

BAB VIII

KETENTUAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG WILAYAH KOTA MEDAN

Dalam UU No 26 Tahun 2007, arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota berisi indikasi arahan peraturan zonasi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

8.1 KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI

Peraturan Zonasi (*Zoning Regulation*) adalah ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang, dan prosedur pelaksanaan pembangunan.

Fungsi Utama Peraturan Zonasi, adalah:

1. Sebagai instrumen pengendalian pembangunan, peraturan zonasi yang lengkap dapat menjadi rujukan untuk perizinan, penerapan insentif/disinsentif, dan penertiban pemanfaatan ruang.
2. Sebagai pedoman penyusunan rencana operasional, ketentuan dalam peraturan zonasi dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena memuat ketentuan-ketentuan tentang penjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat sub makro sampai pada rencana yang rinci.
3. Sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan lahan, peraturan zonasi mencakup guna lahan, intensitas pembangunan, tata bangunan, prasarana minimum, dan standar perencanaan.

Tujuan Utama Peraturan Zonasi :

- Menjamin bahwa pembangunan yang akan dilaksanakan dapat mencapai standar kualitas lokal minimum (*health, safety and welfare*).
- Melindungi atau menjamin agar pembangunan baru tidak mengganggu penghuni atau pemanfaat ruang yang telah ada.
- Memelihara nilai properti.

- Memelihara/memantapkan lingkungan dan melestarikan kualitasnya.
- Menyediakan aturan yang seragam di setiap zona.

Manfaat Utama Peraturan Zonasi, adalah:

- Meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai;
- Meningkatkan pelayanan terhadap fasilitas yang bersifat publik;
- Menjaga keseimbangan kehidupan masyarakat;
- Mendorong pengembangan ekonomi.

8.1.1 Penyusunan Klasifikasi Zonasi

Klasifikasi zonasi adalah jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian teoritis, kajian perbandingan, maupun kajian empirik untuk digunakan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan. Klasifikasi zonasi merupakan perampatan (generalisasi) dari kegiatan atau penggunaan lahan yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama. Tujuan penyusunan klasifikasi zonasi adalah untuk:

1. Menetapkan zonasi yang akan dikembangkan pada suatu wilayah perkotaan;
2. Menyusun hirarki zonasi berdasarkan tingkat gangguannya.

Klasifikasi zonasi disusun sesuai dengan kondisi Kota Medan dan Rencana Pola Ruang yang telah ditetapkan, antara lain:

- a. Kawasan Lindung, meliputi:
 - Kawasan Hutan Mangrove(Hutan Bakau Sekunder);
 - Kawasan Sempadan Sungai, Pantai dan Danau;
 - Kawasan Sempadan Rel Kereta Api, dan
 - Kawasan Sempadan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET);
- b. Kawasan Budidaya, antara lain meliputi:
 - Kawasan Perumahan;
 - Kawasan Perdagangan dan Jasa;
 - Kawasan Industri;
 - Kawasan Fasilitas Pelayanan;
 - Kawasan Peruntukan Lainnya/Kawasan Khusus

- Kawasan RTH, termasuk didalamnya Taman dan Lapangan Olahraga, Hutan Kota, TPU dan wisata.

8.1.2 Aturan Kegiatan Penggunaan Lahan

Aturan kegiatan penggunaan lahan disusun dengan mempertimbangkan :

- a. Kesesuaian dengan definisi pemanfaatan pelengkap;
- b. Kesesuaian dengan peraturan yang dapat diberlakukan pada penggunaan tersebut dalam peruntukan tanah dasar lain pada tipe peruntukan tanah yang sama (ruang terbuka, pertanian, hunian, komersial, atau industri);
- c. Kesesuaian dengan pemanfaatan ruang utama di kawasan tersebut, dimana prosentasenya tidak boleh melebihi fungsi utama kawasan;
- d. Peraturan pemanfaatan yang diatur secara terpisah yang diidentifikasi sebagai “tidak diizinkan” pada suatu peruntukan tanah tertentu, tidak diizinkan sebagai pemanfaatan pelengkap pada peruntukan tanah tersebut;
- e. Tidak merugikan dan atau mengganggu kegiatan masyarakat di sekitar kawasan tersebut;
- f. Tingkat kepentingannya terhadap kebutuhan publik, dan bukan hanya untuk keuntungan perorangan;
- g. Pertimbangan sosial budaya dan norma dalam masyarakat setempat.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel IX.2** berikut:

TABEL IX.2
KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI KOTA MEDAN

Zona (berdasarkan rencana pola ruang)	Deskripsi	Kualitas yang diharapkan	Ketentuan Umum
Kawasan Lindung			
<ul style="list-style-type: none"> Kawasan Hutan Mangrove (Hutan Bakau Sekunder); 	Kawasan yang diperuntukkan bagi pelindung ekosistem bakau dan berfungsi sebagai hutan kota	<ul style="list-style-type: none"> Terlindunginya fungsi mangrove sekunder dan tersedianya ruang terbuka hijau hutan Menyediakan ruang terbuka sebagai kawasan lindung yang terintegrasi pula dan didukung oleh kegiatan wisata terbatas untuk fungsi rekreasi dan pendidikan 	KDB maksimum 5% khusus untuk bangunan wisata mangrove dan batal penelitian/pemeliharaan serta fasilitas strategis.
			KLB maksimum 0,1
			KDH minimum 95%
			Penggunaan fungsi pendukung tidak boleh mengganggu keberadaan mangrove
<ul style="list-style-type: none"> Kawasan Sempadan Sungai, Pantai dan Danau; 	Kawasan yang diperuntukkan bagi perlindungan fungsi sungai, pantai dan danau serta jalur hijau serta dapat terselenggaranya kegiatan pemeliharaan	Terpeliharanya keamanan sungai dan fungsi pemeliharaan yang didukung oleh akses jalan inspeksi dan ruang terbuka hijau	Penggunaan mangrove harus mendapat persetujuan Badan Lingkungan Hidup setelah didahului kajian lingkungan AMDAL atau Ukl/UPL
			KDB maksimum 10% khusus untuk bangunan penunjang wisata, pemeliharaan sungai, sarana ibadah, olah raga, kepelabuhanan dan dermaga
			KLB maksimum 0,2
			KDH minimum 80%
			Penggunaan fungsi pendukung tidak boleh mengganggu keberadaan fungsi utama dan kepentingan inspeksi
			Penggunaan pendukung harus mendapat persetujuan Badan Lingkungan Hidup setelah didahului kajian lingkungan AMDAL atau UKL/UPL
			Harus disediakan jalan inspeksi dengan lebar sesuai ketentuan tiap jenisnya
			Sempadan pantai 100 m, sempadan danau 50 m, sempadan sungai bervariasi antara 3 m s/d 15 m
<ul style="list-style-type: none"> Kawasan Sempadan Rel Kereta Api 	Kawasan yang diperuntukkan bagi perlindungan fungsi sungai, pantai dan danau serta jalur hijau serta dapat	Terpeliharanya keamanan rel api dan fungsi pemeliharaan yang didukung oleh akses jalan inspeksi dan	KDB maksimum 10% khusus untuk bangunan pendukung keselamatan dan pemeliharaan serta stasiun kereta api
			KLB minimum 1,5

Zona (berdasarkan rencana pola ruang)	Deskripsi	Kualitas yang diharapkan	Ketentuan Umum
	terselenggaranya kegiatan pemeliharaan	ruang terbuka hijau Tersedianya akses jalan sejajar rel pada kawasa-kawasan tertentu sebagai alternatif permasalahan lalu lintas	KDH minimum 60% GSB samping dan belakang 2 m Sempadan kereta api rata-rata 18 m dan As Rel KA terluar, untuk sempadan yang lebih kecil harus mendapat persetujuan dari otorita perkeretaapian.
▪ Kawasan Sempadan SUTET/SUTT	Kawasan yang diperuntukkan bagi perlindungan fungsi saluran listrik dan keselamatan bangunan sekitar serta jalur hijaunya serta dapat terselenggaranya kegiatan pemeliharaan	Terpeliharanya keamanan rel kereta api dan lalu lintas kereta api dan fungsi pemeliharaan yang didukung oleh akses jalan inspeksi dan ruang terbuka hijau Tersedianya akses jalan sejajar SUTET/SUTT pada kawasan-kawasan tertentu sebagai alternatif permasalahan lalu lintas	KDB maksimum 50% khusus untuk bangunan wisata mangrove dan balai penelitian/pemeliharaan serta fasilitas strategi KLB maksimum 1 KDH minimum 50% Tingginya bangunan minimal 12 meter; Khusus untuk bangunan yang mengandung zat mudah terbakar arau meledak maka sempadan 25 m dari As SUTT/SUTET
Kawasan Budidaya			
▪ Kawasan Perumahan	Kawasan yang diperuntukkan bagi tempat tinggal atau hunian serta fungsi pendukung pemukiman	Menyediakan lahan pengembang hunian Menyediakan lingkungan hunian yang sehat, nyaman, selamat, aman dan asri yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas minimum	KDB maksimum 60% KLB maksimum 2,4 KDH minimum 20% GSB belakang 1,5m; GSB samping 1,5 m; untuk rumah kopel dan tunggu serta tanpa GSB untuk rumah deret Diperkenankan tetapi tidak boleh lebih dari 10% dari total Blok perumahan Garis Sempadan Muka bangunan ideal adalah $\frac{1}{2} \times$ Rumija + 1) tetapi disesuaikan pula dengan bentuk dan panjang persil pada umumnya serta kepentingan transportasi, pakir dan estetika
▪ Kawasan Komersial (Jasa dan Perdagangan)	Kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan jasa perniagaan atau non	Menyediakan lahan pengembang kegiatan jasa dan perdagangan skala	KDB maksimum 70% untuk bangunan single unit skala besar dan 90% untuk bangunan ruko;

Zona (berdasarkan rencana pola ruang)	Deskripsi	Kualitas yang diharapkan	Ketentuan Umum
	hunian yang kompetitif dan terintegrasi	kota dan regional serta internasional	<p>KLB maksimum 35 untuk bangunan single unit skala besar (high building) dan 4,5 untuk bangunan ruko;</p> <p>KDH minimum 20% baik ditanah maupun roof top</p> <p>Untuk bangunan ruko diterapkan rencana gang kebakaran minimal 3 meter tanpa GSB yang memiliki akses keluar masuk ke badan jalan terdekat</p>
		Menyediakan lingkungan perniagaan yang sehat, nyaman, selamat, aman dan asri dan ekonomia yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas yang berkualitas serta berwawasan lingkungan	<p>GSB samping dan belakang 2 m untuk jasa dan perdagangan yang bersifat single unit dengan ketinggian s/d 5 lantai</p> <p>GSB samping samping dan belakang minimal 3 m untuk jasa dan perdagangan yang bersifat single unit dengan ketinggian lebih dari 5 lantai sesuai hasil analisis kelayakan dan keselamatan</p> <p>Penggunaan fungsi pendukung perdagangan dan jasa diperkenankan tetapi tidak boleh lebih dari 10% dari total Blok Perumahan;</p> <p>Garis Sempadan Muka Bangunan ideal adalah $(1/2 \times \text{Rumija} + 1)$ tetapi disesuaikan pula dengan bentuk dan panjang persil pada umumnya serta kepentingan transportasi, parkir dan estetika;</p> <p>Setiap bangunan harus menyediakan lahan parkir sesuai standar minimal yang ditetapkan;</p> <p>Bangunan dapat melebihi KLB jika disertai kajian oleh badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah;</p>

Zona (berdasarkan rencana pola ruang)	Deksripsi	Kualitas yang Diharapkan	Ketentuan Umum
Kawasan Budaya			
Kawasan Industri	Kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri dan pergudangan yang kompetitif dan berwawasan lingkungan	Menyediakan lahan pengembangan kegiatan industri yang mampu menyerap tenaga kerja dan sebagai penggerak perekonomian	KDB maksimum 50%
			KLB maksimum 1,5
			KDH maksimal 20%
			GSB belakang samping dan belakang minimal 3 m untuk kepentingan keselamatan kebakaran
		menyediakan lingkungan industri yang unggul dan ekonomis yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas yang berkualitas serta berwawasan lingkungan.	Penggunaan fungsi pendukung industri seperti perdagangan skala lokal dan permukiman buruh diperkenankan tetapi tidak boleh lebih dari 10% dari total Blok Peruntukan
			Garis Sempadan Muka Bangunan Ideal adalah $(1/2 \times \text{Rumija} + 1)$ dan minimal 10 meter
			Untuk bangunan industri tertentu diwajibkan dokumen pengelolaan lingkungan sebagai persyaratan kecuali yang berada di kawasan berikat
			Setiap bangunan harus menyediakan lahan parkir sesuai standar minimal yang ditetapkan terutama untuk truk dan bongkar muat
Kawasan Fasilitas Pelayanan	Kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan fasilitas umum dan sosial perkotaan	Menyediakan lahan pengembangan kegiatan fasilitas pelayanan yang mampu melayani kebutuhan masyarakat metropolitan dan wilayah sekitar	KDB maksimum 60%
			KLB maksimum 2,4
			KDH minimum 30%
			GSB belakang samping dan belakang minimal 1,5 m untuk rumah kopel dan tunggal serta tanpa GSB samping untuk bangunan deret

Zona (berdasarkan rencana pola ruang)	Deksripsi	Kualitas yang Diharapkan	Ketentuan Umum
		Menyediakan lingkungan fasilitas pelayanan yang sehat, nyaman, selamat, aman dan asri serta dapat diakses masyarakat luas yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas yang berkualitas serta berwawasan lingkungan.	Garis sempadan muka bangunan ideal adalah $(1/2 \text{ rumija} + 1)$ tetapi disesuaikan pula dengan bentuk dan panjang persil pada umumnya serta kepentingan transportasi, parkir dan estetika
			Setiap bangunan harus menyediakan lahan parkir sesuai standar minimal yang ditetapkan
Kawasan Khusus	Kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan yang bersifat khusus untuk kepentingan strategis seperti pertahanan dan keamanan, sosial budaya, lingkungan dan ekonomi	menyediakan lahan pengembangan kegiatan khusus dan strategis untuk mendukung kegiatan metropolitan dan kepentingan Nasional	KDB maksimum 40% khusus untuk bangunan wisata mangrove dan balai penelitian/pemeliharaan serta fasilitas strategis
			KLB maksimum 1,2
			KDH minimum 50%
			GSB samping dan belakang 2 m
		terselenggaranya kawasan-kawasan khusus tersebut dengan kegiatan fungsional perkotaan lainnya	Penggunaan fungsi pendukung kawasan khusus seperti karyawan diperkenankan tetapi harus memenuhi persyaratan keselamatan
			Garis Sempadan Muka Bangunan Ideal adalah $(1/2 \times \text{Rumija} + 1)$ dan minimal 10 meter
Kawasan RTH, termasuk di dalamnya Taman dan Lapangan Olahraga, Hutan Kota, TPU dan wisata	Kawasan yang diperuntukkan bagi ruang terbuka hijau maupun non hijau kota	Menyediakan lahan pengembangan RTH yang berwawasan lingkungan sebagai ruang publik tempat interaksi sosial dan keseimbangan lingkungan	KDB maksimum 10% khusus untuk bangunan wisata, fasilitas strategis dan fungsi pendukung RTH
			KLB maksimum 0,2
			KDH minimum 80%
			Untuk bangunan yang bersifat sosial harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait.

8.2 KETENTUAN PERIZINAN

Perijinan merupakan upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan, serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum. Mekanisme perijinan merupakan mekanisme terdepan dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Selain itu, kinerja perijinan pada suatu daerah mempunyai peran yang penting dalam menarik atau menghambat investasi. Penyelenggaraan mekanisme perijinan yang efektif akan mempermudah pengendalian pembangunan dan penertiban pelanggaran rencana tata ruang. Bila mekanisme perijinan tidak diselenggarakan dengan baik, maka akan menimbulkan penyimpangan pemanfaatan ruang secara legal. Penyimpangan semacam ini akan sulit dikendalikan dan ditertibkan. Mekanisme perijinan juga dapat dimanfaatkan sebagai perangkat insentif untuk mendorong pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, atau perangkat disinsentif untuk menghambat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Ijin pemanfaatan ruang adalah ijin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku. Prinsip dasar penerapan mekanisme perijinan dalam pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

1. Setiap kegiatan dan pembangunan yang berpotensi menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum, pada dasarnya dilarang kecuali dengan ijin dari Pemerintah Kota.
2. Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon ijin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaiannya dengan rencana, serta standar administrasi legal.
3. Setiap permohonan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus melalui pengkajian mendalam untuk menjamin bahwa manfaatnya jauh lebih besar dari kerugiannya bagi semua pihak terkait sebelum dapat diberikan

Pelaksanaan perijinan tersebut di atas didasarkan atas pertimbangan dan tujuan sebagai berikut:

1. Melindungi kepentingan umum (public interest).
2. Menghindari eksternalitas negatif.

3. Menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan Pemerintah Kota.

Perijinan yang dikenakan pada kegiatan dan pembangunan terdiri dari 5 jenis, yaitu:

1. Perijinan kegiatan/lisensi (SIUP, TDP, dll).
2. Perijinan pemanfaatan ruang dan bangunan (Ijin Lokasi, Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah/IPPT, Ijin Penggunaan Bangunan/IPB).
3. Perijinan konstruksi (Ijin Mendirikan Bangunan/IMB).
4. Perijinan lingkungan (Amdal, yang terdiri dari Analisis Dampak Lingkungan, Rencana Pemantauan Lingkungan dan Rencana Pengelolaan Lingkungan; Ijin Gangguan/HO).
5. Perijinan khusus (pengambilan air tanah, dll).

Setiap pemanfaatan ruang harus mendapat ijin sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perubahan pemanfaatan lahan harus melalui prosedur khusus yang berbeda dari prosedur reguler/normal. Dalam masa transisi tahapan rencana, ijin khusus dapat diberikan apabila dampak kegiatan yang dimohon negatif dan atau kecil.

Permohonan perubahan pemanfaatan ruang yang disetujui harus dikenakan disinsentif berupa:

1. Denda (*development charge*) sesuai jenis pelanggaran rencana tata ruang.
2. Pengenaan biaya dampak pembangunan (*development impactfee*) sesuai dengan eksternalitas yang harus diatasi dan upaya mengembalikannya ke kualitas sebelum proyek tersebut dibangun.

Jenis perijinan yang harus dimiliki ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Lembaga/dinas yang menerbitkan perijinan harus sesuai dengan pemberian kerja dan kompetensinya, dan tidak boleh tumpang tindih. Ketentuan lembaga/dinas pemberi ijin adalah sebagai berikut:

1. Perijinan kegiatan menjadi kewenangan dinas sektoral yang sesuai dengan kegiatan yang dimohon.
2. Perijinan pemanfaatan ruang dan bangunan menjadi kewenangan dinas yang menangani perencanaan, perancangan, penataan, dan lingkungan

kota.

3. Perijinan konstruksi menjadi kewenangan dinas yang menangani bangunan.
4. Perijinan lingkungan menjadi kewenangan dinas/badan yang menangani lingkungan hidup.
5. Perijinan kegiatan khusus menjadi kewenangan dinas sektoral yang sesuai dengan kegiatan yang dimohon.
6. Kegiatan yang memerlukan kombinasi dari ijin di atas dikoordinasikan oleh walikota melalui Tata Kota dan Penataan Ruang Daerah (TKPRD).
7. Untuk efisiensi perijinan, pemerintah kota perlu mengefektifkan pelayanan perijinan terpadu satu atap.

8.2.1 Arahan Pemberian Kompensasi

Arahan Pemberian Kompensasi adalah berupa mekanisme penggantian yang diberikan kepada masyarakat pemegang hak atas tanah, hak pengelolaan sumber daya alam seperti hutan, tambang, bahan galian, kawasan lindung yang mengalami kerugian akibat perubahan nilai ruang dan pelaksanaan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan. Pemberian Kompensasi dapat diterapkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang antara lain :

1. Kemudahan untuk mendapatkan izin/perpanjangan izin usaha untuk pemanfaatan ruang bagi kegiatan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Kemudahan untuk mendapatkan dukungan prasarana dan sarana yang menunjang usaha produktif bagi kegiatan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
3. Kemudahan mendapatkan kredit/bantuan modal usaha bagi kegiatan ekonomi yang menunjang fungsi kawasan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
4. Jaminan perlindungan terhadap kegiatan penyelenggaraan sewa ruang atau lahan bagi kegiatan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
5. Pemberian ganti rugi yang layak kepada masyarakat yang dirugikan dengan diterapkannya rencana tata ruang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Contohnya : memberikan gantirugi yang layak bagi masyarakat yang lahannya terkena penggusuran akibat pembangunan sarana dan prasarana yang sesuai dengan rencana tata ruang. Walaupun pada dasarnya masyarakat secara sukarela menyerahkan/menghibahkan lahannya kepada pemerintah untuk kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

8.3 KETENTUAN PEMBERIAN INSENTIF

Seluruh jenis perangkat insentif dalam pemanfaatan ruang versi Undang-Undang Penataan Ruang adalah selalu mempunyai ciri atau sifat memberikan kemudahan kemudahan bagi terlaksananya pemanfaatan ruang sesuai rencana yang ada, khususnya melalui pengaturan :

- a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa uang dan urun saham;
- b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c. kemudahan prosedur perizinan; dan atau
- d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Terdapat 3 (tiga) kelompok perangkat/mekanisme insentif dan disinsentif, yaitu:

1. Pengaturan/regulasi/kebijakan sebagai salah satu upaya menerapkan *police power* .

Perangkat atau mekanisme ini antara lain:

- a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan, yaitu :
 - Pengaturan hukum kepemilikan lahan oleh swasta.
 - Pengaturan sertifikat tanah.
 - Analisis mengenai dampak lingkungan.
 - *Transfer of development Right (TRD)*
 - Pengaturan perizinan, meliputi:
 - Izin prinsip; izin usaha/tetap.
 - Izin lokasi.
 - Planning permit.

- Izin gangguan
- IMB.
- Izin penghunian bangunan (IPB).

b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan umum, yaitu:

- Kekuatan hukum untuk mengembalikan kondisi semula dari gangguan/pencemaran.
- Pengendalian hukum terhadap kendaraan dan transportasi.
- Pengaturan penyediaan pelayanan umum oleh swasta.
- *Three in one policy*.

c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan prasarana seperti Amdal.

2. Ekonomi/keuangan sebagai penerapan dari pengenaan pajak dan retribusi.

a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan, yaitu:

- Pajak lahan/PBB.
- Pajak pengembangan lahan.
- Pajak balik nama/jual beli lahan.
- Retribusi perubahan lahan.
- Development Impact Fees.

b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan umum, yaitu:

- Pajak kemacetan.
- Pajak pencemaran.
- Retribusi perizinan;
 - Izin prinsip; izin usaha/tetap.
 - Izin lokasi.
 - Planning permit.
 - Izin gangguan.
 - IMB.
 - Izin penghunian bangunan (PB)
- *User charge* atas pelayanan umum
- Subsidi untuk pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah atau swasta.

c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan sarana dan prasarana.

- *User charge/tool for plan.*
- *Lingkage.*
- *Development exaction.*
- *Initial cost for land consolidation.*

3. Pemilikan/pengadaan langsung oleh pemerintah atau swasta

a. Perangkat yang berkaitan langsung dengan elemen guna lahan (penguasaan lahan oleh pemerintah).

b. Perangkat yang berkaitan dengan elemen pelayanan umum:

Pengadaan pelayanan umum oleh pemerintah (air bersih, penumpulan/pengolahan sampah, air kotor, listrik, telepon, angkutan umum).

c. Perangkat yang berkaitan dengan penyediaan prasarana:

- Pengadaan infrastruktur oleh pemerintah.
- Pembangunan perumahan oleh pemerintah.
- Pembangunan fasilitas umum oleh pemerintah.

TABEL VIII.3

PERANGKAT INSENTIF UNTUK PEMANFAATAN RUANG DI KOTA MEDAN

No	Rencana Pemanfaatan Ruang	Insentif
1	Pengembangan Kawasan Industri	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan izin • Keringanan Pajak • Subsidi prasarana :(pembangunan jalan toll, jalan ingkungan, listrik, telepon, DII).
2	Pengembangan Kawasan Perdagangan	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan izin • Keringanan Pajak • Subsidi prasarana
3	Pengembangan Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan izin • Keringanan Pajak • Subsidi prasarana
4	Pengembangan Kawasan Wisata	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan izin • Keringanan Pajak • Subsidi prasarana • <i>Transfer Development Rigt (TDR)</i>
5	Pengembangan Ruang Terbuka Hijau	<i>Transfer Development Rigt (TDR)</i>

8.4 KETENTUAN PEMBERIAN DISINSENTIF

Seluruh jenis perangkat disinsentif dalam pemanfaatan ruang adalah selalu ditujukan untuk mempersulit munculnya pemanfaatan ruang yang tidak sesuai atau tidak sejalan dengan rencana tata ruang yang ada. Contoh yang dapat diberikan misalnya adalah :

- a. pengenaan pajak tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang dan/atau
- b. pembatasan infrastruktur, pengenaan kompensasi dan penalti.

TABEL VIII.4
PERANGKAT DIS-INSENTIF UNTUK PEMANFAATAN RUANG DI KOTA MEDAN

No	Rencana Pemanfaatan Ruang	Dis-Insentif
1	Pengembangan Kawasan Industri belum melengkapi sarana parasarana dasar	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Development Impact Fee</i> • <i>Development Charge</i>
2	Pengembangan Kawasan Perdagangan di Pusat Kota tanpa Lahan Parkir dan menyebabkan	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Development Impact Fee</i> • <i>Development Charge</i>
3	Pengembangan Kawasan Permukiman yang belum melengkapi sarana dan prasarana Dasar	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Development Impact Fee</i> • <i>Development Charge</i>

Penerapan disinsentif di Kota Medan digunakan sebagai pengekan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTRW, terdiri dari :

- Untuk penyesuaian pemanfaatan ruang, dikenakan retribusi sebesar luas tanah dikalikan harga tanah sesuai NJOP dikalikan indeks (N). Indeks (N) ditentukan berdasarkan peruntukan lama dan peruntukan baru serta kesesuaian/ketidaksesuaian dengan rencana dan tingkat gangguan yang ditimbulkan. Semakin tinggi tingkat perubahan pemanfaatan lahan, semakin tinggi nilai indeks yang dikenakan. Retribusi ini dapat dikenakan secara progresif, dengan tujuan mengembalikan pemanfaatan ruang sesuai dengan arahan fungsi utama yang telah ditetapkan.

- Pembatasan sarana dan prasarana hanya sesuai dengan kebutuhan arahan fungsi utama. Pembatasan ini bertujuan untuk menghindari perubahan fungsi yang telah ditetapkan.
- Kewajiban pengembang untuk menanggung biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
- Pengenaan denda (*development charge*) pada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Penerapan insentif dan disinsentif di Kota Medan dapat dilihat pada Tabel berikut ini:

TABEL VIII.5
PERANGKAT INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bidang	Insentif	Disinsentif
Administratif	~ Kemudahan izin ~ Penghargaan	~ Perpanjangan prosedur ~ Perketat/tambah syarat
Ekonomi	~ Keringanan pajak. ~ Kompensasi ~ Imbalan ~ Pola pengelolaan	~ Pajak tinggi ~ Retribusi tinggi ~ Denda/ <i>charge</i>
Fisik	~ Subsidi prasarana ~ Bonus/insentif ~ TDR ~ Ketentuan teknis	~ Pembatalan prasarana

8.5 ARAHAN SANKSI

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Setiap orang yang melanggar ketentuan rencana dan ketentuan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang dikenai sanksi berupa:

- 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; dan/atau
- i. denda administratif.

Ketentuan Pidana telah diatur dalam Undang-undang No 26 Tahun 2008 tentang Penataan ruang Bab XI pasal 69- pasal 75, yaitu :

- A. Sanksi bagi yang tidak mentaati rencana tata ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang.
 1. Setiap orang yang tidak mentaati rencana tata ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 2. Jika pelanggaran tindak tersebut mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
 3. Jika pelanggaran tindak pidana mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- B. Sanksi bagi yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang
 1. Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

2. Jika pelanggaran tindak pidana mengakibatkan perubahan fungsi ruang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
 3. Jika pelanggaran tindak pidana mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
 4. Jika pelanggaran tindak pidana mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- C. Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- D. Setiap orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- E. Sangsi bagi pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang
1. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 2. Selain sanksi pidana pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak dengan hormat dari jabatannya.
- F. Sangsi Bagi Korporasi
1. Dalam hal tindak pidana dilakukan oleh suatu korporasi, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda

2. Selain pidana denda korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - pencabutan izin usaha; dan/atau
 - pencabutan status badan hukum.

G. Tuntutan Ganti Rugi

1. Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana.
2. Tuntutan ganti kerugian secara perdata dilaksanakan sesuai dengan hukum acara pidana.