereta api yang dapat mengganggu kepentingan operasi dan keselamatan transportasi perkeretaapian;
- c) Diizinkan secara terbatas bagi pemanfaatan ruang yang peka terhadap dampak lingkungan akibat lalu lintas kereta api di sepanjang jalur kereta api;
- d) Pembatasan jumlah perlintasan sebidang antara jaringan jalur kereta api dan jalan;

- e) Penetapan garis sempadan bangunan di sisi jaringan jalur kereta api dengan memperhatikan dampak lingkungan dan kebutuhan pengembangan jaringan jalur kereta api.

4. Zona Sistem Jaringan Transportasi Laut

Sistem jaringan transportasi laut sebagai salah satu bagian dari jaringan moda transportasi air memiliki karakteristik berbeda dibandingkan dengan moda transportasi lain, yaitu mampu mengangkut penumpang dan barang dalam jumlah besar dan jarak jauh antar pulau dan antar negara. Jaringan prasarana transportasi laut terdiri dari simpul yang berwujud pelabuhan laut dan ruang lalu lintas yang berwujud alur pelayaran. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi zona sistem jaringan transportasi laut, meliputi:

- a) Diizinkan secara terbatas bagi pembangunan kelengkapan fasilitas pendukung sesuai dengan fungsi dan pelabuhan;
- b) Diizinkan pembangunan jalan arteri primer atau kolektor primer untuk menudukung kinerja pelabuhan laut;
- c) Terjaganya keselamatan dan keamanan pelayaran;
- d) Pelarangan bagi kegiatan dan pembangunan fasilitas pendukung jaringan transportasi laut yang mengganggu atau mengurangi fungsi lindung pantai dan perairan laut;
- e) Pelarangan kegiatan di ruang udara bebas di atas perairan yang berdampak pada keberadaan alur pelayaran laut;
- f) Pelarangan kegiatan di bawah perairan yang berdampak pada keberadaan alur pelayaran laut, dan;
- g) Diizinkan secara terbatas bagi pemanfaatan perairan yang berdampak pada kinerja alur pelayaran laut.

5. Zona Sistem Jaringan Energi dan Kelistrikan

Sistem jaringan energi dan kelistrikan merupakan bagian dari sistem primer yang dikembangkan untuk mengintegrasikan dan melayani kegiatan wilayah. Sistem jaringan energi di KSP Pantai Timur Jambi terdiri atas jaringan pipa minyak dan gas bumi, pembangkit tenaga listrik, dan jaringan transmisi tenaga listrik. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona sistem jaringan energi ditetapkan sebagai berikut:

- a) Diizinkan bersyarat untuk pembangunan jaringan pipa minyak dan gas bumi, yakni agar memperhatikan pemanfaatan ruang di sekitar jaringan pipa minyak dan gas bumi harus memperhitungkan aspek keamanan dan keselamatan kawasan di sekitarnya;
- b) Diizinkan bersyarat untuk pembangunan pembangkit tenaga listrik, yakni pemanfaatan ruang di sekitar pembangkit listrik harus memperhatikan jarak aman dari kegiatan lain, tidak

berlokasi pada kawasan pemukiman, dan memperhatikan luas areal yang digunakan demi menjaga kemungkinan pengembangan di masa depan;

- c) Pelarangan pemanfaatan ruang bebas di sepanjang jalur transmisi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Zona Sistem Jaringan Telekomunikasi

Sistem jaringan telekomunikasi adalah setiap perangkat dan media yang saling berhubungan fungsi untuk menyalurkan komunikasi yang berlangsung antara dua tempat atau lebih dan segenap perangkat telekomunikasi yang menghubungkan pemakainya dengan pemakai lain, sehingga kedua pemakai tersebut dapat saling bertukar informasi baik suara, data, gambar, atau kode-kode tertentu. Indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona sistem jaringan telekomunikasi, meliputi:

- a) Diizinkan secara bersyarat bagi pemanfaatan ruang untuk penempatan stasiun bumi dan menara pemancar telekomunikasi, yakni harus memperhitungkan aspek keamanan dan keselamatan aktivitas kawasan di sekitarnya;
- b) Diizinkan secara terbatas dan bersyarat bagi pemanfaatan ruang untuk penempatan stasiun bumi dan menara pemancar telekomunikasi, yakni harus memperhatikan keserasian dengan pemandangan wilayah.

7. Zona Sistem Jaringan Sumber Daya Air

Jaringan prasarana sumber daya air adalah bangunan air beserta bangunan lain yang menunjang kegiatan pengelolaan sumber daya air, baik langsung maupun tidak langsung. Pengelolaan sumber daya air adalah upaya merencanakan, melaksanakan, memantau, dan mengevaluasi penyelenggaraan konservasi sumber daya air, pendayagunaan sumber daya air, dan pengendalian daya rusak air. Indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona sistem jaringan sumber daya air pada wilayah sungai, meliputi:

- a) Diizinkan secara terbatas dan bersyarat bagi pemanfaatan ruang pada kawasan Cekungan Air Tanah (CAT);
- b) Diizinkan secara terbatas bagi pendayagunaan sumber air tanah di kawasan pelepasan air tanah pada CAT;
- c) Diizinkan secara terbatas bagi pemanfaatan ruang pada kawasan di sekitar wilayah sungai dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
- d) Diizinkan bagi pemanfaatan ruang untuk pengembangan jaringan irigasi teknis pada Daerah Irigasi yang dilakukan untuk menjaga dan meningkatkan produktivitas pertanian;
- e) Diizinkan bagi pemanfaatan ruang untuk pengembangan sarana prasarana air baku.

C. Zona Industri

Zona industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri. Kawasan ini merupakan tempat kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona industri, meliputi:

- a) Diizinkan pemanfaatan ruang untuk kegiatan industri yang sesuai dengan kemampuan penggunaan teknologi, potensi sumber daya alam, dan sumber daya manusia di wilayah sekitarnya;
- b) Diizinkan secara terbatas bagi pembangunan perumahan baru di sekitar kawasan peruntukan industri;
- c) Pelarangan pemanfaatan ruang untuk kegiatan industri di kawasan lindung, dan;
- d) Harus dilengkapi dengan prasarana pengolahan limbah terpadu.

D. Zona Pertambangan

Zona pertambangan adalah wilayah yang memiliki potensi mineral dan/atau batubara dan tidak terikat dengan batasan administrasi pemerintahan yang merupakan bagian dari tata ruang nasional. Tujuan pengelolaan zona ini adalah untuk memanfaatkan sumber daya mineral, energi, dan bahan galian lainnya, untuk masyarakat, dengan tetap memelihara sumberdaya sebagai cadangan pembangunan yang berkelanjutan dan tetap memperhatikan kaidah-kaidah kelestarian lingkungan. Adapun indikasi arahan peraturan zonasi untuk zona pertambangan, meliputi:

- a) Diizinkan secara terbatas bagi pendirian bangunan (seperti port tambang khusus di lepas pantai), yakni selama tidak mengganggu fungsi alur pelayaran umum;
- b) Pengaturan alur pelayaran pengangkutan migas agar tidak mengganggu fungsi alur pelayaran umum;
- c) Diizinkan secara bersyarat bagi pemanfaatan ruang untuk kawasan tambang dengan memperhatikan keseimbangan antara biaya dan manfaat serta keseimbangan antara risiko dan manfaat;
- d) Diizinkan secara bersyarat bagi kegiatan pertambangan pada kawasan yang pada saat sekarang dihuni oleh penduduk atau pada kawasan pertanian berupa sawah beririgasi teknis, yakni apabila nilai ekonomis tambang tersebut sangat berarti bagi kepentingan nasional. Kegiatan tersebut bisa dilaksanakan setelah ada izin dari Presiden atau Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional (BKPRN).
- e) Pelarangan kawasan tambang di kawasan lindung;

- f) Diizinkan secara terbatas bagi kegiatan tambang dalam bumi, yakni selama tidak mengganggu kegiatan budidaya di atasnya;
- g) Diizinkan secara bersyarat bagi pendirian bangunan lain di sekitar instalasi dan peralatan kegiatan pertambangan yang berpotensi menimbulkan bahaya dengan memperhatikan kepentingan daerah.

6.2 Arahan Perizinan

Arahan perizinan pemanfaatan ruang merupakan acuan bagi penertiban pemanfaatan ruang pada tingkat operasional, yaitu yang diberikan pada pemanfaatan ruang di tingkat kabupaten/kota dan kecamatan. Setelah proses pendaftaran selesai, selanjutnya dilakukan konfirmasi atas izin yang diajukan terhadap rencana pola ruang dan arahan indikasi peraturan zonasi yang diberlakukan oleh Tim *Advice Planning* yang berwenang.

Selain itu, Tim *Advice Planning* juga melakukan cek lapangan atas lokasi yang dimintakan izin pemanfaatan ruang dan proses perizinan akan dilanjutkan apabila permintaan izin memenuhi ketentuan pola ruang dan indikasi peraturan zonasi.

6.3 Arahan Insentif dan Disinsentif

Pemberian insentif diberlakukan pada pemanfaatan ruang yang didorong perkembangannya dan sesuai dengan rencana tata ruang, yakni kawasan industri dan pelabuhan, kawasan pertanian, dan kawasan perikanan. Sedangkan disinsentif diberlakukan bagi kawasan yang dibatasi atau dikendalikan perkembangannya, bahkan dilarang dikembangkan untuk kegiatan budidaya, yakni lindung pantai, kawasan hutan (hutan lindung dan hutan lindung gambut), dan sempadan sungai.

Arahan pemberian insentif adalah sebagai berikut:

- a) Memberikan keringanan atau penundaan pajak (*tax holiday*) dan kemudahan proses perizinan.
- b) Penyediaan sarana dan prasarana kawasan oleh pemerintah untuk memperringan biaya investasi oleh pemohon izin.
- c) Pemberian kompensasi terhadap kawasan terbangun lama sebelum ada rencana tata ruang ditetapkan dan tidak sesuai tata ruang, serta dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan, akan tetapi perkembangan dibatasi atau tidak diperbolehkan.
- d) Kegiatan yang menimbulkan dampak positif akan diberikan kemudahan dalam perizinan.
- e) Subsidi pembangunan infrastruktur.

Adapun arahan disinsentif yang diberikan adalah sebagai berikut.

- a) Pengenaan pajak yang tinggi terhadap kegiatan yang berlokasi di daerah yang memiliki nilai ekonomi tinggi, seperti pusat kota, kawasan komersial, dan daerah yang memiliki tingkat kepadatan tinggi.
- b) Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.
- c) Kewajiban menyusun AMDAL dan normalisasi kawasan yang rusak akibat kegiatan yang dilakukan.
- d) Kewajiban memberi subsidi pembangunan infrastruktur.

6.4 Arahan Sanksi

Arahan sanksi merupakan acuan bagi pemerintah daerah dalam pengenaan sanksi administratif kepada pelanggar pemanfaatan ruang. Arahan pengenaan sanksi administratif berfungsi sebagai:

- a) Perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang; dan
- b) Penerbitan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Arahan pengenaan sanksi dapat berupa:

- a) Sanksi administratif, dan/atau
- b) Sanksi pidana.

6.4.1. Sanksi Administrasi

Arahan pengenaan sanksi administratif ditetapkan berdasarkan:

- a) Hasil pengawasan penataan ruang;
- b) Tingkat simpangan implementasi rencana tata ruang;
- c) Kesepakatan antar instansi yang berwenang; dan
- d) Peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.

Pengenaan sanksi dilakukan terhadap :

- a) Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang dan pola ruang;
- b) Pelanggaran ketentuan umum peraturan zonasi;
- c) Pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW) provinsi;
- d) Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW) provinsi;
- e) Pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW) provinsi;

- f) Pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan/atau
- g) Pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.

Terhadap pelanggaran dikenakan sanksi administrasi berupa:

- a) Peringatan tertulis;
- b) Penghentian sementara kegiatan;
- c) Penghentian sementara pelayanan umum;
- d) Penutupan lokasi;
- e) Pencabutan ijin;
- f) Pembatalan ijin;
- g) Pembongkaran bangunan;
- h) Pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i) Denda administratif.

6.4.2. Sanksi Pidana

Penaan sanksi pidana terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pidana pokok, yaitu penjara dan denda Sanksi Pidana Pokok dilakukan disebabkan hal-hal sebagai berikut:

- a) Sanksi akibat kesalahan pengguna lahan melakukan proses pembangunan tanpa memiliki izin.
- b) Sanksi kesalahan pengguna lahan dalam melaksanakan pembangunan, tidak sesuai dengan izin yang telah diterbitkan.
- c) Sanksi terhadap kesalahan pemberi advisplanning yang tidak sesuai dengan tata ruang.
- d) Sanksi terhadap kesalahan pemberi ketetapan izin pengguna lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- e) Sanksi terhadap perencana tata ruang yang salah merencanakan wilayah kota, dan timbul permasalahan kerusakan lingkungan.
- f) Sanksi terhadap badan perencanaan daerah dan pihak legislatif dalam menentukan perencanaan tata ruang kota yang salah, menimbulkan kerusakan lingkungan.
- g) Pidana tambahan, yaitu Pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya.

Sanksi pemberhentian tidak hormat pada pemberi izin prinsip atau izin lokasi, advis planning, Institusi terkait perencanaan dan pihak legislatif yang menyetujui rencana tata ruang dan pemberian izin yang tidak sesuai tata ruang.

6.4.3. Sanksi Perdata

Tindakan pidana yang menimbulkan kerugian secara perdata, sanksi ini diterapkan akibat pelanggaran yang ada menimbulkan masalah pada perorangan atau masyarakat secara umum, maka sanksi perdata perlu diterapkan sesuai peraturan perundangan.