



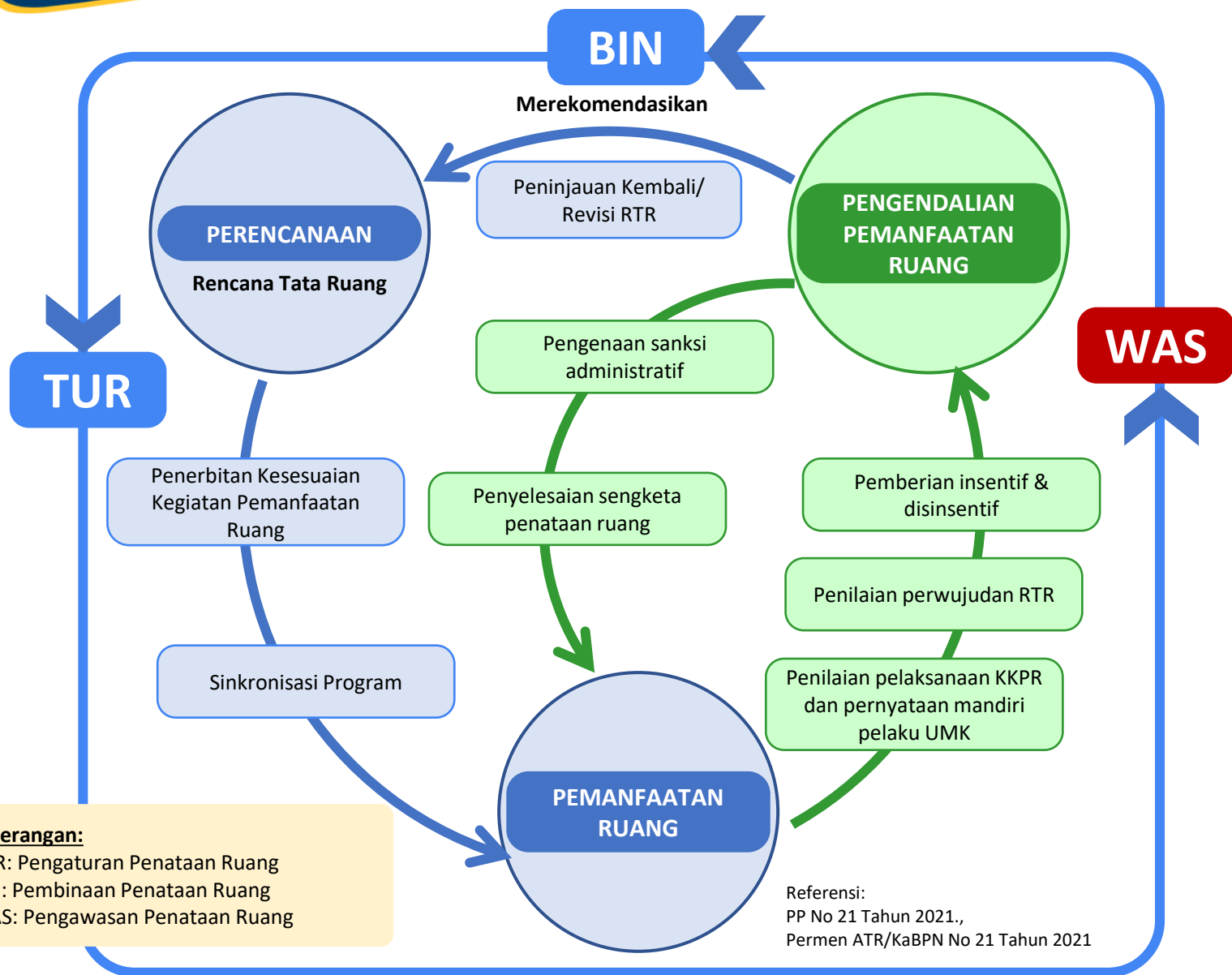
# "Peran Pengawasan Penataan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Mewujudkan Kota yang Berkualitas, Terpadu, dan Berkelanjutan"

Jakarta, 25 Oktober 2023

**AGUS SUTANTO, ST., M.Sc.**

Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang





1. Penyelenggaraan Penataan Ruang merupakan kegiatan yang meliputi **Pengaturan, Pembinaan, Pelaksanaan, dan Pengawasan Penataan Ruang**, yang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.
2. Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilakukan berdasarkan **muatan Rencana Tata Ruang**, sehingga pengendalian dilaksanakan untuk **mendorong terwujudnya Tata Ruang sesuai dengan RTR**
3. Pengawasan Penataan Ruang dilakukan sebagai upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat **diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**

# Mengapa Perlu Dilakukan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang?



**Alih fungsi lahan**

Adanya alih fungsi lahan yang terus meningkat setiap tahunnya



**Banyaknya indikasi ketidakpatuhan terhadap KKPR yang telah terbit**

Kemudahan investasi melalui KKPR yang terintegrasi sistem OSS, perlu didukung dengan penguatan fungsi pengendalian pemanfaatan ruang untuk memastikan tertib tata ruang.



**Terlampauinya Daya Dukung dan Daya Tampung**

Tidak meratanya pembangunan sehingga pusat kegiatan terkonsentrasi pada satu titik



**Sering terjadinya konflik penataan ruang**

terjadinya konflik penataan ruang yang diakibatkan oleh perubahan kebijakan dan perselisihan yang terjadi akibat pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang



**Ketimpangan kondisi antar kawasan dan belum terjaminnya keberfungsian kawasan**

Sering ditemukan ketimpangan kondisi antar kawasan yang tercermin salah satunya pada infrastruktur yang belum memadai, sehingga kawasan belum dapat berfungsi secara optimal

**Pengendalian Pemanfaatan Ruang** dilakukan untuk mendorong **terwujudnya Tata Ruang sesuai dengan RTR.**

**Pengawasan Penataan Ruang** dilakukan sebagai upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat **diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**

# Peran Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang dalam mewujudkan kota yang berkualitas, terpadu dan berkelanjutan

## Kota yang Berkualitas

Kota yang berkualitas **diwujudkan melalui kawasan-kawasan yang berkualitas**, yaitu dimana kegiatan pemanfaatan **ruang tidak menimbulkan dampak negatif**, baik dari aspek sosial maupun lingkungan, serta **Kinerja Fungsi Kawasannya terwujud** sesuai kondisi yang diinginkan atau dituju dalam pengembangan kawasan

## Kota yang Terpadu

Terdiri atas berbagai jenis peruntukan kawasan yang satu fungsi dengan fungsi lainnya memiliki sifat **saling mendukung, mengisi, dan melengkapi** sehingga tercipta **optimalisasi masing-masing fungsi dari kawasan** tersebut untuk mendukung pengembangan Kota. **Keterpaduan kota di wujudkan melalui Rencana Tata Ruang.**

## Kota yang Berkelanjutan

Kota berkelanjutan memungkinkan **masyarakatnya memenuhi kebutuhannya tanpa merusak lingkungan alam atau membahayakan kondisi kehidupan makhluk lainnya, sekarang dan di masa depan**



## Dituangkan dalam Rencana Tata Ruang

Sebagai acuan dalam perwujudan kota yang berkualitas, terpadu dan berkelanjutan

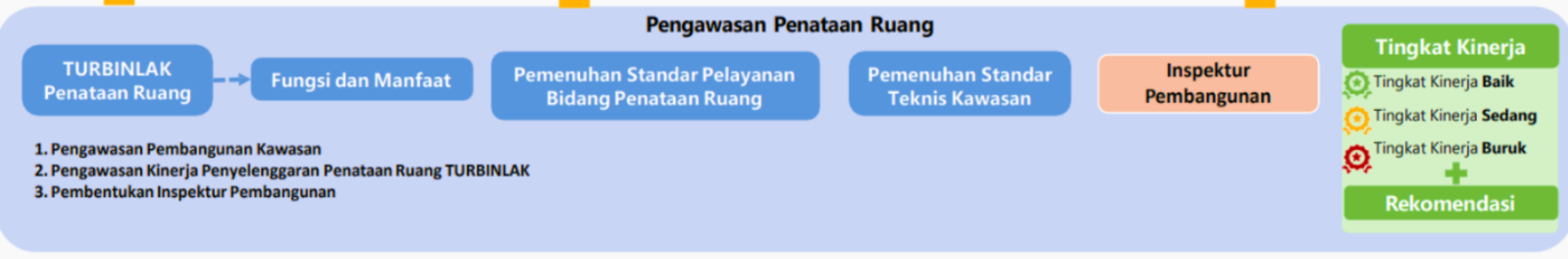
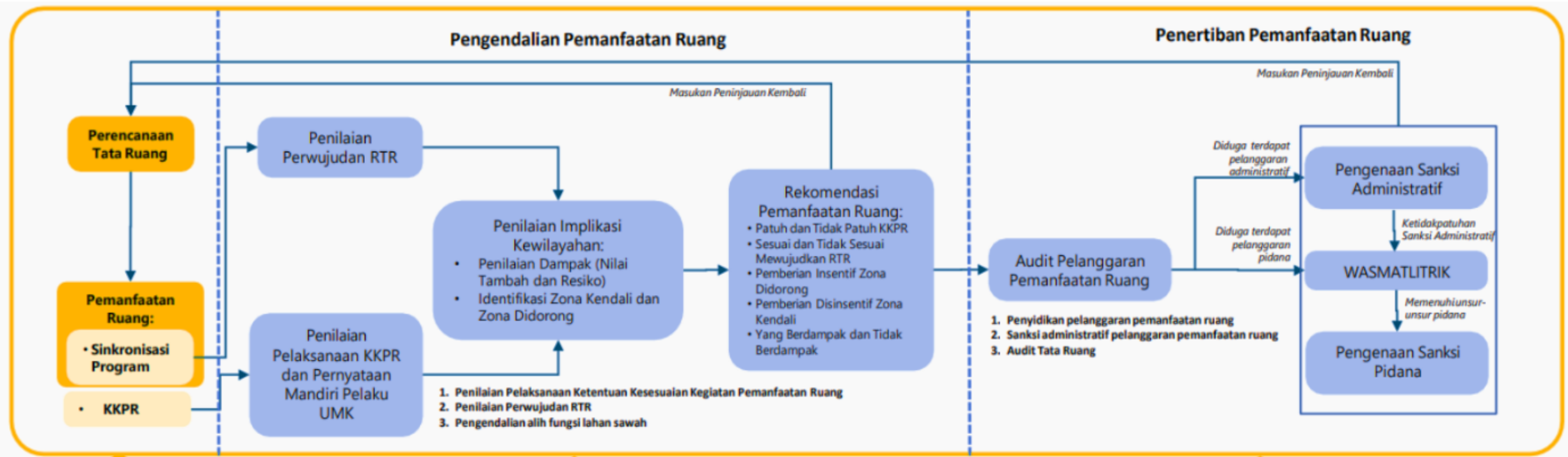
### Peran Pengendalian Pemanfaatan Ruang

- Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilaksanakan untuk mendorong terwujudnya Tata Ruang sesuai dengan RTR.
- Dalam hal ini peran pengendalian mendorong setiap orang agar:
  - a. menaati RTR yang telah ditetapkan;
  - b. memanfaatkan Ruang sesuai dengan RTR; dan
  - c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan KKPR.
- **Salah satunya dilaksanakan dengan melaksanakan penilaian pelaksanaan KKPR dan PMP UMK**

### Peran Pengawasan Penataan Ruang

- Pengawasan Penataan Ruang diselenggarakan untuk:
  - a. menjamin tercapainya tujuan Penyelenggaraan Penataan Ruang;
  - b. menjamin terlaksananya penegakan hukum bidang Penataan Ruang; dan
  - c. meningkatkan kualitas Penyelenggaraan penataan Ruang.
- **Salah satunya dengan melaksanakan Pengawasan kinerja pemenuhan Standar Teknis kawasan untuk mewujudkan kawasan yang berkualitas**







## Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dilakukan Melalui:

1

### Penilaian Pelaksanaan KKPR dan PMP UMK

Penilaian Pelaksanaan KKPR dilaksanakan untuk memastikan kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR dan pemenuhan prosedur perolehan KKPR.

2

### Penilaian Perwujudan RTR

Penilaian perwujudan RTR dilakukan untuk mengetahui tingkat keterwujudan terhadap Rencana Struktur Ruang dan Pola Ruang.

3

### Pemberian Insentif dan Disinsentif

Indis diselenggarakan untuk meningkatkan upaya Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam rangka mewujudkan Tata Ruang sesuai dengan RTR.

4

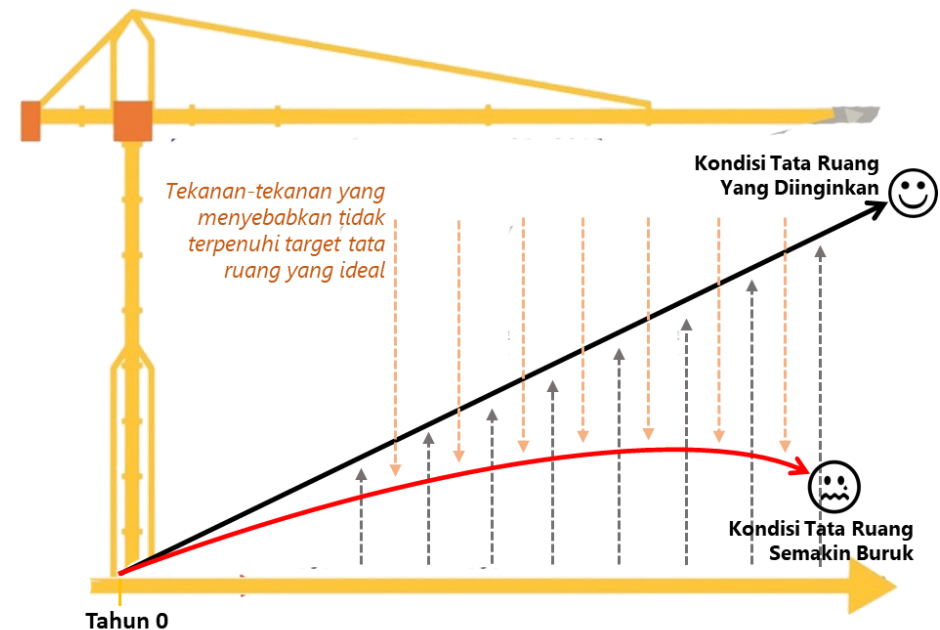
### Pengenaan Sanksi Administratif

Pengenaan sanksi administratif dikenakan untuk memberikan efek jera kepada pelanggar pemanfaatan ruang.

5

### Penyelesaian Sengketa Penataan Ruang

Merupakan upaya penyelesaian perselisihan antar pemangku kepentingan dalam Pelaksanaan Penataan Ruang.



## Penilaian Pelaksanaan KKPR

1 Penilaian pelaksanaan KKPR dilaksanakan untuk memastikan:



Kepatuhan pelaksanaan ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang



Pemenuhan prosedur perolehan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang

Dilakukan dalam hal hasil penilaian kepatuhan ketentuan KKPR terdapat ketidakpatuhan.

Diterbitkan tidak melalui prosedur yang benar



KKPR batal demi Hukum

Tidak sesuai akibat perubahan RTR



KKPR dibatalkan, dapat dimintakan ganti kerugian yang layak

Dokumen yang dinilai:

**KKKPR**  
**PKKPR**  
**RKKPR**

Diperoleh dari:

- ✓ Sistem OSS
- ✓ Sistem Elektronik Kementerian ATR/BPN

Penilaian dampak kegiatan pemanfaatan ruang

### KKKPR

- Lokasi kegiatan
- Jenis kegiatan pemanfaatan ruang
- KDB & KLB
- Ketentuan tata bangunan
- Persyaratan pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang
- Informasi Tambahan

### PKKPR & RKKPR

- Lokasi kegiatan
- Jenis peruntukan pemanfaatan ruang
- KDB & KLB
- Indikasi program pemanfaatan ruang
- Persyaratan pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang
- Informasi Tambahan

Muatan yang termuat didalam dokumen KKPR (KKKPR, PKKPR, RKKPR) akan dinilai kepatuhan pelaksanaan ketentuan KKPR

- Kerawanan sosial
- Gangguan keamanan
- Kerusakan LH
- Gangguan terhadap fungsi objek vital nasional



Periode Penilaian Pelaksanaan KKPR

Selama Pembangunan

Pasca Pembangunan

Selama Pembangunan

Dilakukan untuk memastikan:

- Kepatuhan Pelaksanaan dalam memenuhi ketentuan KKPR
- Dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya KKPR



Apabila ditemukan inkonsistensi/tidak dilaksanakan, dilakukan penyesuaian

Pasca Pembangunan

Dilakukan untuk memastikan:

- Kepatuhan hasil pembangunan dengan ketentuan dalam KKPR



Apabila ditemukan inkonsistensi dilakukan penerapan sanksi

## Pernyataan Mandiri Pelaku UMK

2 Penilaian pernyataan mandiri pelaku UMK dilaksanakan untuk memastikan :



Keberanian pernyataan mandiri yang dibuat oleh pelaku UMK



Waktu penilaian pernyataan mandiri UMK:

Paling lambat satu tahun setelah dokumen pernyataan dibuat



apabila ditemukan ketidaksesuaian, dilakukan pembinaan

Hasil Penilaian pernyataan mandiri UMK dituangkan dalam bentuk tekstual dan spasial

### PENILAI PELAKSANAAN KKPR

Menteri

dapat Didelegasikan kepada

Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya

Hasil Penilaian pelaksanaan KKPR dituangkan dalam bentuk tekstual dan spasial

## Pembagian Kewenangan Penilaian Pelaksanaan KKPR dan PMP UMK

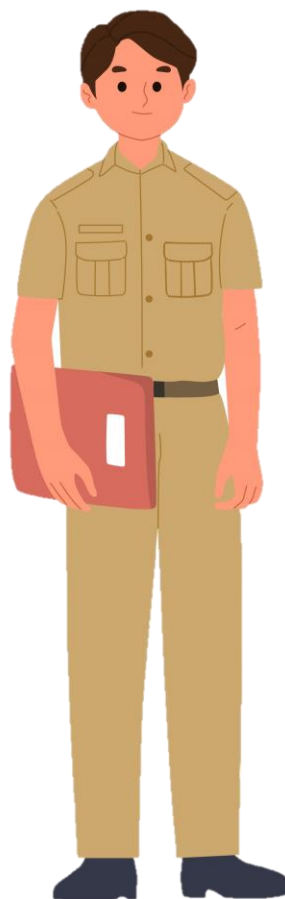
### Kewenangan Menteri

#### Pasal 40

- a. **Penilaian Pelaksanaan KKPR dilakukan oleh Menteri**
- b. Pendelegasian kewenangan kepada Gubernur dan Bupati/Wali kota dikecualikan untuk penilaian KKPR yang termasuk dalam kriteria:
  - Rencana pembangunan dan pengembangan **objek vital nasional**
  - Bersifat **strategis nasional**
  - Perizinan berusaha yang merupakan **kewenangan kementerian/Lembaga** atau
  - Lokasi kegiatan bersifat **lintas provinsi**

#### Pasal 42

Dalam hal gubernur tidak melaksanakan penilaian pelaksanaan KKPR, penilaian dapat dilaksanakan oleh Menteri



### Kewenangan Gubernur dan Bupati/Wali Kota

#### Pasal 40

Menteri mendelegasikan kewenangan penilaian pelaksanaan KKPR kepada **Gubernur**, Bupati, dan Wali Kota sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 41

- a. Gubernur dan Bupati/Wali Kota **wajib melakukan pendokumentasian dan pencatatan hasil penilaian pelaksanaan KKPR**
- b. Gubernur dan Bupati/Wali Kota **wajib melaporkan hasil penilaian pelaksanaan KKPR secara berkala** pada bulan Maret, Juni, September, dan Desember sebelum tanggal 10 kepada Lembaga OSS dan Menteri atau sewaktu-waktu apabila dibutuhkan
- c. Laporan hasil penilaian pelaksanaan KKPR dituangkan dalam bentuk **tekstual dan spasial**
- d. Dalam hal Gubernur dan Bupati/Wali Kota **tidak melakukan pendokumentasian dan pencatatan hasil penilaian pelaksanaan KKPR, dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**

#### Pasal 42

Dalam hal Bupati/Wali Kota tidak melaksanakan penilaian pelaksanaan KKPR, penilaian dapat dilaksanakan oleh Gubernur



## KKKPR

- Lokasi Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Koefisien Dasar Bangunan Maksimum
- Koefisien Lantai Bangunan Maksimum
- Ketentuan Tata Bangunan**
- Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Informasi Tambahan:
  - GSB Minimum
  - JBB Minimum
  - KDH Minimum
  - KTB Maksimum
  - Jaringan utilitas kota

## PKKPR

- Lokasi Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Jenis Peruntukan Pemanfaatan Ruang
- Koefisien Dasar Bangunan Maksimum
- Koefisien Lantai Bangunan Maksimum
- Indikasi Program Pemanfaatan Ruang**
- Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Informasi Tambahan:
  - GSB Minimum
  - JBB Minimum
  - KDH Minimum
  - KTB Maksimum
  - Jaringan utilitas kota

## RKKPR

- Lokasi Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Jenis Peruntukan Pemanfaatan Ruang
- Koefisien Dasar Bangunan Maksimum
- Koefisien Lantai Bangunan Maksimum
- Indikasi Program Pemanfaatan Ruang**
- Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang
- Informasi Tambahan:
  - GSB Minimum
  - JBB Minimum
  - KDH Minimum
  - KTB Maksimum
  - Jaringan utilitas kota

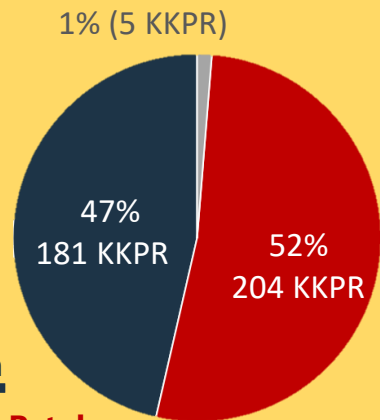
## Capaian Penilaian Pelaksanaan KKPR Tahun 2022

**0,09%**

Dari ± **418.403 KKPR** yang telah terbit per Desember 2022, **baru 390 KKPR atau 0,09%** yang telah dilakukan Penilaian Pelaksanaan KKPR.

**Tahun 2023** ditargetkan sebanyak **625 KKPR** kewenangan pusat akan dilakukan penilaian pelaksanaan KKPR.

### HASIL PENILAIAN



**Patuh**  
**Tidak Patuh**  
**Tidak Dapat Dinilai**

### OVERVIEW KETIDAKPATUHAN:



**Intensitas bangunan tidak sesuai** dengan ketentuan yang tertuang di dalam KKPR



**Alamat kegiatan tidak sesuai** dengan alamat yang tertuang di dalam KKPR



**Koordinat yang tertuang di dalam KKPR tidak tepat** dengan lokasi yang sebenarnya

## Tantangan dalam Penilaian Pelaksanaan KKPR dan PMP UMK

**01**

**Jumlah KKPR yang besar** >> Dari ± **418.403 KKPR** yang telah terbit per Desember 2022 di Indonesia, **baru 390 KKPR atau 0,09%** yang telah dilakukan Penilaian Pelaksanaan KKPR di tahun 2022.

**02**

**Kebutuhan Data Tabular** serta **Data Termutakhir** dokumen KKPR yang telah terbit **yang dapat diakses** oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah

**03**

**Perlu Keterlibatan Pemerintah Daerah** Provinsi dan Kabupaten/Kota dalam Penilaian Pelaksanaan KKPR dan PMP-UMK sesuai kewenangannya

**04**

**Perlu Dukungan Sistem Informasi** dalam Penilaian Pelaksanaan KKPR serta **Perbaikan sistem OSS** untuk KKPR yang terbit tanpa penilaian

**05**

**Pembangunan Kawasan massif** >> perlu Penilaian Pelaksanaan KKPR yang merupakan acuan dalam pemanfaatan ruang, untuk memastikan **kegiatan pembangunan yang sesuai dengan RTR**



## BAB IV PENUTUP

1. Demikian Petunjuk Teknis ini untuk menjadi pedoman bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penilaian pelaksanaan KKPR dan penilaian PMP UMK.
2. Petunjuk Teknis ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 07 Juni 2023

a.n. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DIREKTUR JENDERAL  
PENGENDALIAN DAN PENERTIBAN  
TANAH DAN RUANG,



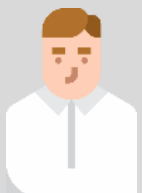
DWI HARIYAWAN S.

## Kapan dilaksanakan?

1x dalam 5 tahun  
1 tahun sebelum PK

>1x dalam 5 tahun\*  
\*terdapat perubahan kebijakan yang bersifat strategis nasional

## Siapa Pelaksana?

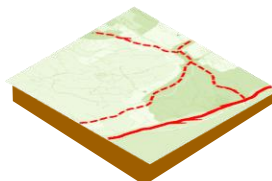


**Pemerintah Pusat**  
RTR Kewenangan pusat

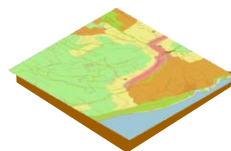


**Pemerintah Daerah**  
RTR Kewenangan daerah

## Dilakukan dengan Penilaian:



**Rencana Struktur Ruang**  
(Sistem Jaringan Prasarana)



**Rencana Pola Ruang**  
(Kawasan Lindung & Budi daya)

**Dalam rentang waktu sejak ditetapkannya RTR yang berlaku sampai dengan waktu pelaksanaan penilaian**

## Kategori Penilaian



**Terwujud**

Perwujudan Muatan Rencana > 85%



**Belum Terwujud**

Perwujudan Muatan Rencana ≤ 85%



**Tidak Sesuai**

Pelaksanaan Program Pembangunan Tidak Sesuai Muatan Rencana



Hasil penilaian perwujudan dituangkan secara tekstual (narasi/tabular) dan spasial (peta)

Hasil

**Penilaian Perwujudan RTR**

**Penilaian Pelaksanaan KKPR**

**Pengendalian Implikasi Kewilayahan**

**Membatasi:**

**Konsentrasi Pemanfaatan Ruang**

Terpusatnya kegiatan pemanfaatan ruang pada wilayah tertentu

**Dominasi Kegiatan Pemanfaatan Ruang Tertentu**

Kegiatan pemanfaatan ruang yang dominan dan tidak sesuai RTR

**Daya Dukung & Daya Tampung**

Pelampauan Daya Dukung Lingkungan Hidup/ Lahan



**Dampak Negatif**

**Menentukan:**

**Zona Kendali**

**Zona yang Didorong**

## Zona Kendali

Zona dengan konsentrasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dan/atau dominasi kegiatan Pemanfaatan Ruang tertentu yang berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung dan/atau menimbulkan dampak

## Zona yang Didorong

Zona dengan konsentrasi kegiatan Pemanfaatan Ruang dan/atau dominasi kegiatan Pemanfaatan Ruang yang belum berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung serta tidak menimbulkan dampak yang perlu ditingkatkan perwujudannya sesuai dengan RTR



### Pasal 70

Terhadap Zona Kendali dan Zona Yang Didorong di wilayah kabupaten/kota, dapat disusun **perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang**.

Perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang **dapat memuat:**

- a. delineasi wilayah pengendalian;
- b. ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang;
- c. ketentuan pemberian Insentif dan Disinsentif;
- d. ketentuan teknis atau standar;
- e. ketentuan pengenaan Sanksi Administratif; dan/atau
- f. pengawasan pembangunan, pembinaan, koordinasi dan kerja sama, serta peran Masyarakat.



**Perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang ditetapkan dengan peraturan kepala daerah**

### Laporan

Hasil penilaian perwujudan RTR dituangkan dalam laporan sesuai tingkatan (nasional, provinsi, dan kab/kota)

↓

Dilengkapi dengan hasil pengendalian implikasi kewilayahan

#### Dapat dimintakan pertimbangan

Forum Penataan Ruang

Dituangkan dalam bentuk **berita acara**

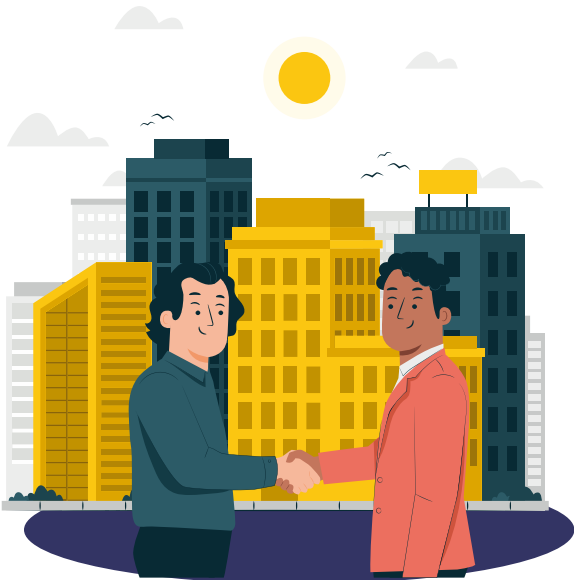
#### Laporan disampaikan kepada pemangku kebijakan terkait

- Menteri menyampaikan kepada K/L terkait
- Gubernur menyampaikan Menteri, tembusan ke Perangkat Daerah terkait
- Bupati/wali kota menyampaikan Menteri dan gubernur, tembusan ke Perangkat Daerah terkait

Laporan hasil penilaian perwujudan RTR menjadi:

- 1. Dasar Penerapan Perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang**
- 2. Masukan untuk PK/Revisi RTR**
- 3. Masukan terhadap kegiatan Penertiban Pemanfaatan Ruang**







- 01 meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan RTR
- 02 memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan RTR
- 03 meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR.



## Pemberian Insentif dan Disinsentif Dilaksanakan untuk:



Menindaklanjuti pengendalian implikasi kewilayahan pada **Zona Kendali dan Zona yang Didorong**



Menindaklanjuti implikasi **kebijakan atau rencana strategis nasional**



Menindaklanjuti hasil kesepakatan **Sengketa Penataan Ruang**




Mendukung **penerapan Sanksi Administratif** terhadap pelanggaran Pemanfaatan Ruang



## Insentif Non Fiskal


- a. pemberian kompensasi;
- b. subsidi;
- c. imbalan;
- d. sewa Ruang;
- e. urun saham;
- f. fasilitasi PKKPR;
- g. penyediaan prasarana dan sarana;
- h. penghargaan; dan/atau
- i. publikasi atau promosi.

 **memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik, dan/atau memberikan percepatan** terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR, yang tidak berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan negara



## Disinsentif Non Fiskal

- a. kewajiban memberi kompensasi atau imbalan;
- b. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau
- c. pemberian status tertentu.

 **mencegah dan/atau memberikan batasan** terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RTR namun berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan, yang tidak berkenaan dengan urusan pajak atau pendapatan negara.

### CONTOH 1

**WHAT**



**Pemberian Kompensasi**

**WHO**



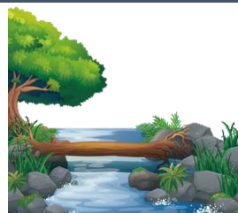
Pemerintah Daerah

kepada



Pemerintah Daerah Lainnya

**WHY**



Pemerintah Daerah Lainnya melakukan normalisasi sungai sebagai bentuk pengendalian banjir di kawasan hulu

**HOW**



Bantuan alat berat dan biaya normalisasi sungai sebagai bentuk mendukung normalisasi banjir di kawasan hulu

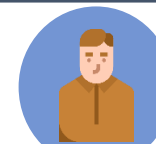
### CONTOH 2

**WHAT**



**Pemberian Subsidi**

**WHO**



Pemerintah Daerah

kepada



Masyarakat  
(Perorangan/Swasta)

**WHY**



Masyarakat tinggal di kawasan rawan bencana alam

**HOW**



Mendapatkan Rumah Layak Huni dengan rekomendasi dari tim verifikasi atau dari Kepala BPBD

### CONTOH 1

**WHAT**



**Pembatasan Penyediaan Sarana dan Prasarana**

**WHO**



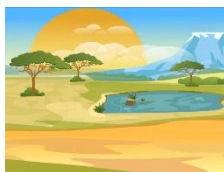
Pemerintah Daerah

kepada



Pemerintah Daerah Lainnya

**WHY**



**Pengembangan di kawasan cagar alam sebagai bentuk daya tarik wisata atau memperkenalkan kawasan yang dimaksud**

**HOW**



**Pembatasan sarana dan prasarana penunjang kawasan cagar alam berupa pembatasan jumlah lantai bangunan maksimal 2 lantai**

### CONTOH 2

**WHAT**



**Kewajiban Memberi Kompensasi / Imbalan**

**WHO**



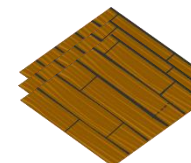
Pemerintah Daerah

kepada



**Masyarakat (Perorangan/Swasta)**

**WHY**



**Adanya permohonan izin pelampauan KLB pada kawasan intensitas tinggi pembangunan**

**HOW**



**Menyediakan RTH Publik**

## sanksi administratif

dikenakan kepada:



dilakukan terhadap **setiap Orang yang melakukan pelanggaran Pemanfaatan Ruang**

tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang  
tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam RTR

menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang undangan dinyatakan sebagai milik umum

- a. Pemanfaatan Ruang yang tidak memiliki KKPR; dan/atau
- b. Pemanfaatan Ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam muatan KKPR.

- berupa penutupan akses secara sementara maupun permanen, yang terdiri atas:
- a. menutup akses ke pesisir pantai, sungai, danau, situ, dan sumber daya alam serta prasarana publik;
  - b. menutup akses terhadap sumber air;
  - c. menutup akses terhadap taman dan ruang terbuka hijau;
  - d. menutup akses terhadap fasilitas pejalan kaki;
  - e. menutup akses terhadap lokasi dan jalur evakuasi bencana; dan/atau
  - f. menutup akses terhadap jalan umum tanpa izin pejabat yang berwenang.

## Jenis sanksi administratif

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

Dapat dilaksanakan secara



- a. langsung**
- b. bertahap**
- c. kumulatif**



Orang yang dikenakan Sanksi Administratif dapat mengajukan keberatan dan banding administrasi







1  
hasil **penilaian pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang**



2  
hasil **Pengawasan Penataan Ruang**



3  
**pengaduan atau pelaporan masyarakat**



4  
hasil **audit tata ruang**



5  
**Temuan atau pengamatan langsung di Lapangan**



**rekomendasi Forum Penataan Ruang**



**Hasil penilaian pelaksanaan KKPR** memuat informasi ketidaksesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan ketentuan dalam KKPR



**Hasil Pengawasan Penataan Ruang** merupakan hasil Pengawasan Penataan Ruang yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan



**Hasil Audit Tata Ruang** memuat informasi pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang



**Pengaduan atau pelaporan Masyarakat** terdiri atas  
a. pengaduan atau pelaporan secara langsung; atau  
b. pengaduan atau pelaporan secara tidak langsung melalui media daring yang disediakan sebagai sarana pengaduan atau laporan oleh pejabat yang berwenang dan/atau media jurnalistik



**Hasil temuan atau pengamatan langsung di lapangan** merupakan hasil temuan langsung atau pengamatan di lapangan oleh petugas yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang

## Kriteria Pengenaan Sanksi Administratif

Sanksi administratif dikenakan berdasarkan kriteria:

besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang;

Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang dapat dihitung dengan memperhatikan:

- besar atau kecilnya jumlah penduduk yang terkena dampak paling sedikit 500 (lima ratus) jiwa dan/atau radius dampak paling sedikit 500 (lima ratus) meter; dan/atau
- luas wilayah penyebaran dampak.

besar atau kecilnya nilai manfaat pengenaan Sanksi Administratif yang diberikan terhadap Pemanfaatan Ruang; dan/atau

Besar atau kecilnya nilai manfaat pengenaan Sanksi Administratif yang diberikan terhadap Pemanfaatan Ruang dinilai dengan memperhatikan:

- manfaat untuk kepentingan umum yang ditetapkan dalam RTR;
- manfaat keberlanjutan fungsi kawasan; dan/atau
- manfaat selain yang dimaksud pada huruf a & huruf b.

besar atau kecilnya kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang.

Besar atau kecilnya kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang dinilai dengan memperhatikan:

- kerugian fisik;
- kerugian sosial;
- kerugian ekonomi; dan/atau
- kerugian lingkungan.

## Klasifikasi Pengenaan Sanksi Administratif

- menilai besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang, nilai manfaat pengenaan Sanksi Administratif yang diberikan terhadap Pemanfaatan Ruang; dan/atau kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
- menentukan jenis Sanksi Administratif yang akan dikenakan terhadap pelanggaran Pemanfaatan Ruang; dan
- menentukan tenggat waktu yang diberikan pada setiap jenis Sanksi Administratif yang diberikan dalam hal hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada huruf a dinyatakan besar.

## Penyelesaian Sengketa Penataan Ruang

**Sengketa Penataan Ruang** adalah perselisihan antarpemangku kepentingan dalam Pelaksanaan Penataan Ruang. sengketa penataan ruang dilaksanakan **sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan**

### Kriteria Sengketa



perselisihan yang terjadi akibat **adanya perubahan kebijakan**, yang diakibatkan oleh:

- ↳ perubahan RTR
- ↳ perubahan kebijakan sektoral
- ↳ perubahan kebijakan pembangunan



perselisihan yang terjadi akibat **pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang**

↳ Diakibatkan oleh dampak kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTR

Sengketa penataan ruang dapat berasal dari :

1. Hasil Pengawasan Penataan Ruang
2. Permohonan para pihak
  - a. Orang perseorangan
  - b. Pemerintah Pusat
  - c. Pemerintah Daerah
  - d. Masyarakat

### Wewenang dalam penyelesaian sengketa

Pihak yang bersengketa	Pemerintah Pusat	Pemerintah Daerah Provinsi	Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota	Masyarakat
Pemerintah Pusat		Menteri	Menteri	Menteri
Pemerintah Daerah Provinsi	Menteri	Menteri	Menteri dan Gubernur	Gubernur
Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota	Menteri	Menteri dan Gubernur	Gubernur	Bupati/Walikota
Masyarakat	Menteri	Gubernur	Bupati/Walikota	Bupati/Walikota

penyelesaian sengketa

### tahap pertama



**Musyawarah Mufakat**



### tahap di luar pengadilan



**Negosiasi**



**Mediasi**

Melibatkan pihak ketiga  
(Mediator: mengoordinasikan pihak yang bersengketa)



**Konsiliasi**

Melibatkan pihak ketiga  
(Konsiliator: menawarkan solusi untuk disepakati Para Pihak)

## URGENSI



Kurangnya pelaksanaan Pengawasan penataan ruang untuk menjaga kualitas kawasan



Perlu adanya peran pengawas untuk memastikan kawasan yang berkualitas dapat terwujud, serta tidak berdampak negatif



Perlu dibentuk petugas yang dapat memberikan peringatan secara cepat dilapangan



regulasi yang mengatur terkait Pengawasan penataan ruang pada kawasan



Perlu disusun **Standar teknis kawasan** dan pembentukan **Inspektur Pembangunan** sebagai Pelaksananya



### Standar Teknis Kawasan

Merupakan ketentuan teknis yang ketentuan yang bersifat teknis dan spasial yang dalam penerapannya memperhatikan aspek kawasan dan kewilayahan untuk mewujudkan Kinerja Fungsi Kawasan yang berkualitas.

### Pengawasan Kinerja Pemenuhan Standar Teknis Kawasan

Kegiatan memeriksa dan menilai pemenuhan indikator kinerja kawasan sesuai dengan Standar Teknis Kawasan yang telah ditetapkan.



### Pelaksana Pengawasan Penataan Ruang

**Bupati/wali kota** melakukan Pengawasan Penataan Ruang terhadap kinerja pemenuhan Standar Teknis Kawasan oleh Masyarakat

Dalam melaksanakan Pengawasan Bupati/wali kota dapat dibantu oleh **Inspektur**.



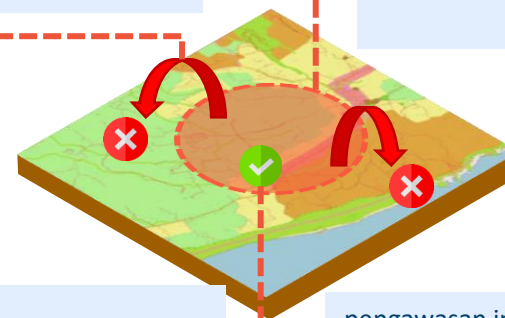
## Urgensi Pengawasan Pemenuhan Standar Teknis Kawasan

### Menimbulkan Dampak

Bagaimana memastikan kawasan tersebut tidak menimbulkan dampak terhadap kawasan sekitarnya?

### Perwujudan Fungsi Kawasan

Apakah kawasan yang telah sesuai dengan RTR, dapat menjamin kawasan tersebut berfungsi dengan baik?



### Kualitas Kawasan

Bagaimana memastikan pengelola kawasan sudah mewujudkan fungsi kawasan yang berkualitas?

pengawasan ini **bukan hanya untuk memastikan lokasinya sesuai dengan RTR**, tetapi lebih dari itu yaitu untuk mewujudkan kinerja kawasan yang berkualitas setelah sesuai dengan RTR



Untuk mewujudkan kinerja fungsi kawasan yang berkualitas, dilakukan pengawasan kinerja pemenuhan **standar teknis kawasan**.

*"Berkualitas berarti kegiatan pemanfaatan ruang tidak menimbulkan dampak negatif, baik dari aspek sosial maupun lingkungan"*

Standar Teknis Kawasan disusun untuk kawasan dengan fungsi utama beserta jaringan prasarana dan sarana, serta bangunan gedung yang melayani kawasan

*Pasal 255 ayat (1), Permen ATR/BPN No. 21/2021*



7 (tujuh) Standar Teknis Kawasan telah ditetapkan dalam Permen ATR/BPN No. 21/2021



**Kawasan Industri**



**Kawasan Pendidikan**



**Kawasan Ruang Terbuka Hijau**



**Kawasan Pejalan Kaki**



**Kawasan Pariwisata**



**Kawasan Perumahan dan Permukiman Perkotaan**



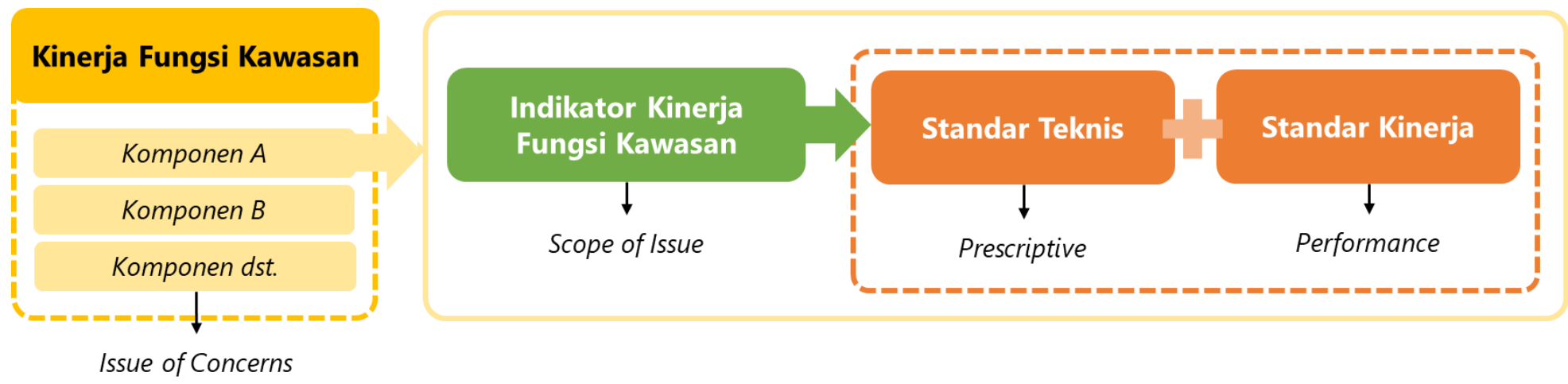
**Kawasan Perdagangan dan Jasa**

*Pasal 255 ayat (1), Permen ATR/BPN No. 21/2021*





KOMPONEN	KAWASAN INDUSTRI	KAWASAN PARIWISATA	KAWASAN PENDIDIKAN	KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PERKOTAAN	KAWASAN TERBUKA HIJAU	KAWASAN PEJALAN KAKI	KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA
A	Integrasi Kawasan	Keberlanjutan Kawasan	Kelancaran Operasional	Kelancaran Operasional	Ekologi dan Konservasi Kawasan	Integrasi Kawasan	Kelancaran Operasional Kawasan
B	Kelengkapan Infrastruktur Khusus Penunjang Kelancaran Operasional	Keamanan dan Keselamatan	Keamanan dan Keselamatan Kawasan	Keamanan dan Keselamatan Kawasan	Kenyamanan dan Estetika Kawasan	Kenyamanan dan Estetika Kawasan	Keamanan dan Keselamatan Kawasan
C	Kelengkapan Infrastruktur Dasar	Kenyamanan Kawasan Pariwisata	Kenyamanan Kawasan	Kenyamanan dan Kesehatan Lingkungan	Kenyamanan Kawasan	Keamanan dan Keselamatan	Kenyamanan Kawasan
D	Lingkungan Berkualitas	Keberlanjutan Kawasan	Integrasi dengan Sekitar Kawasan	Keberlanjutan Kawasan	Keberlanjutan Kawasan	Ekologis	Keberlanjutan Kawasan
E		Integrasi Kawasan	Keberlanjutan Kawasan	Integrasi Kawasan	Integrasi Kawasan	Operasional	Integrasi Kawasan



Dalam mewujudkan Kinerja Fungsi Kawasan yang berkualitas didasarkan pada pemenuhan kolektif pada setiap komponen yang pada ujungnya bermuara pada pemenuhan standar teknis dan ketercapaian standar kinerja

# POTRET NILAI KINERJA FUNGSI KAWASAN TAHUN 2022

## Kawasan Pariwisata

Kws. Borobudur: 92%  
Kws. Prambanan: 90%  
Kws. Candi Ratu Boko: 77%  
Klaster Kalasan Dsk: 53%  
Klaster Mendut: 71%  
Klaster Banyunibo Dsk: 70%  
Kws. Wisata Kaldera Resort Sigapiton Toba : 72%  
Pantai Bebas Parapat: 90%  
Pantai Kasih Parapat: 56%  
Kampung Ulos Hutaraja Samosir: 68%  
Hutta Sialagan Samosir: 80%  
Pantai Lumban Bulbul Toba: 58%  
Kws. Pantai Kuta-Mandalika: 81%  
Kws. Sirkuit-Mandalika: 79%  
Kws. Dusun Budaya Sade: 73%  
Kws. Dusun Budaya Ende: 56%  
KEK Likupang (Pantai Pulisan): 51%  
Pantai Paal Likupang: 42%  
Waterfront Pantai Marina-Bukit Pramuka : 88%  
Cunca Wulang Labuan Bajo: 37%  
Pantai Cemara Wambulika Wakatobi: 66%  
Pantai Sousu Wakatobi: 30%  
KTA Waisai Raja Ampat: 65%

## Kawasan Peruntukan Industri

KPI Kendal: 79%  
KPI Batam: 92%  
KPI Cilegon: 90%  
KPI Bekasi: 88%  
KPI Surabaya: 76%  
KPI Gresik: 84%  
KPI Kawarang: 70%  
KPI Makassar: 84%

## Kawasan Pendidikan

Kws. Unibraw: 92%  
Kws. UGM : 98%  
Aglomerasi Fasilitas Pendidikan Kws. Pendidikan Soposurung: 71%

## Kawasan Perumahan dan Permukiman Perkotaan

Kws. Perumahan Citraland Surabaya : 72%

## Kawasan Ruang Terbuka Hijau

Kebun Raya Balikpapan: 91%  
Kebun Raya Indrokilo: 84%

## Kawasan Perdagangan dan Jasa

Aglomerasi Fungsi Perdagangan dan Jasa di Jalan Raya Kuta-Tuban: 84%  
Kws. Pasar Baru : 91%

## Kawasan Pejalan Kaki

Kws. Kota Tua : 91%  
Kws. Malioboro : 92%



Pengawasan Kinerja Pemenuhan Standar Teknis Kawasan dilaksanakan pada:

## 42 KAWASAN

- 8 Kawasan Peruntukan Industri
- 24 Kawasan Pariwisata
- 3 Kawasan Pendidikan
- 1 Kawasan Perumahan dan Permukiman Perkotaan
- 2 Kawasan Perdagangan dan Jasa
- 2 Kawasan Ruang Terbuka Hijau
- 2 Kawasan Pejalan Kaki

18 Kawasan berpredikat **SANGAT BAIK** (skor 81%-100%)

15 Kawasan berpredikat **BAIK** (skor 61%-80%)

7 Kawasan berpredikat **CUKUP BAIK** (skor 41%-60%)

2 Kawasan berpredikat **SEDANG** (skor 21%-40%)





# TERIMA KASIH

*Melayani, Profesional dan Terpercaya*



@ditjenpptr



Ditjen PPTR



[ditjenpptr.atrbpn.go.id](http://ditjenpptr.atrbpn.go.id)



[ditjenpptr@atrbpn.go.id](mailto:ditjenpptr@atrbpn.go.id)