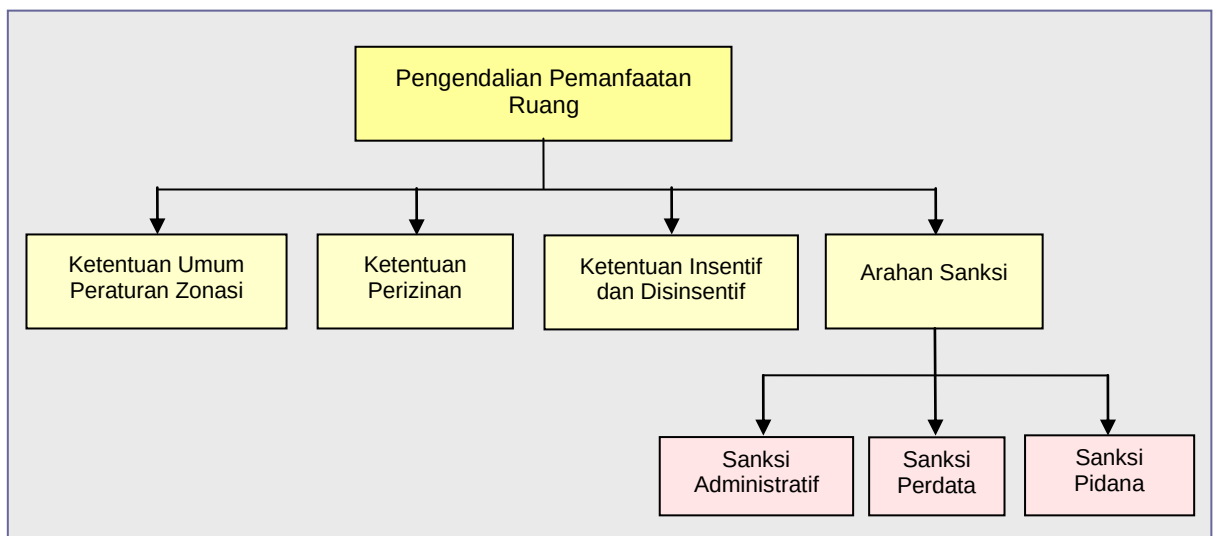




BAB VII KETENTUAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG KOTA SOLOK

Salah-satu fungsi utama Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota adalah sebagai pedoman untuk pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kota. Selain itu, RTRW Kota menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan (Pasal 26; UU No. 26/2007). Berdasarkan Pasal 35, Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Secara lebih jelas diagramnya dapat dilihat pada **Gambar 7.1**.

Gambar 7.1 : Diagram Pengendalian Pemanfaatan Ruang



Sumber : UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukkan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Perizinan adalah ketentuan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang.

Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- 1) keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- 2) pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- 3) kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
- 4) pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

- 1) pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
- 2) pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.

7.1 KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI KOTA SOLOK

Ketentuan umum peraturan zonasi merupakan acuan umum untuk menyusun peraturan zonasi pada Rencana yang lebih rinci (Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Kota). Ketentuan umum peraturan zonasi ini meliputi:

- 1) Ketentuan Umum Penjabaran Fungsi Kawasan ke Dalam Zona Pemanfaatan Ruang,

- 2) Ketentuan Umum Tentang Intensitas Ruang,
- 3) Ketentuan Umum Tentang Penggunaan Lahan pada Setiap Zona Pemanfaatan.

7.1.1 Ketentuan Umum Penjabaran Fungsi Kawasan ke dalam Zona Pemanfaatan Ruang

Zona-zona yang akan dikembangkan di Kota Solok meliputi zona :

- 1) Zona hutan lindung;
- 2) Zona kawasan suaka alam dan pelestarian alam dan zona penyangganya;
- 3) Zona perlindungan setempat (sempadan sungai, sempadan mata air, sempadan jaringan listrik tegangan tinggi, sempadan rel kereta api dan Ruang Terbuka Hijau kota);
- 4) Zona rawan gempa bumi dan longsor;
- 5) Zona perumahan (kepadatan rendah, kepadatan sedang dan kepadatan tinggi);
- 6) Zona perdagangan dan jasa;
- 7) Zona perkantoran pemerintahan;
- 8) Zona wisata;
- 9) Zona pertanian (sawah, kebun, perikanan dan peternakan);
- 10) Zona fasilitas pelayanan umum (kesehatan pendidikan dan Peribadatan)
- 11) Zona khusus (meliputi zona militer, terminal barang dan penumpang, serta stasiun kereta api)

Arahan pengembangan zona di dalam setiap fungsi kawasan yang ditetapkan di dalam RTRW Kota Solok mengindikasikan zona-zona yang akan dikembangkan di dalam setiap kawasan dengan tujuan tertentu yang dapat menunjang fungsi kawasan sesuai dengan arahan rencana tata ruang kota. Arahan pengembangan zona dalam setiap kawasan merupakan zona-zona utama yang mendominasi setiap kawasan. Zona-zona lain dapat dikembangkan namun dominasinya tidak melebihi 30% dari zona utama yang diarahkan di dalam RTRW ini, sehingga fungsi kawasan dapat dicapai.

Agar dapat dicapai tujuan pengembangan zona dalam setiap kawasan, maka diperlukan arahan pemanfaatan ruang di dalam zona yang mengindikasikan jenis dan intensitas kegiatan pengisi ruang yang diizinkan dan tidak diizinkan serta diizinkan dengan

pembatasan dan persyaratan tertentu. Jenis dan intensitas kegiatan ini secara rinci akan diatur di dalam peraturan zonasi.

7.1.2 Ketentuan Umum Intensitas Ruang

Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditetapkan berdasarkan rencana tata ruang kota, ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan/bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.

Intensitas ruang ditetapkan berdasarkan arahan pola sifat kepadatan lingkungan yang ditetapkan berdasarkan pertimbangan pertimbangan ekologi dan ekonomi, daya dukung dan daya tampung ruang serta kerawanan terhadap bencana.

Pola sifat lingkungan diarahkan sebagai berikut :

- 1) Lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi (lingkungan padat)
- 2) Lingkungan dengan tingkat kepadatan sedang (lingkungan kurang padat)
- 3) Lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah (lingkungan tidak padat)

Lingkungan kepadatan tinggi direncanakan pada kawasan yang berada di “bagian utara” Kota Solok. Sedangkan Lingkungan kepadatan sedang direncanakan berada mengelilingi kawasan kepadatan tinggi. Adapun Lingkungan kepadatan rendah direncanakan pada kawasan berupa sawah, kebun, perikanan dan pada seluruh kawasan lindung yang berlokasi tersebar pada setiap kelurahan.

Selanjutnya pola sifat lingkungan ini ditetapkan dalam peta rencana pola sifat lingkungan yang menjadi dasar bagi penetapan intensitas ruang pada setiap pola ruang yang dikembangkan. Secara umum pengaturan intensitas ruang pada dasarnya ditujukan untuk mengatur suatu lingkungan kota menjadi teratur, aman, sehat, dan memperhatikan kelestarian lingkungan. Secara lebih khusus, beberapa hal pokok yang ingin dicapai dari rencana pengaturan intensitas penggunaan ruang ini adalah :

- a) Untuk menjaga kriteria tata letak bangunan (keserasian dan kekompakan bangunan) agar dapat tercipta lingkungan yang nyaman serta memenuhi faktor estetika lingkungan.

- b) Menjaga kelestarian lingkungan hidup, terutama mempertahankan bidang resapan air pada tingkat yang serasi bagi kepentingan pembangunan, sehingga tercipta lingkungan sehat serta terhindar dari genangan air.
- c) Mempertahankan dan mengadakan bidang atau ruang terbuka untuk menjaga sirkulasi udara serta kesejukan lingkungan pada tingkat yang optimal.
- d) Untuk memenuhi faktor keamanan dan kemudahan, baik berupa keamanan dari bahaya kebakaran, kemudahan penanganan bahaya kebakaran, keamanan jarak pandang untuk transportasi serta kemudahan pergerakan dalam lingkungan.

7.1.3 Arahannya Penggunaan Ruang

Rencana tata ruang wilayah merupakan kebijakan makro tata ruang wilayah kota. Selanjutnya rencana umum ini akan ditindaklanjuti dengan penyusunan rencana rinci tata ruang kota sebagai perangkat operasional pelayanan masyarakat. Penjabaran rencana umum kedalam rencana yang lebih rinci ini dilakukan dengan memberikan arahan zonasi pada setiap fungsi kawasan yang akan dikembangkan. Dengan demikian maka arahan zonasi pada setiap fungsi kawasan mengindikasikan zona-zona yang dapat dikembangkan didalamnya. Selanjutnya ketentuan tentang zonasi ini akan diatur didalam peraturan zonasi pada rencana detail tata ruang kota.

Arahan pemanfaatan ruang pada setiap zona yang akan dikembangkan pada setiap fungsi kawasan mengindikasikan arahan kegiatan-kegiatan yang dapat dikembangkan didalam setiap zona dalam fungsi kawasan, kegiatan-kegiatan yang dikendalikan perkembangannya dan kegiatan yang dilarang untuk dikembangkan.

Ketentuan ini sebagai arahan untuk memberikan perijinan pemanfaatan ruang pada masyarakat seiring dengan aliran investasi ke dalam kota, sebelum rencana rinci disusun untuk seluruh kawasan kota sebagai penjabaran rencana umum tata ruang wilayah kota.

Arahan zonasi pada setiap fungsi kawasan didalam pola ruang kota sebagaimana direncanakan dijabarkan dalam matrik arahan penggunaan lahan pada setiap fungsi kawasan di Kota Solok. Matrik ini secara umum akan mengatur arahan pemanfaatan ruang, tujuan, ketentuan umum kegiatan dan ketentuan umum intensitas bangunan. Adapun dasar pertimbangan dalam penyusunan arahan dan ketentuan ini adalah :

- a) Potensi dan masalah eksisting
- b) Hasil analisis daya dukung fisik wilayah
- c) Hasil kajian penilaian resiko bencana gempa bumi di Kota Solok.
- d) Ketentuan peraturan yang mengatur kawasan lindung dan kawasan budidaya
- e) Ketentuan peraturan yang mengatur Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Adapun pengertian dari KDB, KLB, KDH, GSB dan GSS dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan. Besarnya koefisien dasar bangunan ditentukan oleh beberapa faktor antara lain kepadatan penduduk, ketersediaan lahan, peruntukan lahan, jenis penggunaan bangunan dan beberapa faktor lainnya.
- 2) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan. Konsep koefisien lantai bangunan memiliki kaitan dengan koefisien dasar bangunan dan ketinggian bangunan. Penetapan KLB dilakukan dengan pertimbangan :
 - a) Pencahayaan dan ventilasi alami sebagai salah satu upaya menciptakan lingkungan yang sehat dan nyaman.
 - b) Pembentukan landmark sebagai pembentuk identitas dan titik orientasi terhadap lingkungannya.
 - c) Pembentukan karakter yang berbeda antara berbagai kegiatan fungsional yang berlainan.
 - d) Pembentukan ruang dan jarak yang mempunyai skala harmonis antara bangunan dengan ruang luarnya, agar tercipta komposisi ruang yang masih berskala manusia.
- 3) Koefisien Dasar Hijau yang disingkat dengan KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

- 4) Garis Sempadan Bangunan yang disingkat dengan GSB adalah jarak antara batas luar daerah milik jalan (Damija) dengan dinding luar bangunan persil. Penetapan garis sempadan bangunan di wilayah perencanaan biasanya mempertimbangkan fungsi jaringan jalan, dan fungsi kegiatannya.. Rencana besaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) disamping ditentukan berdasarkan lebar Ruang Milik Jalan (Rumija), juga ditetapkan berdasarkan Fungsi Jaringan Jalan dan fungsi kawasan yang dilaluinya.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka secara lebih jelas mengenai arahan pengendalian pemanfaatan pola ruang Kota Solok dapat dilihat pada **Tabel 7.1**.

Tabel 7.1 : Matrik Pengendalian Pemanfaatan Pola Ruang Kota Solok

No	Kawasan	Arahan Pemanfaatan	Tujuan	Ketentuan Umum Kegiatan			Ketentuan Umum Intensitas Bangunan
				Diarahkan/Diizinkan	Dikendalikan/Dibatasi	Dilarang	
1	Budidaya Perumahan	Perumahan Kepadatan Rendah, Perumahan Kepadatan Sedang, Perumahan Kepadatan Tinggi	a Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi yaitu tinggi, sedang dan sedang;	Kegiatan hunian baik hunian tunggal maupun hunian bersama, baik kepadatan tinggi, kepadatan sedang maupun kepadatan rendah	Kegiatan pelayanan masyarakat yang tidak sesuai dengan hirarki dan skala pelayanannya.	Kegiatan kegiatan yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan terutama kegiatan kegiatan yang menimbulkan polusi lingkungan (polusi suara, udara, air, dsb) yang dapat mengganggu berlangsungnya kegiatan hunian	a Kepadatan Tinggi
			b Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat;				KDB maks : 70%
							KLB maks : 2,0
							KDH min : 16%
							GSB: ½ rumija
			c Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan-lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang				b Kepadatan Sedang
							KDB maks : 60%
							KLB maks : 1,2
							KDH min : 28%
			c Kepadatan Rendah				KDB maks : 40 - 50%
KLB maks : 0,8							
KDH min : 52%							
GSB : ½ rumija							
2	Budidaya Fasilitas Pelayanan Umum	Fasilitas pelayanan pendidikan, kesehatan, peribadatan, transportasi, sosial budaya	a Menyediakan lahan untuk pembangunan dan pengembangan sarana umum yang jumlah dan kapasitasnya disesuaikan dengan kebutuhan jumlah penduduk berdasarkan standar kebutuhan minimum sarana umum.	Kegiatan yang menyediakan fasilitas pelayanan kepada masyarakat (pendidikan tinggi, peribadatan, sosial budaya), fasilitas kesehatan.	Kegiatan perdagangan dan jasa yang menimbulkan dampak bangkitan perjalanan cukup besar		a Kepadatan Tinggi
			b Menyediakan berbagai macam fasilitas sarana umum seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan dan transportasi dengan perletakan yang menyebar dan merata sesuai dengan skala pelayanannya.				KDB maks : 50%
							KLB maks : 2,0
							KDH min : 40%
							GSB : ½ rumija
			c Mempertahankan fasilitas yang terbangun serta meningkatkan kualitas sesuai dengan standar kebutuhan ruang				b Kepadatan Sedang
							KDB maks : 40%
							KLB maks : 1,2
							KDH min : 52%
			c Kepadatan Rendah				KDB maks : 30%
							KLB maks : 0,6
							KDH min : 64%
							GSB : ½ rumija

Lanjutan Tabel 7.1

No	Kawasan	Arahan Pemanfaatan	Tujuan	Ketentuan Umum Kegiatan			Ketentuan Umum Intensitas Bangunan
				Diarahkan/Diizinkan	Dikendalikan/Dibatasi	Dilarang	
3	Budidaya Pemerintahan	Pemerintahan skala lokal, pemerintahan skala kota	a Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, jasa pemerintahan, dan pelayanan masyarakat;	a Penggunaan yang berhubungan dengan administrasi peraturan perundangan pemerintahan daerah atau pusat.	Jasa pelayanan bisnis, penggunaan yang menyediakan jasa-jasa SDM, pencetakan, fotocopy, fotografi, dan komunikasi		a Kepadatan Tinggi
			b Menyediakan peraturan-peraturan yang jelas pada kawasan Pemerintahan, meliputi: dimensi, intensitas, dan disain dalam merefleksikan berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat.	b Penggunaan-penggunaan yang menye-diakan jasa-jasa khusus yang mem-berikan manfaat pada masyarakat luas			KDB maks : 60%
							KLB maks : 1,5
							KDH min : 28%
							GSB : ½ rumija
			b Kepadatan Sedang				
			KDB maks : 50%				
			KLB maks : 1,6				
			KDH min : 40%				
			GSB : ½ rumija				
			c Kepadatan Rendah				
KDB maks : 40%							
KLB maks : 0,8							
KDH min : 52%							
GSB : ½ rumija							
4	Budidaya Perdagangan dan Jasa (Komersil)	Perdagangan dan jasa baik berbentuk tunggal maupun deret	a Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat;	a Penggunaan untuk perkantoran, perdagangan (eceran, penyewaan), dan jasa komersial (jasa perjalanan, jasa hiburan/ <i>entertainment</i> , jasa kesehatan, jasa pendidikan, jasa teleko-munikasi dan informasi, jasa keuangan, jasa penginapan dan jasa pelayanan bisnis,	Bengkel kendaraan niaga, penggunaan dengan kegiatan memperbaiki dan memelihara komponen-komponen atau badan-badan truk besar, kendaraan angkutan massal, peralatan besar, atau peralatan pertanian	Penggunaan-penggunaan yang menghasilkan barang-barang dari kegiatan penggalian (<i>extracted</i>) dan bahan-bahan baku atau dari bahan-bahan bekas atau yang telah diper-siapkan sebelumnya, termasuk perencanaan, penyimpanan.	a Kepadatan Tinggi
			b Menyediakan peraturan-peraturan yang jelas pada kawasan Perdagangan dan Jasa, meliputi: dimensi, intensitas, dan disain dalam merefleksikan berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat	b Bisnis dan Profesional, penggunaan yang berhubungan dengan mata pencaharian melalui usaha komersial atau jasa perdagangan atau melalui keahlian yang membutuhkan pendidikan atau pelatihan khusus			KDB maks : 60%
							KLB maks : 2,4
							KDH min : 28%
							GSB : ½ rumija
			b Kepadatan Sedang				
			KDB maks : 50%				
			KLB maks : 1,6				
			KDH min : 40%				
			GSB : ½ rumija				
			c Kepadatan Rendah				
			KDB maks : 20%				
			KLB maks : 0,6				
			KDH min : 76%				
			GSB : ½ rumija				



Lanjutan Tabel 7.1

No	Kawasan	Arahan Pemanfaatan	Tujuan	Ketentuan Umum Kegiatan			Ketentuan Umum Intensitas Bangunan				
				Diarahkan/Diizinkan	Dikendalikan/Dibatasi	Dilarang					
5	Budidaya Industri	Kegiatan Industri Kecil dan Menengah	Menyediakan peraturan-peraturan yang jelas untuk kegiatan industri meliputi : dimensi, intensitas, dan disain dalam merefleksikan berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat	Kegiatan industri skala kecil dan menengah yang tidak membentuk kawasan sendiri dan keberadaannya menyatu dengan kawasan-kawasan perumahan dan permukiman dan kawasan perdagangan dan jasa serta kawasan fasilitas pelayanan umum	Penggunaan pendukung kegiatan industri	a	Kegiatan-kegiatan yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan terutama kegiatan kegiatan yang menimbulkan polusi lingkungan (polusi suara, udara, air, dsb)\	a	Kepadatan Tinggi		
									KDB maks : 60%		
									KLB maks : 1,2		
									KDH min : 28%		
									GSB : ½ rumija		
						b		Kepadatan Sedang			
									KDB maks : 50%		
									KLB maks : 1		
									KDH min : 40%		
									GSB : ½ rumija		
6	Budidaya khusus	Budidaya pariwisata alam, kawasan militer dan Stasiun Kereta Api	Menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan tertentu yang karena sifatnya mempunyai kekhususan di luar ketentuan-ketentuan yang ditetapkan pada Zona Dasar lainnya, yang memerlukan penanganan operasional, desain dan spesifikasi yang khusus		a	Kegiatan hunian baik hunian tunggal maupun hunian bersama	Semua kegiatan yang berpotensi terjadinya perubahan lingkungan fisik alamiah ruang untuk kawasan pariwisata alam	a	Kepadatan Tinggi		
											KDB maks : 40%
											KLB maks : 1,2
											KDH min : 52%
											GSB : ½ rumija
								b		Kepadatan Sedang	
											KDB maks : 40%
											KLB maks : 1,2
											KDH min : 52%
											GSB : ½ rumija
					b	Jasa pelayanan bisnis, penggunaan yang menyediakan jasa-jasa SDM, pencetakan, fotocopy, fotografi, dan komunikasi		c	Kepadatan Rendah		
											KDB maks : 30%
											KLB maks : 0,9
											KDH min : 64%
											GSB : ½ rumija

Lanjutan Tabel 7.1

No	Kawasan	Arahan Pemanfaatan	Tujuan	Ketentuan Umum Kegiatan			Ketentuan Umum Intensitas Bangunan
				Diarahkan/Diizinkan	Dikendalikan/Dibatasi	Dilarang	
7	Budidaya Pertanian	Kawasan persawahan, perkebunan, peternakan, perikanan	a Menyediakan lahan untuk mengakomodasi keberadaan kawasan pertanian lahan basah yang ada dalam rangka untuk mendukung program ketahanan pangan	a Penggunaan untuk kegiatan pertanian	Penggunaan pendukung kegiatan pertanian	Penggunaan yang dapat memicu terjadinya pengembangan bangunan yang mengurangi luas ruang kawasan pertanian kota	Kepadatan Rendah
			b Meningkatkan mutu lingkungan hidup, sarana pengaman lingkungan perkotaan, menciptakan keserasian lingkungan alam dan lingkungan binaan.	b Penggunaan Rekreasi Aktif dan fasilitas rekreasi untuk umum			KDB maks : 30%
							KLB maks : 0,6
							KDH min : 64%
8	Lindung	Hutan Lindung, Kawasan Suaka Alam (KSA), penyangga KSA, rawan longsor, sempadan sungai, sempadan mata air, sempadan SUTET, sempadan rel kereta api, Ruang Terbuka Hijau		a Preservasi sumber daya alam, lahan yang tidak dikembangkan dan dibiarkan dalam keadaan alami untuk penggunaan khusus seperti "visual/ open space" dan untuk mengurangi kerusakan lingkungan, penelitian dan wisata terbatas	Penggunaan zona lindung untuk pengembangan bangunan utilitas dan prasarana transportasi (jalan dan jalan KA) hanya diperkenankan dengan persyaratan persyaratan sebagai berikut:	Semua kegiatan yang berpotensi terjadinya perubahan lingkungan fisik alamiah ruang	GSB : ½ rumija
				b Ruang terbuka hijau pasif yang multi fungsi yang dapat berfungsi sebagai ruang terbuka publik, apabila terjadi bencana dapat dimanfaatkan sebagai ruang evakuasi	a Memberikan manfaat yang lebih besar terhadap perekonomian kota		
					b Tidak menyebabkan berkurangnya fungsi ekologis, yang berkaitan dengan tata air, keanekaragaman hayati, terganggunya pola hidup satwa dan		
					c Mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang berkaitan dengan status lahan		

Lanjutan Tabel 7.1

No	Kawasan	Arahan Pemanfaatan	Tujuan	Ketentuan Umum Kegiatan			Ketentuan Umum Intensitas Bangunan
				Diarahkan/Diizinkan	Dikendalikan/Dibatasi	Dilarang	
9	Lindung Cagar Budaya	Kawasan Cagar Budaya	-	Penggunaan Rekreasi Aktif dan fasilitas rekreasi untuk umum	a Penggunaan untuk perkantoran, perdagangan (eceran, penyewaan), dan jasa komersial (jasa perjalanan, jasa hiburan/ <i>entertainment</i> , jasa kesehatan, jasa pendidikan, jasa teleko-munikasi dan informasi, jasa keuangan, jasa penginapan dan jasa pelayanan bisnis, b Bisnis dan Profesional, penggunaan yang berhubungan dengan mata pencaharian melalui usaha komersial atau jasa perdagangan atau melalui keahlian yang membutuhkan pendidikan atau pelatihan khusus c Kegiatan hunian baik hunian tunggal maupun hunian bersama	Semua kegiatan yang berpotensi terjadinya perubahan lingkungan fisik alamiah ruang	-

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2011

7.2 ARAHAN PERATURAN ZONASI PADA KAWASAN SISTEM JARINGAN PRASARANA

7.2.1 Arahan Peraturan Zonasi untuk Sistem Jaringan Jalan

7.2.1.1 Ruang Jalan

Berdasarkan pasal.34 dari Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2006 tentang Jalan menyebutkan bahwa Ruang manfaat jalan meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya. Ruang manfaat jalan hanya diperuntukkan bagi median, perkerasan jalan, jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar, lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian, gorong-gorong, perlengkapan jalan, dan bangunan pelengkap lainnya. Trotoar hanya diperuntukkan bagi lalu lintas pejalan kaki.

Ruang Manfaat jalan, terdiri dari:

- a) Badan jalan : Badan jalan hanya diperuntukkan bagi pelayanan lalu lintas dan angkutan jalan
- b) Saluran tepi jalan hanya diperuntukkan bagi penampungan dan penyaluran air agar badan jalan bebas dari pengaruh air.
- c) Ambang pengaman jalan berupa bidang tanah dan/atau konstruksi bangunan pengaman yang berada di antara tepi badan jalan dan batas ruang manfaat jalan yang hanya diperuntukkan bagi pengamanan konstruksi jalan.

Kemudian berdasarkan Pasal.39 dari Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2006 tentang Jalan menyebutkan bahwa Ruang milik jalan terdiri dari ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan.

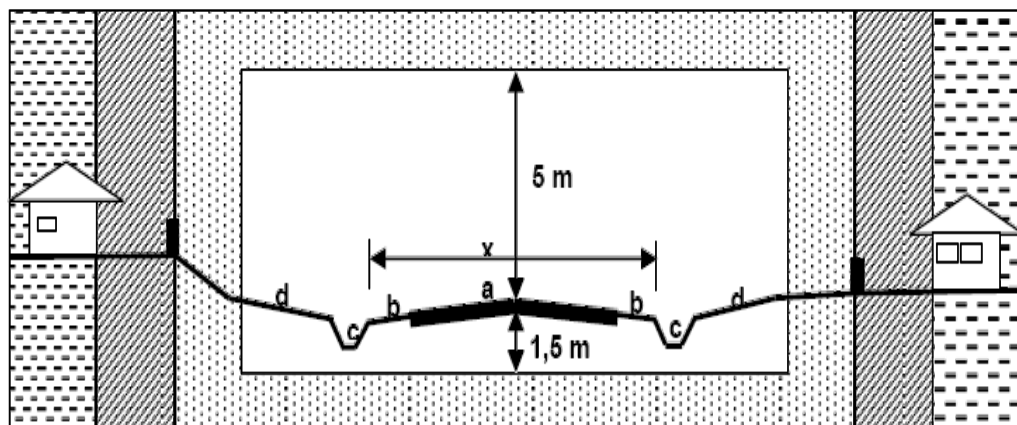
- a) Ruang milik jalan merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, kedalaman, dan tinggi tertentu. Ruang milik jalan diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelebaran jalan, dan penambahan jalur lalu lintas di masa akan datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan.
- b) Sejalur tanah tertentu dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai lansekap jalan.

c) Ruang milik jalan paling sedikit memiliki lebar sebagai berikut :

- ✓ jalan raya 25 (dua puluh lima) meter;
- ✓ jalan sedang 15 (lima belas) meter; dan
- ✓ jalan kecil 11 (sebelas) meter.

Ruang milik jalan diberi tanda batas ruang milik jalan yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan. Secara lebih jelas mengenai bagian-bagian jalan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2006 tentang Jalan dapat dilihat pada **Gambar 7.2**. Kemudian sesuai dengan ketentuan peraturan tersebut dan mempertimbangkan potensi dan masalah eksisting jalan di Kota Solok, maka standar rencana klasifikasi jalan, fungsi dan klasifikasi jalan serta arahan peraturan zonasi sistem jaringan jalan dapat dilihat pada **Tabel 7.2, Tabel 7.3 dan Tabel 7.4**.

Gambar 7.2 : Bagian-bagian dari Jalan



 = Ruang manfaat jalan (Rumaja)

 = Ruang pengawasan jalan (Ruwasja)

 = Ruang milik jalan (Rumija)

 = Bangunan

a = jalur lalu lintas
b = bahu jalan
c = saluran tepi

d = ambang pengaman
 $x = b + a + b = \text{badan jalan}$

Tabel 7.2 : Standar Rencana Klasifikasi Jalan di Kota Solok

Klasifikasi	Arteri Primer	Arteri Sekunder	Kolektor Sekunder
Kecepatan Kendaraan (km/jam)	paling rendah 60 km/jam	paling rendah 30 km/jam	paling rendah 20 km/jam
Lebar badan jalan (m)	paling sedikit 11 meter	paling sedikit 11 meter	paling sedikit 9 meter
	a. lalu lintas jarak jauh tidak boleh terganggu oleh lalu lintas ulang alik, lalu lintas lokal, dan kegiatan lokal b. Jumlah jalan masuk ke jalan arteri primer dibatasi sedemikian rupa	Pada jalan arteri sekunder lalu lintas cepat tidak boleh terganggu oleh lalu lintas lambat	Pada jalan kolektor sekunder lalu lintas cepat tidak boleh terganggu oleh lalu lintas lambat

Tabel 7.3 : Fungsi dan Klasifikasi jalan di Kota Solok

Klasifikasi Jalan	Jenis Gerakan yang dilayani	Penanganan Akses yang diinginkan	Penanganan Desain yang Diinginkan
Arteri Primer	Terutama lalu-lintas terusan, gerakan-gerakan antar daerah dan antar sector	Tidak ada akses	Jalan berjalur 4-8 dengan pemisahan persimpangan sepenuhnya
Arteri Sekunder	Terutama untuk menanggung lalu-lintas terusan, gerakan antar sector	Akses yang terbatas kemanfaat-manfaat tanah yang utama	Tanjakan bagian jalan berjalur 2-6 memisahkan persimpangan-persimpangan lain terkendali
Kolektor Sekunder	Terutama lalu-lintas akses, lalu-lintas terusan dicegah	Akses langsung	Jalan akses dengan 1-2 jalur
Lokal	Lalu-lintas akses saja, bidang tanah atau pembangunan/perorangan	Akses langsung	

Tabel 7.4 : Arahan Peraturan Zonasi Sistem Jaringan Jalan

Jalan	Arahan Peraturan Zonasi
Arteri Primer, Lokal Primer	Berdaya guna Pada sistem jaringan jalan primer, terdapat sifat jalan yang berdaya guna untuk menghubungkan antar pusat. Berdaya guna dimaksudkan bahwa jalan yang digunakan memerlukan biaya perjalanan terendah yang ditunjukkan dengan waktu tempuh tercepat, faktor hambatan samping kecil, dan kondisi jalan baik. Hambatan Samping hambatan samping adalah segala gangguan lalu lintas di tepi jalan antara lain pejalan kaki, pedagang kaki lima, parkir.
Jaringan jalan di dalam kota	Bangunan utilitas dapat ditempatkan di dalam ruang manfaat jalan dengan ketentuan: 1) yang berada di atas tanah ditempatkan di luar jarak tertentu dari tepi paling luar bahu jalan atau trotoar sehingga tidak menimbulkan hambatan samping bagi pemakai jalan; 2) yang berada di bawah tanah ditempatkan di luar jarak tertentu dari tepi paling luar bahu jalan atau trotoar sehingga tidak mengganggu keamanan konstruksi jalan; 3) Pohon pada sistem jaringan jalan di luar kota harus ditanam di luar ruang manfaat jalan.
Jaringan Jalan Di kawasan pinggiran Kota	a. Bangunan utilitas pada jaringan jalan di luar kota, dapat ditempatkan di dalam ruang milik jalan pada sisi terluar. b. Pohon pada sistem jaringan jalan di dalam kota dapat ditanam di batas ruang manfaat jalan, median, atau di jalur pemisah.

7.2.1.2 Ruang Pejalan Kaki

Lebar jaringan pejalan kaki berdasarkan lokasi menurut Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 65 Tahun 1993 tentang Fasilitas Pendukung Kegiatan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan disajikan pada **Tabel 7.5** dibawah ini.

Tabel 7.5 : Standar Lebar Jaringan Pejalan Kaki berdasarkan Lokasi

No	Lokasi Ruang Pejalan Kaki	Lebar
1	Jalan-jalan di daerah perkotaan atau kaki lima	4 meter
2	Di wilayah perkantoran utama	3 meter
3	Di wilayah permukiman	
	a. Pada jalan primer	2,75 meter
	b. Pada jalan akses	2 meter

Sumber : Kepmen Perhubungan No. KM 65 tahun 1993

Ruang pejalan kaki memiliki perbedaan ketinggian baik dengan jalur kendaraan bermotor ataupun dengan jalur hijau. Perbedaan tinggi maksimal antara ruang pejalan kaki dan jalur kendaraan bermotor adalah 20 cm. Sementara perbedaan ketinggian dengan jalur hijau 15 cm.

Penyediaan ruang pejalan kaki diprioritaskan untuk dikembangkan pada:

- a) Kawasan dengan tingkat kepadatan penduduk tinggi;
- b) Jalan-jalan yang memiliki rute angkutan umum yang tetap;
- c) Kawasan yang memiliki aktivitas yang tinggi, seperti pasar dan kawasan bisnis/komersial, dan jasa;
- d) Lokasi-lokasi dengan tingkat mobilitas tinggi dan periode yang pendek, seperti stasiun, terminal, sekolah, rumah sakit, dan lapangan olah raga;
- e) Lokasi yang mempunyai mobilitas yang tinggi pada hari-hari tertentu, misalnya lapangan/gelanggang olah raga dan tempat ibadah.

7.2.2 Arahan Peraturan Zonasi untuk Jaringan Jalur Kereta Api

Peraturan Pemerintah No.56 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian, menyatakan bahwa Jalur kereta api terdiri :

1) Ruang manfaat jalur kereta api

Ruang manfaat jalur kereta api terdiri atas jalan rel dan bidang tanah di kiri dan kanan jalan rel beserta ruang di kiri, kanan, atas, dan bawah yang digunakan untuk konstruksi jalan rel dan penempatan fasilitas operasi kereta api serta bangunan pelengkap lainnya. Jalan rel dapat berada : pada permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan di atas permukaan tanah. Dalam ruang manfaat jalur terdapat ruang bebas yang harus bebas dari segala rintangan dan benda penghalang di kiri, kanan, atas, dan bawah jalan rel. Ruang bebas disesuaikan dengan jenis kereta api yang akan dioperasikan.

2) Ruang milik jalur kereta api

Ruang milik jalur kereta api meliputi bidang tanah di kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel. Ruang milik jalur kereta api dapat digunakan untuk keperluan lain atas izin pemilik prasarana

perkeretaapian dengan ketentuan tidak membahayakan konstruksi jalan rel, fasilitas operasi kereta api, dan perjalanan kereta api. Keperluan lain dapat berupa pipa gas, pipa minyak, pipa air, kabel telepon, kabel listrik atau menara telekomunikasi

- 3) Ruang pengawasan jalur kereta api.
 - a) Ruang pengawasan jalur kereta api meliputi bidang tanah atau bidang lain di kiri dan di kanan ruang milik jalur kereta api digunakan untuk pengamanan dan kelancaran operasi kereta api.
 - b) Batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk jalan rel yang terletak pada permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan ruang milik jalur kereta api, masing-masing selebar 9 (sembilan) meter.
 - c) Dalam hal jalan rel yang terletak pada permukaan tanah berada di jembatan yang melintas sungai dengan bentang lebih besar dari 10 (sepuluh) meter, batas ruang pengawasan jalur kereta api masing-masing sepanjang 50 (lima puluh) meter ke arah hilir dan hulu sungai.
 - d) Tanah di ruang pengawasan jalur kereta api dapat dimanfaatkan untuk kegiatan lain dengan ketentuan tidak membahayakan operasi kereta api. Kegiatan lain yang tidak membahayakan operasi kereta api dapat berupa:
 - ✓ penanaman/pembangunan yang tidak menghalangi pandangan bebas masinis, baik di jalur maupun di perlintasan;
 - ✓ kegiatan yang tidak menyebabkan terganggunya fungsi persinyalan dan telekomunikasi kereta api.

7.2.3 Arahan Peraturan Zonasi untuk Jaringan Listrik Tegangan Tinggi

Arahan peraturan zonasi untuk jaringan listrik tegangan tinggi di Kota Solok mengacu kepada :

- 1) Peraturan Menteri Pertambangan dan energi Nomor 01.P/47/MPE 1992 tentang Ruang Bebas saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET).
- 2) Surat Keputusan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 975/K/47/MPE/1999 tentang perubahan Peraturan Menteri Pertambangan dan energi Nomor 01.P/47/MPE 1992 tentang Ruang Bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET).

Sesuai dengan ketentuan tersebut dan karakteristik wilayah Kota Solok, maka arahan pearturan zonasi untuk jaringan listrik tegangan tinggi di Kota ini meliputi :

- 1) Setiap bentangan kawat jaringan transmisi listrik memerlukan suatu “ruang bebas”. Ruang bebas adalah ruang di sekeliling penghantar yang dibentuk oleh jarak bebas minimum sepanjang jalur SUTT dan SUTET. Jalur itu harus dibebaskan dari benda-benda dan kegiatan lainnya. Artinya, dalam ruang bebas tidak boleh ada satupun benda-benda seperti bangunan atau pohon lain di dalam ruang tersebut. Dengan adanya ruang bebas ini, pengaruh medan elektromagnetik terhadap lingkungan sekitar dapat dicegah. Adapun pengaturan jarak minimum titik tertinggi bangunan atau pohon terhadap titik terendah dari kawat penghantar jaringan transmisi, secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 7.6**.

Tabel 7.6 : Arahan Jarak Bebas Minimum Jaringan Listtrik Tegangan Tinggi

No	Lokasi	SUTT		SUTET	SUTM	SUTR	SALURAN KABEL	
		66 KV	150 KV	500 KV			SKTM	SKTR
1	Bangunan beton	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
2	Pompa bensin	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
3	Penimbunan bahan bakar	50 m	20 m	50 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
4	Pagar	3 m	20 m	3 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
5	Lapangan terbuka	6,5 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
6	Jalan raya	8 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
7	Pepohonan	3,5 m	20 m	8,5 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
8	Bangunan tahan api	3,5 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
9	Rel Kereta Api	8 m	20 m	15 m	20 m	20 m	20 m	20 m
10	Jembatan Besi / Tangga Besi / Kereta Listrik	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
11	Dari titik tertinggi tiang kapal	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
12	Lapangan Olah Raga	2,5 m	20 m	14 m	20 m	20 m	20 m	20 m
13	SUTT lainnya, penghantar udara tegangan rendah, jaringan telekomunikasi, televisi dan kereta gantung	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m

Keterangan :

SUTR = Saluran Udara Tegangan Rendah
SUTM = Saluran Udara Tegangan Menengah
SUTT = Saluran Udara Tegangan Tinggi
SUTET = Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi
SKTR = Saluran Kabel Tegangan Rendah
SKTM = Saluran Kabel Tegangan Menengah

- 2) Jaringan listrik tegangan tinggi sangat berbahaya bagi manusia, sehingga RTH pada kawasan ini dimanfaatkan sebagai pengaman listrik tegangan tinggi dan kawasan jalur hijau dibebaskan dari berbagai kegiatan masyarakat serta perlu dilengkapi tanda/peringatan untuk masyarakat agar tidak beraktivitas di kawasan tersebut.

7.2.4 Arahan Peraturan Zonasi untuk Penempatan Menara Telekomunikasi

Lokasi yang dapat digunakan untuk penempatan fasilitas telekomunikasi diatur dengan memanfaatkan struktur menara eksisting yang menempati lokasi sesuai dengan pedoman kriteria ruang penentuan lokasi menara telekomunikasi. Tidak diperkenankan membangun menara telekomunikasi baru apabila masih terdapat struktur menara eksisting yang dapat dimanfaatkan untuk instalasi antena sehingga dapat digunakan untuk menara bersama. Pembangunan menara telekomunikasi baru dapat diperkenankan apabila :

- 1) Tidak pada zona bebas menara.
- 2) Struktur menara yang ada tidak memiliki tinggi dan daya dukung antenna sebagaimana diperlukan dalam sistem telekomunikasi sehingga tidak dapat dimanfaatkan untuk menara bersama.
- 3) Struktur menara yang dibangun mengikuti standar ketinggian bangunan yang diberlakukan pada daerah otonomi.
- 4) Struktur menara telekomunikasi sesuai dengan arahan visualisasi sebagaimana yang diatur dalam zona bebas visual menara dan persyaratan kamuflase pada setiap zona yang disyaratkan.
- 5) Struktur menara telekomunikasi sesuai dengan standar keamanan dan keselamatan bangunan yang dipersyaratkan sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
- 6) Tidak ditemukan alternatif lain dengan standar konstruksi yang memenuhi persyaratan, seperti penggunaan struktur eksisting bangunan, menara air, dan prasarana lainnya.
- 7) Mempunyai luas lahan minimal yang cukup untuk mendukung pembangunan menara bersama dan akses pelayanan/pemeliharaan menara sesuai peraturan perundangan terkait.

7.2.5 Pengaturan pada Bangunan Cagar Budaya

Pada kawasan perencanaan diidentifikasi bangunan-bangunan yang telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya. Pengaturan bangunan-bangunan cagar budaya selain mengacu pada ketentuan setiap zona dimana bangunan tersebut berada, juga mengacu pada ketentuan-ketentuan yang berorientasi pada pelestarian. Adapun penanganan untuk bangunan-bangunan cagar budaya secara lebih jelas dapat dilihat pada **Tabel 7.7**.

Tabel 7.7 : Penanganan Bangunan Cagar Budaya

Kondisi	Kegiatan Pelestarian	
	Aturan Wajib	Aturan Anjuran
Baik	Dipertahankan dan dirawat	Pengembangan dengan penyesuaian
Sedang	Diperbaiki dengan penyesuaian	
Buruk	Diganti dengan penyesuaian	

Pengembangan bangunan cagar budaya dapat dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai komponen bangunan cagar budaya, seperti yang terlihat pada **Tabel 7.8**.

Tabel 7.8 : Panduan Pelestarian Bangunan Cagar Budaya

Dasar Pertimbangan	Komponen	Variabel	Standar Pengaturan Komponen Bangunan	
			Aturan Wajib	Aturan Anjuran
Fisik				
Kelangkaan (indikator kelangkaan disesuaikan dengan perkembangan arsitektur kota)	Gaya arsitektur	- Bentuk fasade - Bukaan - Material - Ornamen	- Mempertahankan bentuk, ukuran dan material bukaan yang langka sesuai dengan gaya arsitektur bangunannya - Mempertahankan ornamen yang mendukung gaya arsitektur bangunan yang langka - Tidak diperbolehkan mengganti atau menghilangkan bentuk konstruksi unik pada bangunan sehingga menghilangkan karakter bangunan	
	Bentuk dan skala bangunan	- Luas - Lebar - Ketinggian	- Mempertahankan bentuk dan skala asli bangunan - Tidak diperbolehkan menambah bentuk baru yang tidak sesuai dan lebih dominan dari bentuk lama	Jika dilakukan pengembangan, diperbolehkan menambahkan bentuk baru dengan tidak merusak bentuk dan skala bangunan lama
	Ornamen	- Gaya dan bentuk ornamen - Dimensi	- Mempertahankan ornamen yang merupakan ciri gaya arsitektur khusus dalam kawasan - Tidak diperbolehkan menambahkan ornamen yang berbeda gaya dan berukuran lebih dominan dari ornamen lama	Diperbolehkan menambahkan ornamen pada bangunan disesuaikan dengan fungsi bangunan dan gaya, bentuk serta ukuran ornamen asli
	Fasade Bangunan	- Bentuk dan dimensi bukaan - Material	Mempertahankan bentuk dan dimensi bukaan yang unik untuk mempertahankan tampilan	Jika dilakukan pengembangan, diperbolehkan menambah bukaan bangunan disesuaikan dengan bentuk dan dimensi

Dasar Pertimbangan	Komponen	Variabel	Standar Pengaturan Komponen Bangunan	
			Aturan Wajib	Aturan Anjuran
			fasade bangunan - Mempertahankan material yang memberikan karakter pada fasade bangunan dan kondisinya masih baik - Mengganti material yang rusak dengan material yang memberikan tekstur yang sama dengan aslinya sehingga tidak merusak karakter kelangkaan bangunan asli - Tidak diperbolehkan mengubah bentuk dan dimensi bukaan asli bangunan	bukaan asli serta tidak merusak tampilan fasade secara keseluruhan Jika dilakukan pengembangan, material yang dipilih disesuaikan dengan karakter material asli bangunan
Non Fisik				
Fungsional	Fungsi	Fungsi	- Mempertahankan fungsi asli bangunan yang masih sesuai dengan arahan fungsi kawasan - Menjaga aktifitas dalam bangunan supaya tetap berjalan sehingga bangunan akan tetap fungsional	Untuk fungsi bangunan yang tidak sesuai lagi dengan arahan fungsi kawasan, sebaiknya dicarikan fungsi baru yang lebih cocok, sehingga bangunan dapat tetap berfungsi
	Struktur dan Konstruksi	- Kekuatan - Material - Bentuk - Dimensi	- Mempertahankan konstruksi interior bangunan yang masih dalam keadaan baik - Memperbaiki konstruksi yang rusak, dan mengganti konstruksi yang kekuatannya sudah tidak memadai dengan konstruksi yang karakternya sesuai dengan konstruksi lama	Diperbolehkan menggunakan metoda konstruksi baru, jika konstruksi lama tidak memadai lagi untuk konstruksi bangunan dengan fungsi baru
	Fasade Bangunan	- Bentuk - Bukaan Material - Ornamen - Papan reklame	Mempertahankan bentuk bukaan, ornamen, material yang membentuk fasade asli bangunan	- Diperbolehkan melakukan penambahan pada fasade bangunan disesuaikan dengan elemen-elemen dan material pembentuk fasade lainnya serta bangunan - Papan reklame ditempatkan pada sisi fasade bangunan yang tidak menutup elemen menarik dari fasade tersebut
	Bentuk dan skala bangunan	- Bentuk - Panjang - Lebar - Kemiringan	Mempertahankan bentuk asli bangunan	Jika dilakukan pengembangan karena tuntutan kebutuhan fungsi, bentuk bangunan tambahan disesuaikan dengan bentuk asli bangunan, dan skala bangunan disesuaikan dengan peraturan bangunan setempat dan harmonis dengan bangunan lain di sekitarnya

7.2.6 Pengaturan Bangunan berdasarkan Daya Dukung Fisik

Daya dukung fisik merupakan hasil analisis *overlay* antara peta kemiringan lahan dengan tingkat kerawanan bencana gempa bumi. Kota Solok terdiri dari 4 (empat) zona daya dukung yaitu zona tinggi, sedang, rendah dan sangat rendah. Terkait dengan masing-masing klasifikasi zona tersebut maka, pemanfaatan ruang di Kota Solok dapat dilakukan dengan mempertimbangkan karakteristik zona sesuai dengan arahan dari **Tabel 7.9**.

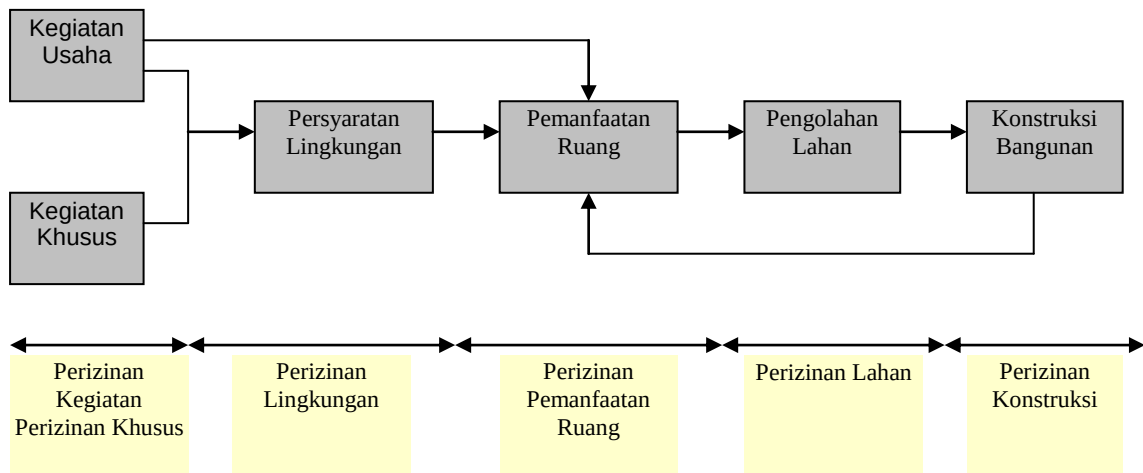
Tabel 7.9 : Kebijakan Pembangunan Berdasarkan Daya Dukung Fisik

Zona	Kebijakan
Daya Dukung Tinggi	Dijijinkan untuk rumah tinggal, perkantoran, rumah sakit dan sarana umum lainnya.
Daya Dukung Sedang	Dijijinkan untuk rumah tinggal, perkantoran, rumah sakit dan sarana umum lainnya.
Daya Dukung Rendah	Dijijinkan adanya bangunan kecil sekolah, Pusat pelayanan kesehatan, bangunan pemukiman dan sarana umum lainnya, dengan persyaratan khusus
	Bangunan eksisting yang tidak sesuai dengan ketentuan (persyaratan khusus) harus menyesuaikan dengan menggunakan perangkat disinsentif
Daya Dukung Sangat Rendah	Dijijinkan adanya bangunan untuk mendukung fungsi kawasan
	Bangunan eksisting yang tidak sesuai dengan ketentuan (persyaratan khusus) harus menyesuaikan dengan menggunakan perangkat disinsentif
	Dilarang adanya perumahan dan bangunan untuk umum yang baru
	Tidak diijijinkan adanya pembangunan

7.3 KETENTUAN PERIZINAN

Perizinan merupakan instrumen kedua dalam mengendalikan pemanfaatan ruang yang penggunaannya adalah bersama-sama dengan peraturan zonasi. Dalam Undang-Undang No. 26/2007 tentang Penataan Ruang disebutkan bahwa izin yang dimaksud sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang adalah izin pemanfaatan ruang, yaitu izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Gambar 7.3 : Diagram Konsepsi Perizinan



Prinsip Penerapan Izin

- 
- VII-24

- d) Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon izin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaiannya dengan rencana, serta standar administrasi legal.

Tujuan Penerapan Izin

- a) Melindungi kepentingan umum (*public interest*).
- b) Menghindari eksternalitas negatif, dan;
- c) Menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan.

Kewenangan

- a) Sebagian besar izin menjadi kewenangan daerah.
- b) Pelaksanaan kegiatan dan pembangunan wajib memiliki izin.
- c) Pemberi izin wajib mengawasi dan menertibkan penyimpangan pelaksanaannya.
- d) Penerima izin wajib melaksanakan ketentuan dalam perizinan.

7.3.2 Jenis-Jenis Perizinan dan Mekanisme

A. Izin Pemanfaatan Ruang

- a) Izin Prinsip

Izin prinsip adalah surat izin yang diberikan oleh Pemerintah/pemerintah daerah untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi. Izin prinsip merupakan pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politis dan sosial budaya sebagai dasar dalam pemberian izin lokasi.

- b) Izin Lokasi

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada pemohon untuk memperoleh ruang yang diperlukan dalam rangka melakukan aktivitasnya. Izin lokasi merupakan dasar untuk melakukan pembebasan lahan dalam rangka pemanfaatan ruang.

Acuan dari Izin Lokasi ini antara lain adalah:

- Kesesuaian lokasi bagi pembukaan/pengembangan aktivitas dilihat dari RTRW Kota, dan keadaan pemanfaatan ruang eksisting.
- Bagi lokasi dikawasan tertentu, suatu kajian khusus mengenai dampak lingkungan pengembangan aktivitas budidaya dominan terhadap kualitas ruang yang ada, hendaknya menjadi pertimbangan dini.

c) Izin penggunaan pemanfaatan tanah

Izin penggunaan pemanfaatan tanah merupakan dasar untuk permohonan mendirikan bangunan. Izin penggunaan pemanfaatan tanah diberikan berdasarkan izin lokasi.

d) Izin Mendirikan Bangunan

Izin mendirikan bangunan merupakan dasar dalam mendirikan bangunan dalam rangka pemanfaatan ruang. Izin mendirikan bangunan diberikan berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.

Setiap aktivitas budidaya rinci yang bersifat binaan (bangunan) kemudian perlu memperoleh IMB jika akan dibangun. Perhatian utama diarahkan pada kelayakan struktur bangunan melalui penelaahan Rancangan Rekayasa Bangunan; Rencana Tapak di tiap Blok Peruntukkan (terutama bangunan berskala besar, mega-struktur); atau rancangan arsitektur di tiap persil). Selain persyaratan teknis bangunan sebagaimana diatur Pedoman Teknis Menteri PU, Surat Izin Mendirikan Bangunan juga akan memuat ketentuan persyaratan teknis persil dan lingkungan sekitar, misalnya garis sempadan (jalan dan bangunan), KDB, KLB, KDH.

B. Izin Lingkungan

Izin Lingkungan pada dasarnya merupakan persetujuan yang menyatakan aktivitas budidaya rinci yang terdapat dalam kawasan yang dimohon 'layak' dari segi lingkungan hidup. Dua macam Izin Lingkungan adalah :

a) Izin HO

Izin HO/Undang-Undang Gangguan, terutama untuk kegiatan usaha yang tidak mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup (bukan obyek AMDAL). Izin ini diterbitkan Walikota melalui Sekda. di daerah Kota/Kota.

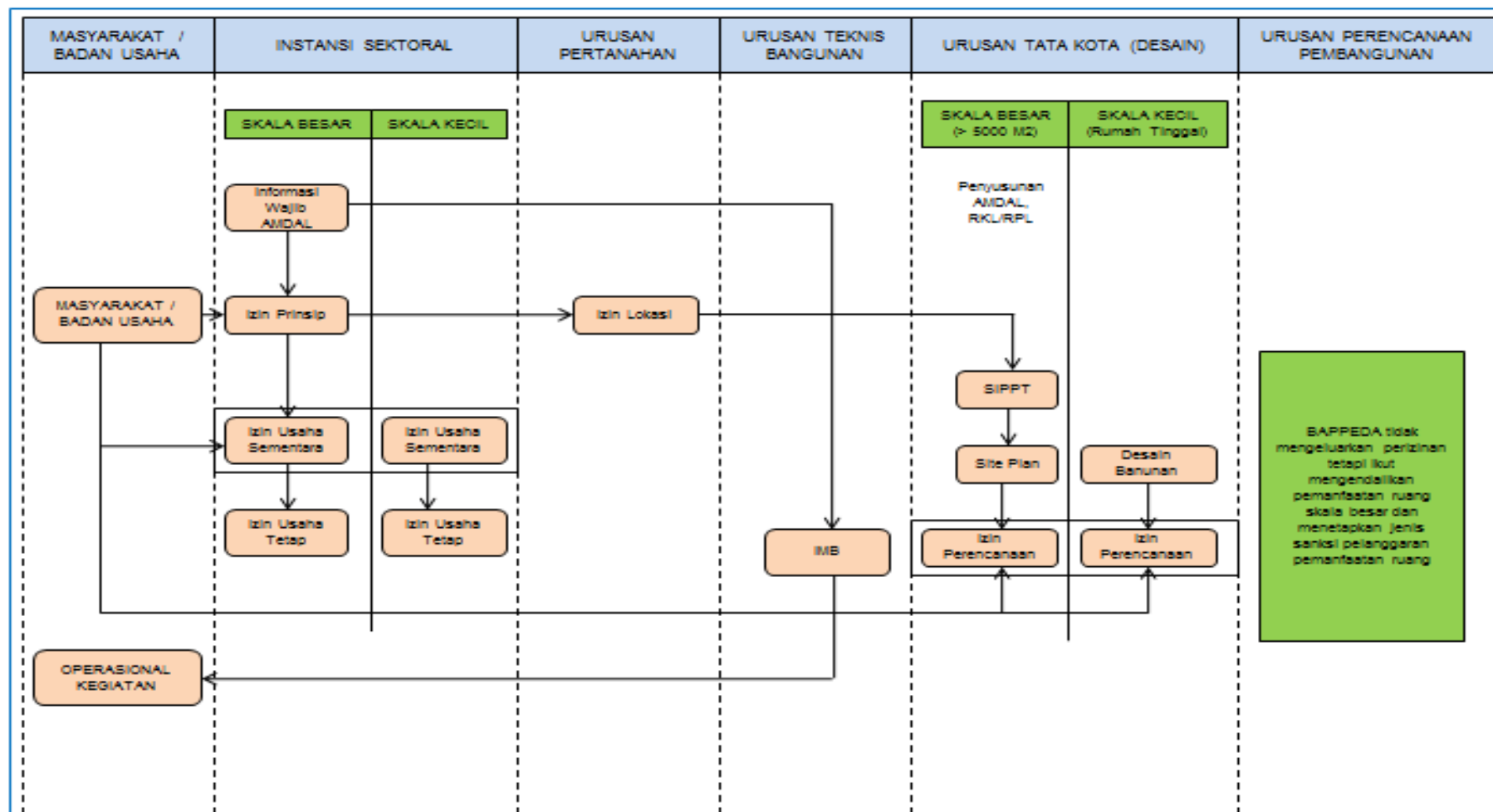
b) Persetujuan RKL dan RPL

Persetujuan RKL dan RPL, untuk kawasan yang sifat kegiatan budidaya rinci yang berada di dalamnya secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdampak penting terhadap lingkungan hidup. Acuan yang digunakan adalah dokumen AMDAL yang pada bagian akhirnya menjelaskan RKL (Rencana Pengelolaan Lingkungan) dan RPL (Rencana Pemanfaatan Lingkungan), pada tingkatan kegiatan budidaya rinci (jika dibutuhkan) dan pada tingkat kawasan. Persetujuan RKL dan RPL diterbitkan oleh Menteri Lingkungan Hidup, dan Menteri terkait atau Walikota tergantung karakteristik kawasan yang dimohon setelah melalui komisi AMDAL terkait.

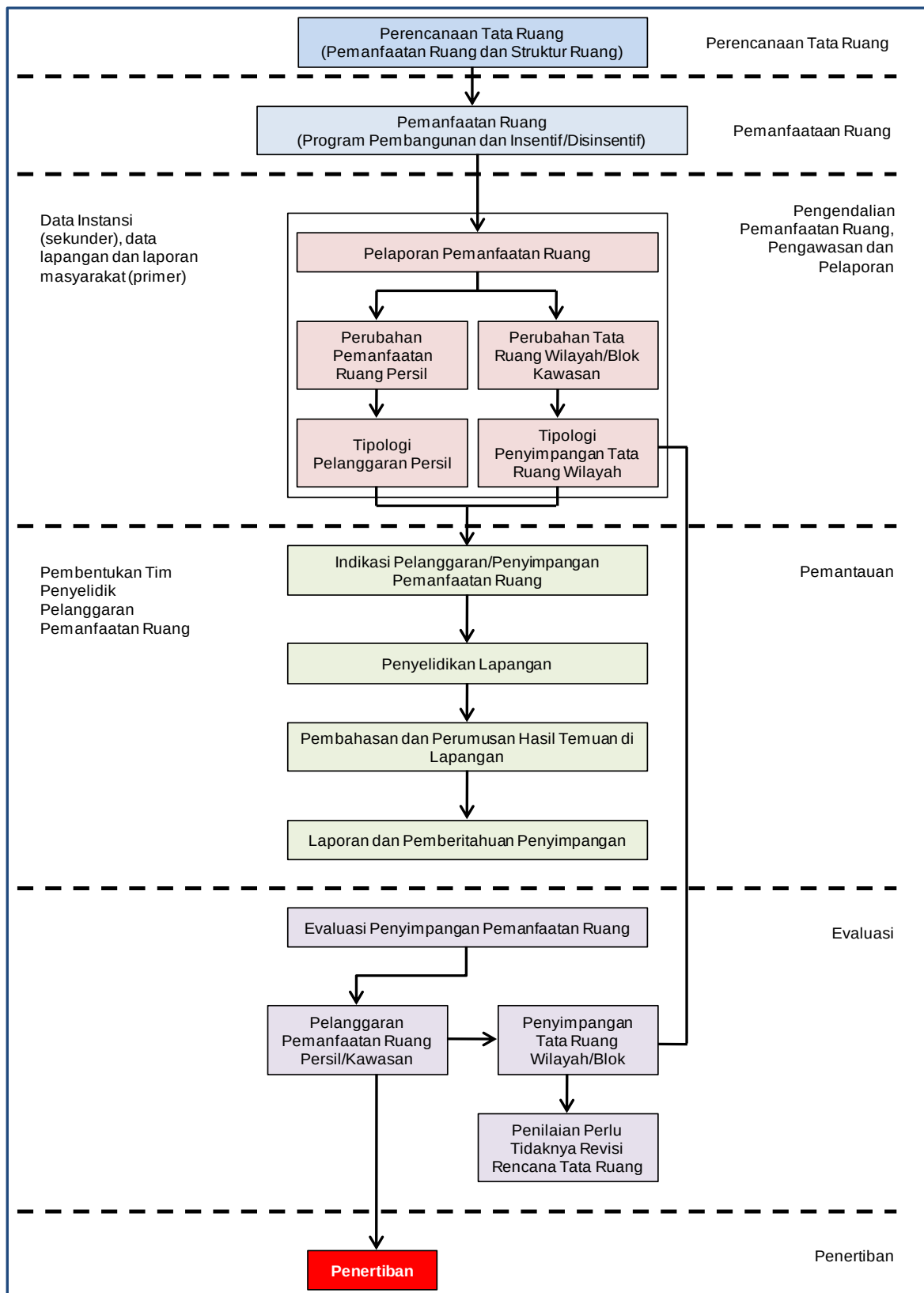
C. Prosedur Perizinan

Secara umum, prosedur perizinan di Kota Solok dapat dilihat pada **Gambar 7.4**. Agar RTRW Kota Solok yang telah dilengkapi dengan peraturan zonasi dapat terlaksana maka penerapan perizinan tersebut dapat dilakukan melalui mekanisme seperti yang tergambar pada **Gambar 7.5**.

Gambar 7.4 : Mekanisme Prosedur Perizinan Pemanfaatan Ruang



Gambar 7.5 : Mekanisme Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kota



D. Pengendalian Pemanfaatan Ruang melalui Pengawasan

Pengawasan merupakan upaya-upaya untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Obyek pengawasannya adalah perubahan pemanfaatan ruang (kegiatan pembangunan fisik) yang terjadi, baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana beserta besaran-besaran perubahannya.

1) Pelaporan

Upaya memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Obyek pelaporan adalah perubahan pemanfaatan ruang dalam persil/kawasaan dan tata ruang wilayah blok Peruntukkan. Perubahan pemanfaatan ruang tingkat persil meliputi perubahan fungsi kegiatan dan perubahan teknis bangunan yang ada di dalam persil. Akumulasi perubahan persil merupakan perubahan blok peruntukkan. Sedangkan perubahan peruntukkan merupakan perubahan kawasan dan seterusnya menjadi perubahan wilayah yang lebih luas. Hasil dari proses pelaporan ini berupa tipologi penyimpangan pemanfaatan ruang, yaitu :

- Besaran penyimpangan (luasan, panjang, lebar).
- Bentuk dan jenis penyimpangan (fungsi, intensitas, atau teknis).
- Arah penyimpangan atau pergeseran pemanfaatan ruang.

2) Pemantauan

Upaya mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Perubahan kualitas tata ruang disebabkan oleh semua pelaku pembangunan (pemerintah, swasta dan masyarakat). Pengamatan lapangan dilakukan oleh tim yang dibentuk oleh pemerintah daerah dengan melibatkan instansi kelurahan dan kecamatan. Pemantauan dilakukan dengan cara pemeriksaan yang melibatkan pelaku pelanggaran (dengan memeriksa lebih jauh dokumen perizinan yang dimilikinya).

Tahapan pelaksanaan pemantauan adalah sebagai berikut:

- a) Penyidikan lapangan, dilakukan setelah tahap kegiatan pelaporan yang kemudian diperoleh indikasi penyimpangan pemanfaatan ruang persil (baik lokasi maupun tipologi penyimpangannya). Kemudian dibentuk tim penyidik yang terdiri atas beberapa dinas terkait di daerah dan rencana kerja penyidikan penyimpangan pemanfaatan ruang ke lapangan. Penyidikan ini dilakukan untuk memperoleh klarifikasi bukti pelanggaran yang telah ada pada Tim Penyidik dengan yang ada pada penguasa lahan atau bangunan untuk dilihat dan diketahui penyebab pelanggaran.
- b) Pembahasan dan perumusan terbukti tidaknya secara teknis administratif penyimpangan atau pelanggaran yang telah diindikasikan sebelumnya. Tahap berikutnya adalah meng-klasifikasikan bentuk-bentuk pelanggaran, akibat pelanggaran dan penanggungjawab pelanggaran pemanfaatan ruang.
- c) Laporan dan pemberitahuan. Rumusan penyimpangan dan pelanggaran tersebut kemudian disusun laporan dan pemberitahuan kepada berbagai pihak yang berkepentingan.
 - Laporan hasil pemantauan diserahkan kepada kepala daerah untuk dievaluasi dan dibahas untuk merumuskan bentuk-bentuk penertiban.
 - Laporan hasil pemantauan diserahkan kepada instansi terkait untuk mempersiapkan kegiatan evaluasi terhadap pelanggaran dan penyimpangan pemanfaatan ruang untuk mendukung penetapan penertiban yang perlu diambil.
 - Pemberitahuan hasil pemantauan kepada pelaku pelanggaran untuk mempersiapkan pertanggungjawaban pelanggaran pemanfaatan ruang yang telah dilakukan.

7.4 KETENTUAN INSENTIF DAN DISINSENTIF

Ketentuan insentif dan disinsentif berlaku untuk semua wilayah Kota Solok dengan prinsip dasar adalah sebagai alat untuk mewujudkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang sudah disepakati. Pendekatan ketentuan ini, selain mengacu pada Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dapat juga memanfaatkan kearifan lokal dalam penguasaan lahan yang sudah diterapkan secara tradisional (turun temurun) oleh masyarakat adat setempat, seperti pengelolaan tanah ulayat.

Dalam aturan pemanfaatan tanah ulayat, seorang kepala rumah tangga (keluarga) berpeluang untuk menggarap tanah sesuai kebutuhan yang diperlukan atas izin dari Ninik Mamak dengan masa waktu terbatas. Bila dalam 3 tahun lahan yang sudah dipercayakan tersebut tidak digarap oleh yang bersangkutan, maka tanah tersebut secara otomatis kembali menjadi tanah ulayat. Pendekatan ini dapat diterapkan dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun dengan pendekatan pajak/retribusi. Bagi lahan yang sudah dimiliki secara sah oleh perorangan/ kelompok/perusahaan, bila tidak diusahakan dalam waktu tertentu, misalnya 5 tahun, maka tahun keenam dikenakan pajak progresif. Artinya PBB yang dibayarkan dinaikkan sekian persen dari yang seharusnya. Namun bagi perorangan/kelompok/perusahaan yang mengusahakan tanah tersebut secara produktif serta memberikan dampak ekonomi lokal maka dapat saja pemerintah daerah memberikan keringanan pajak bagi yang bersangkutan.

7.5 ARAHAN SANKSI

7.5.1 Arahan Sanksi Administratif

Pada beberapa UU terdapat kesamaan tentang sanksi administratif dalam pelanggaran hukum yang terkait dengan penataan ruang. Sanksi diberikan kepada pejabat berwenang dan masyarakat (pemegang izin, hak). Adapun bentuk sanksi administrasi adalah :

- a) Peringatan tertulis;
- b) Penghentian sementara kegiatan
- c) Penghentian sementara pelayanan umum;
- d) Penutupan lokasi

- e) Pencabutan izin
- f) Pembatalan izin
- g) Pembongkaran bangunan
- h) Pemulihan fungsi ruang

Berikut ini akan dijelaskan langkah-langkah yang harus dilakukan pada masing-masing sanksi di atas, yaitu :

- 1) Peringatan tertulis diberikan oleh pejabat yang berwenang dalam penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang melalui penerbitan surat peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali.
- 2) Penghentian kegiatan sementara dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
 - a) Penerbitan surat perintah penghentian kegiatan sementara dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - b) Apabila pelanggar mengabaikan perintah penghentian kegiatan sementara, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara secara paksa terhadap kegiatan pemanfaatan ruang;
 - c) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penghentian kegiatan pemanfaatan ruang dan akan segera dilakukan tindakan penertiban oleh aparat penertiban;
 - d) Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan penghentian kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa; dan
 - e) Setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, pejabat yang berwenang melakukan pengawasan agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban pelanggar untuk menyesuaikan pemanfaatannya dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.
- 3) Penghentian sementara pelayanan umum dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a) Penerbitan surat pemberitahuan penghentian sementara pelayanan umum dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang (membuat surat pemberitahuan penghentian sementara pelayanan umum);
 - b) Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara pelayanan umum kepada pelanggar dengan memuat rincian jenis-jenis pelayanan umum yang akan diputus;
 - c) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penghentian sementara pelayanan umum yang akan segera dilaksanakan, disertai rincian jenis-jenis pelayanan umum yang akan diputus;
 - d) Pejabat yang berwenang menyampaikan perintah kepada penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan pelayanan kepada pelanggar, disertai penjelasan secukupnya;
 - e) Penyedia jasa pelayanan umum menghentikan pelayanan kepada pelanggar; dan
 - f) Pengawasan terhadap penerapan sanksi penghentian sementara pelayanan umum dilakukan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum kepada pelanggar sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatannya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.
- 4) Penutupan lokasi dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- a) Penerbitan surat perintah penutupan lokasi dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - b) Apabila pelanggar mengabaikan surat perintah yang disampaikan, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penutupan lokasi kepada pelanggar;
 - c) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penutupan lokasi yang akan segera dilaksanakan;

- d) Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang dengan bantuan aparat penertiban melakukan penutupan lokasi secara paksa; dan
 - e) Pengawasan terhadap penerapan sanksi penutupan lokasi, untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.
- 5) Pencabutan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- a) Menerbitkan surat pemberitahuan sekaligus pencabutan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - b) Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi pencabutan izin pemanfaatan ruang;
 - c) Pejabat yang berwenang memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pencabutan izin;
 - d) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban mengajukan permohonan pencabutan izin kepada pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin;
 - e) Pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin menerbitkan keputusan pencabutan izin; memberitahukan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dicabut, sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang secara permanen yang telah dicabut izinnya; dan
 - f) Apabila pelanggar mengabaikan perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan yang telah dicabut izinnya, pejabat yang berwenang melakukan penertiban kegiatan tanpa izin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) Pembatalan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- a) Membuat lembar evaluasi yang berisikan perbedaan antara pemanfaatan ruang menurut dokumen perizinan dengan arahan pola pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang berlaku;

- b) Memberitahukan kepada pihak yang memanfaatkan ruang perihal rencana pembatalan izin, agar yang bersangkutan dapat mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mengantisipasi hal-hal akibat pembatalan izin;
 - c) Menerbitkan surat keputusan pembatalan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - d) Memberitahukan kepada pemegang izin tentang keputusan pembatalan izin;
 - e) Menerbitkan surat keputusan pembatalan izin dari pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan izin; dan
 - f) Memberitahukan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dibatalkan.
- 7) Pembongkaran bangunan dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- a) Menerbitkan surat pemberitahuan perintah pembongkaran bangunan dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;
 - b) Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pembongkaran bangunan;
 - c) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pembongkaran bangunan yang akan segera dilaksanakan; dan
 - d) Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan pembongkaran bangunan secara paksa.
- 8) Pemulihan fungsi ruang dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:
- a) Menetapkan ketentuan pemulihan fungsi ruang yang berisi bagian-bagian yang harus dipulihkan fungsinya dan cara pemulihannya;
 - b) Pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang menerbitkan surat pemberitahuan perintah pemulihan fungsi ruang;
 - c) Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang;

- d) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban, memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan pelanggar dalam jangka waktu tertentu;
- e) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dan melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan pemulihan fungsi ruang;
- f) Apabila sampai jangka waktu yang ditentukan pelanggar belum melaksanakan pemulihan fungsi ruang, pejabat yang bertanggung jawab melakukan tindakan penertiban dapat melakukan tindakan paksa untuk melakukan pemulihan fungsi ruang; dan
- g) Apabila pelanggar pada saat itu dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan fungsi ruang, pemerintah dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan dilakukan oleh pemerintah atas beban pelanggar di kemudian hari.

7.5.2 Arahan Sanksi Perdata

Tindakan perdata adalah tindakan yang menimbulkan kerugian secara perdata, sanksi ini diterapkan akibat pelanggaran yang ada menimbulkan masalah pada perorangan atau masyarakat secara umum. Sanksi perdata terkait dengan pemanfaatan ruang diterapkan sesuai peraturan perundangan berlaku.

7.5.3 Arahan Sanksi Pidana

Arahan sanksi pidana terdiri dari :

- 1) 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 perencana daerah dan pihak legislatif dalam menentukan perencanaan tata ruang kota yang salah, menimbulkan kerusakan lingkungan
- 2) Pidana tambahan yaitu pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya.

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