



BAB 7

Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Utara

Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Provinsi Sumatera Utara digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang terdiri atas:

1. Indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi;
2. Arahan perizinan;
3. Arahan pemberian insentif dan disinsentif; dan
4. Arahan sanksi.

Pengendalian pemanfaatan ruang melibatkan semua pihak yang berkepentingan. Faktor-faktor yang menjadi pengendali pemanfaatan ruang berupa kebijakan, program, kegiatan mulai dari rencana, rancangan, perizinan, pembangunan dan atau pemanfaatan ruang baik darat, laut maupun udara.

Sebagai obyek pengendalian berupa pengembangan kawasan perkotaan dan prasarana wilayah haruslah mengacu pada arahan pengembangan struktur ruang, pemanfaatan ruang untuk kawasan lindung maupun budi daya baik kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang harus mengacu pada arahan pola ruang, pengembangan kawasan strategis yang harus mengacu pada arahan RTRW Provinsi.

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang seluruh pemangku kepentingan turut dilibatkan, baik unsur eksekutif, legislatif, yuridif, akademisi, masyarakat umum dan swasta. Adapun lembaga pengendalian pemanfaatan ruang adalah Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) yang beranggotakan dinas/badan/lembaga provinsi dan Kabupaten/Kota yang terkait dengan penataan ruang yang ditunjuk oleh Gubernur dalam bentuk surat keputusan.

7.1 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Sistem Provinsi

Indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi digunakan sebagai dasar penentuan arahan peraturan zonasi pada sistem provinsi, sebagai pedoman bagi pemerintah daerah kabupaten/kota dalam menyusun peraturan zonasi, sebagai dasar pelaksanaan pengawasan pemanfaatan ruang, dan untuk menyeragamkan arahan peraturan zonasi di seluruh wilayah provinsi pada peruntukan ruang yang sama. Indikasi arahan peraturan zonasi Provinsi Sumatera Utara meliputi indikasi arahan peraturan zonasi untuk pengembangan struktur ruang dan pola ruang, yang terdiri atas:

1. Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Pengembangan Struktur Ruang yang terdiri dari:
 - a. Sistem perkotaan;
 - b. Sistem jaringan transportasi;
 - c. Sistem jaringan energi;
 - d. Sistem jaringan telekomunikasi;
 - e. Sistem jaringan sumber daya air;
 - f. Sistem jaringan prasarana lingkungan provinsi.
2. Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Pengembangan Pola Ruang yang terdiri dari:
 - a. Kawasan lindung;
 - b. Kawasan budi daya.
3. Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Pengembangan Kawasan Strategis.

7.1.1 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Pengembangan Struktur Ruang

Indikasi arahan peraturan zonasi untuk sistem struktur ruang provinsi dan jaringan prasarana provinsi disusun dengan memperhatikan:

- a. Pemanfaatan ruang di sekitar jaringan prasarana provinsi untuk mendukung berfungsinya sistem perkotaan provinsi dan sistem jaringan prasarana provinsi;
- b. Ketentuan pelarangan pemanfaatan ruang yang menyebabkan gangguan terhadap berfungsinya sistem perkotaan provinsi dan sistem jaringan prasarana provinsi; dan
- c. Pembatasan intensitas pemanfaatan ruang agar tidak mengganggu fungsi sistem perkotaan provinsi dan sistem jaringan prasarana provinsi.

7.1.1.1 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi untuk Sistem Perkotaan

Sistem perkotaan nasional dan provinsi yang ada di wilayah Sumatera Utara meliputi PKN, PKW/PKWp dan PKL. Peraturan zonasi untuk setiap sistem perkotaan ditetapkan pada jenjang Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota dan Rencana Rinci Tata Ruang Kawasan perkotaan.

Arahan peraturan zonasi untuk untuk sistem perkotaan provinsi ditetapkan dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. Fungsi dan peranan perkotaan yang bersangkutan;
- b. Karakteristik fisik perkotaan dan sosial budaya masyarakatnya; dan
- c. Standar teknik perencanaan yang berlaku;

7.1.1.2 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi untuk Sistem Jaringan Transportasi

Sistem jaringan transportasi nasional dan provinsi yang ada di wilayah Sumatera Utara meliputi :

- a. Jaringan Transportasi Darat (jaringan jalan, jalur kereta api, angkutan sungai, danau, dan penyeberangan, serta terminal barang dan penumpang);
- b. Jaringan Transportasi Laut (Pelabuhan hubungan internasional, Pelabuhan internasional, Pelabuhan regional, Pelabuhan nasional, Pelabuhan khusus dan Pelabuhan lokal);
- c. Jaringan Transportasi Udara (Bandara pusat penyebaran primer berskala internasional, pusat penyeberangan tersier dan pusat pergerakan internal).

Ketentuan umum peraturan zonasi terkait dengan sistem jaringan transportasi darat, laut dan udara ditetapkan pada jenjang RTRW Kabupaten dan RTRW Kota.

A. Jaringan Transportasi Darat

Indikasi arahan peraturan zonasi sistem jaringan transportasi darat meliputi:

- Arahan peraturan zonasi jaringan jalan;
- Arahan peraturan zonasi jaringan jalur kereta api;
- Arahan peraturan zonasi jaringan sungai, danau, dan penyeberangan;
- Arahan peraturan zonasi jaringan angkutan barang dan penumpang.

Arahan peraturan zonasi jaringan jalan disusun dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang di kawasan sepanjang sisi jaringan jalan nasional yang ada dalam wilayah provinsi dan jaringan jalan provinsi dengan tingkat intensitas menengah hingga tinggi, pengembangan ruangnya dibatasi;
- b. pemanfaatan ruang sepanjang sisi jaringan jalan nasional yang ada dalam wilayah provinsi dan jaringan jalan provinsi yang berada di kawasan berfungsi lindung tidak diperbolehkan dialih-fungsikan.
- c. pemanfaatan ruang sepanjang sisi jaringan jalan nasional yang ada dalam wilayah provinsi dan jaringan jalan provinsi yang berada di kawasan berfungsi lindung tidak diperbolehkan melakukan kegiatan yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
- d. penetapan garis sempadan bangunan di sisi jaringan jalan nasional yang ada dalam wilayah provinsi dan jaringan jalan provinsi ditetapkan dengan memperhatikan ketentuan ruang pengawasan jalan; dan
- e. pemanfaatan ruang bagi kegiatan dan/atau mendirikan bangunan di sepanjang sisi jalan yang berpotensi mengganggu arus lalu lintas wajib melakukan Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALL) sebagai persyaratan kegiatan dan izin mendirikan bangunan.

Arahan peraturan zonasi jaringan jalur kereta api disusun dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jaringan jalur kereta api dilakukan dengan tingkat intensitas menengah hingga tinggi, pengembangan ruangnya dibatasi;
- b. pemanfaatan ruang di sepanjang sisi jaringan jalur kereta api tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang dapat mengganggu kepentingan operasi dan keselamatan transportasi perkeretaapian;
- c. pemanfaatan ruang yang peka terhadap dampak lingkungan akibat lalu lintas kereta api di sepanjang jalur kereta api, pengembangan ruangnya dibatasi;
- d. pemanfaatan ruang pada perlintasan sebidang antara jaringan jalur kereta api dengan jaringan jalan, pemanfaatan ruangnya dibatasi;
- e. penetapan garis sempadan bangunan di sisi jaringan jalur kereta api dilakukan dengan memperhatikan dampak lingkungan dan kebutuhan pengembangan jaringan jalur kereta api.

Arahan peraturan zonasi jaringan sungai, danau, dan penyeberangan disusun dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemanfaatan pada ruang kerja jaringan alur pelayaran sungai, danau, dan penyeberangan harus memperhatikan keselamatan dan keamanan pelayaran;
- b. pemanfaatan pada ruang yang berdampak pada keberadaan alur pelayaran sungai, danau, dan penyeberangan tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan di ruang udara bebas di atas perairan;

- c. pemanfaatan pada ruang yang berdampak pada keberadaan alur pelayaran sungai, danau, dan penyeberangan tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan di bawah perairan;
- d. pemanfaatan ruang pada perairan yang berdampak pada keberadaan aluran pelayaran sungai, danau, dan penyeberangan, pengembangan ruangnya dibatasi;
- e. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar pelabuhan sungai, danau, dan penyeberangan harus memperhatikan kebutuhan ruang untuk operasional dan pengembangan kawasan pelabuhan.
- f. pemanfaatan ruang di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan (DLKR) dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan (DLKP) harus mendapatkan izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Arahan peraturan zonasi angkutan barang dan penumpang disusun dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang harus memperhatikan kebutuhan ruang untuk operasional dan pengembangan kawasan terminal;
- b. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang harus memperhatikan pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang
- c. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang harus memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan;
- d. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang harus memperhatikan keterpaduan moda transportasi baik intra maupun antar moda;
- e. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang harus memperhatikan kondisi topografi dan lokasi terminal;
- f. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang harus memperhatikan kelestarian lingkungan;
- g. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar terminal angkutan barang dan penumpang harus memperhatikan pemisahan yang jelas antar jalur angkutan antar kota antar propinsi, angkutan antar kota dalam provinsi, angkutan kota dan angkutan pedesaan.

B. Jaringan Transportasi Laut

Indikasi arahan peraturan sistem jaringan transportasi laut disusun dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang di dalam dan di sekitar badan air di sepanjang alur pelayaran dilakukan untuk kebutuhan operasional dan pengembangan kawasan pelabuhan;
- b. pemanfaatan ruang pada badan air dengan reklamasi dapat dilakukan untuk kebutuhan operasional dan pengembangan kawasan pelabuhan dengan didukung dokumen AMDAL yang telah disetujui sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. pemanfaatan ruang pada kawasan pesisir dan pulau-pulau kecil di sekitar badan air di sepanjang alur pelayaran dapat dilakukan dengan tidak mengganggu aktivitas pelayaran;
- d. pemanfaatan ruang pada badan air di sepanjang alur pelayaran, pemanfaatan ruangnya dibatasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. pemanfaatan pada ruang yang berdampak pada keberadaan jalur transportasi laut kegiatan di ruang udara bebas di atas badan air, pengembangan ruangnya dibatasi; dan
- f. pemanfaatan ruang di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan harus mendapatkan izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Jaringan Transportasi Udara

Indikasi arahan peraturan sistem jaringan transportasi udara dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang untuk kebutuhan operasional bandar udara;
- b. pemanfaatan ruang di sekitar bandar udara dapat dilakukan sesuai dengan kebutuhan pengembangan bandar udara berdasarkan ketentuan perundang-undangan;
- c. pemanfaatan ruang di sekitar bandar udara dilakukan dengan memperhatikan batas-batas kawasan keselamatan operasi penerbangan dan batas-batas kawasan kebisingan; dan
- d. pemanfaatan ruang sekitar bandar udara, pemanfaatan ruang udara dibatasi agar tidak mengganggu sistem operasional penerbangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7.1.1.3 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi untuk Sistem Jaringan Energi

Indikasi arahan peraturan zonasi sistem jaringan prasarana energi disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang di sekitar jaringan pipa minyak dan gas bumi harus memperhatikan aspek keamanan dan keselamatan kawasan di sekitarnya;
- b. pemanfaatan ruang di sekitar pembangkit listrik harus memperhatikan jarak aman dari kegiatan lain; dan
- c. pemanfaatan ruang bebas di sepanjang jalur transmisi tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7.1.1.4 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi untuk Sistem Jaringan Telekomunikasi

Sistem jaringan telekomunikasi di Provinsi Sumatera Utara terdiri dari jaringan teresterial yang terkonsentrasi di wilayah pantai timur dan barat dan jaringan satelit pada kawasan tertinggal dan kawasan perbatasan yang mencakup penggunaan spektrum frekuensi radio sebagai sarana transmisi.

Indikasi arahan peraturan zonasi sistem jaringan telekomunikasi disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang untuk penempatan stasiun bumi dan menara pemancar telekomunikasi memperhatikan aspek keamanan dan keselamatan aktivitas kawasan disekitarnya;
- b. penempatan menara pemancar telekomunikasi memperhatikan keserasian dengan lingkungan sekitarnya; dan
- c. pemanfaatan ruang disepanjang jaringan telekomunikasi harus memperhatikan aspek keamanan dan keselamatan baik terhadap fungsi jaringan maupun terhadap aktivitas kawasan di sekitarnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7.1.1.5 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi untuk Sistem Jaringan Sumber Daya Air

Sistem jaringan sumber daya air yang terdapat di provinsi Sumatera Utara meliputi sistem sumber daya air pada wilayah sungai dan sistem pengelolaan drainase. Indikasi Indikasi arahan peraturan zonasi untuk sistem jaringan sumber daya air provinsi disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang pada kawasan di sekitar jaringan sumber daya air dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
- b. pemanfaatan ruang di sekitar jaringan wilayah sungai lintas provinsi serta lintas kabupaten kota, selaras dengan pemanfaatan ruang pada jaringan wilayah sungai di provinsi yang berbatasan;
- c. pemanfaatan ruang di sekitar kawasan jaringan sumber daya air yang telah ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana alam, pemanfaatan ruangnya dibatasi;
- d. pemanfaatan ruang di sekitar kawasan jaringan sumber daya air yang menurunkan kualitas fungsi lingkungan, pemanfaatan ruangnya dibatasi;
- e. perlindungan kawasan yang berfungsi menampung limpasan air di bagian hilir;
- f. perlindungan sempadan sungai, kawasan sekitar danau dan waduk, rawa, cekungan air tanah, serta kawasan sekitar mata air dan sumber air lainnya dari kegiatan yang berpotensi merusak kualitas air;
- g. pemulihan fungsi hidrologis yang telah menurun akibat kegiatan budidaya di kawasan resapan air, sempadan sungai, kawasan sekitar danau dan waduk serta mata air;
- h. pemanfaatan sumber daya air untuk kegiatan budidaya secara seimbang dengan memperhatikan tingkat ketersediaan dan kebutuhan sumberdaya air;
- i. pengendalian daya rusak air untuk melindungi masyarakat, kegiatan budidaya, serta prasarana dan sarana penunjang perikehidupan manusia;
- j. keselarasan sistem prasarana sumberdaya air yang selaras dengan pengembangan sistem pusat permukiman, kawasan budidaya, dan kawasan lindung; dan
- k. pengembangan sistem prasarana sumberdaya air untuk mendukung sentra produksi pangan dalam rangka mewujudkan ketahanan pangan provinsi.

7.1.1.6 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi untuk Sistem Jaringan Prasarana Lingkungan

Indikasi arahan peraturan zonasi kawasan di sekitar jaringan prasarana lingkungan meliputi:

- a. arahan peraturan zonasi kawasan di sekitar lokasi jaringan tempat pemrosesan akhir regional persampahan; dan
- b. arahan peraturan zonasi kawasan di sekitar lokasi jaringan pengolahan limbah terpusat dan setempat; dan
- c. arahan peraturan zonasi kawasan di sekitar lokasi jaringan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun.

Arahan peraturan zonasi kawasan di sekitar lokasi jaringan tempat pemrosesan akhir regional persampahan disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. lokasi tempat pemrosesan akhir regional persampahan tidak diperkenankan berdekatan dengan kawasan permukiman;
- b. lokasi tempat pemrosesan akhir regional persampahan harus didukung oleh studi AMDAL yang telah disepakati oleh instansi yang berwenang;
- c. pengelolaan sampah dalam tempat pemrosesan akhir regional persampahan dilakukan dengan sistem sanitary landfill sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- d. dalam lingkungan tempat pemrosesan akhir regional persampahan disediakan prasarana penunjang pengelolaan sampah.

Arahan peraturan zonasi kawasan di sekitar lokasi jaringan pengolahan limbah terpusat dan setempat disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang untuk jaringan pengelolaan air limbah diprioritaskan pada kawasan industri dan/atau kawasan permukiman padat penduduk;
- b. pembuangan efluen air limbah ke media lingkungan hidup tidak melampaui standar baku mutu air limbah; dan
- c. sistem jaringan pengelolaan limbah disesuaikan dengan ketinggian muka air tanah di lokasi jaringan pengelolaan limbah.

Arahan peraturan zonasi kawasan di sekitar lokasi jaringan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. lokasi jaringan pengolahan limbah bahan berbahaya dan beracun diarahkan di luar kawasan permukiman;
- b. pembangunan unit pengolahan limbah bahan berbahaya dan beracun memperhatikan prinsip-prinsip keamanan lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. pengelola limbah bahan berbahaya dan beracun memiliki perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- d. pengelola jaringan pengolahan limbah bahan berbahaya dan beracun wajib menyampaikan laporan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7.1.2 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Lindung dan Kawasan Budi Daya

Indikasi arahan peraturan zonasi untuk kawasan lindung dan kawasan budi daya disusun dengan memperhatikan:

- a. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan pendidikan dan penelitian tanpa mengubah bentang alam;
- b. Ketentuan pelarangan pemanfaatan ruang yang membahayakan keselamatan umum;
- c. Pembatasan pemanfaatan ruang di sekitar kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan rawan bencana alam; dan

- d. Pembatasan pemanfaatan ruang yang menurunkan kualitas fungsi lingkungan.

7.1.2.1 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Lindung

Peruntukan kawasan lindung di Provinsi Sumatera Utara sampai tahun 2030 terdiri dari:

- a. Kawasan hutan lindung;
- b. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, meliputi: kawasan bergambut; dan kawasan resapan air;
- c. Kawasan perlindungan setempat, meliputi: sempadan pantai; sempadan sungai; kawasan sekitar danau/waduk; kawasan sekitar mata air dan kawasan terbuka hijau kota;
- d. Kawasan suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya;
- e. Kawasan rawan bencana yang meliputi: kawasan rawan tanah longsor; kawasan rawan gelombang pasang; kawasan rawan banjir;
- f. Kawasan lindung geologi yang meliputi: kawasan rawan bencana alam geologi; kawasan yang memberikan perlindungan terhadap air tanah;
- g. Kawasan lindung lainnya yang meliputi: cagar biosfer; Ramsar; kawasan lindung taman buru; kawasan perlindungan plasma nutfah; kawasan pengungsian satwa; kawasan terumbu karang kawasan koridor bagi jenis satwa atau biota laut yang dilindungi.

A. Kawasan Hutan Lindung

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan hutan lindung disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan lindung untuk wisata alam diperbolehkan tanpa merubah bentang alam;
- b. pemanfaatan ruang kawasan hutan lindung diperbolehkan secara terbatas dilakukan kegiatan sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku; dan
- c. dalam kawasan hutan lindung tidak diperbolehkan melakukan kegiatan yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan, luas kawasan hutan dan tutupan vegetasi.

B. Kawasan yang Memberikan Perlindungan Terhadap Kawasan Bawahannya

Kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya terdiri dari kawasan bergambut dan kawasan resapan air.

1) Kawasan Bergambut

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan bergambut disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan untuk wisata alam diperbolehkan tanpa merubah bentang alam;
- b. pemanfaatan ruang kawasan bergambut tidak diperbolehkan melakukan kegiatan yang berpotensi merubah tata air dan ekosistem unik; dan
- c. pengendalian material sedimen yang masuk ke kawasan bergambut melalui badan air.

2) Kawasan Resapan Air

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan resapan air disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan terbangun yang memiliki kemampuan tinggi dalam menahan limpasan air hujan;
- b. penyediaan sumur resapan dan/atau waduk pada lahan terbangun yang sudah ada; dan
- c. penerapan prinsip *zero delta Q policy* terhadap setiap kegiatan budi daya terbangun yang diajukan izinnnya.

C. Kawasan yang Memberikan Perlindungan Setempat

Kawasan perlindungan setempat di Provinsi Sumatera Utara terdiri dari kawasan sempadan pantai, sempadan sungai, sekitar danau/ situ/ embung/ waduk, sempadan mata air, dan kawasan ruang terbuka hijau.

1) Kawasan Sempadan Pantai

Sempadan pantai ditetapkan selebar minimal 100 m dari titik pasang tertinggi kearah darat mengikuti kondisi fisik pantai. Arahan peraturan zonasi untuk sempadan pantai disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan sempadan pantai yang termasuk zona pemanfaatan terbatas dalam wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil diperbolehkan dilakukan kegiatan budidaya pesisir, ekowisata, dan perikanan tradisional;
- b. pemanfaatan ruang kawasan sempadan pantai yang termasuk zona lain dalam wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil diperbolehkan dilakukan kegiatan budidaya sesuai peruntukan kawasan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. pemanfaatan ruang kawasan sempadan pantai yang berpotensi mengakibatkan perubahan garis pantai (reklamasi), wajib memiliki ijin Pemerintah berdasarkan ketentuan perundangundangan dengan terlebih dahulu menyusun dokumen AMDAL yang telah disepakati instansi berwenang.
- d. pemanfaatan kawasan sempadan pantai yang termasuk dalam zona inti wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan budidaya kecuali kegiatan penelitian, pendidikan, bangunan pengendali air, dan sistem peringatan dini (*early warning system*);
- e. Pemanfaatan ruang kawasan sempadan pantai untuk ruang terbuka hijau; dan
- f. pemanfaatan ruang kawasan sempadan pantai diperbolehkan dilakukan pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah abrasi.

2) Kawasan Sempadan Sungai

Sempadan sungai ditetapkan sekurang-kurangnya 100 m di kiri kanan sungai untuk sungai besar dan 50 m dari kiri kanan anak sungai yang berada di luar permukiman dan untuk sungai di kawasan permukiman berupa sempadan sungai yang diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Arahan peraturan zonasi untuk sempadan sungai disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan sempadan sungai sebagai ruang terbuka hijau;
- b. pemanfaatan ruang kawasan sempadan sungai diperbolehkan secara terbatas dibangun prasarana penunjang fungsi taman rekreasi dengan tidak menghilangkan fungsi utama sebagai sempadan sungai;
- c. pemanfaatan ruang kawasan sempadan sungai tidak diperbolehkan dibangun prasarana kecuali prasarana bangunan yang dimaksudkan untuk pengelolaan badan air dan/atau pemanfaatan air; dan
- d. penetapan lebar sempadan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3) Sempadan Danau/Situ/Embung/Waduk

Sempadan danau/situ/embung/waduk ditetapkan selebar 50-100 m dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Kawasan ini berfungsi untuk menjaga kelestarian danau/situ/embung/waduk sebagai penampung air (*reservoir*) dan pengendali banjir. Arahan peraturan zonasi untuk kawasan sekitar danau/situ/embung/waduk disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan sempadan danau/situ/embung/waduk diperbolehkan dilakukan kegiatan penunjang wisata alam sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- b. pemanfaatan ruang kawasan sempadan danau/situ/embung/waduk diperbolehkan secara terbatas dibangun prasarana wilayah dan utilitas lainnya dengan tidak menghilangkan fungsi utama sebagai sempadan danau; dan
- c. pemanfaatan ruang dalam kawasan sempadan danau/situ/embung/waduk tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan budidaya yang dapat merusak fungsi danau/situ/embung/waduk.

4) Sempadan Mata Air

Sempadan mata air sekurang-kurangnya memiliki jari-jari 200 m disekitar mata air, berfungsi untuk melindungi mata air.

Untuk itu maka ditetapkan arahan peraturan zonasi sempadan mata air disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan sempadan mata air diperbolehkan secara terbatas dilakukan kegiatan penunjang wisata alam sesuai ketentuan perundang-undangan; dan
- b. pemanfaatan ruang kawasan sempadan mata air tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang dapat merusak mata air.

5) Ruang Terbuka Hijau

Ruang terbuka hijau (RTH) perkotaan ditetapkan minimal seluas 30% luas perkotaan, meliputi RTH publik minimal 20% dan privat minimal 10%. Untuk itu, arahan peraturan zonasi kawasan ruang terbuka hijau disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan ruang terbuka hijau diperbolehkan secara terbatas dibangun fasilitas pelayanan sosial sesuai ketentuan perundang undangan yang berlaku; dan
- b. kawasan ruang terbuka hijau tidak diperbolehkan dialih-fungsikan.

D. Kawasan Cagar Suaka Alam, Suaka Margasatwa, Taman Buru, Taman Wisata Pelestarian Alam dan Taman Wisata, Taman Nasional, Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan, Taman Hutan Raya, Pulau Pulau Kecil, dan Mangrove/ Pantai Berhutan Bakau

Kawasan lindung ini terdiri dari kawasan cagar suaka alam, suaka margasatwa, taman buru, taman wisata pelestarian alam dan taman wisata, taman nasional, cagar budaya dan ilmu pengetahuan, taman hutan raya, pulau pulau kecil, dan mangrove/ pantai berhutan bakau.

1) Kawasan Cagar Suaka Alam

Arahan peraturan zonasi kawasan cagar suaka alam disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan suaka alam diperbolehkan dilakukan kegiatan penelitian, pendidikan, wisata alam dengan tidak mengakibatkan penurunan fungsi;
- b. pemanfaatan ruang kawasan dalam kawasan suaka alam diperbolehkan secara terbatas dibangun prasarana wilayah, prasarana penunjang fungsi kawasan, dan prasarana pencegah bencana alam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. pemanfaatan ruang kawasan dalam kawasan suaka margasatwa tidak diperbolehkan pemanfaatan biota yang dilindungi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- d. pemanfaatan ruang kawasan suaka alam tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang mengakibatkan menurunnya fungsi kawasan suaka alam.

2) Kawasan Suaka Margasatwa

Arahan peraturan zonasi kawasan suaka margasatwa disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan suaka margasatwa diperbolehkan dilakukan kegiatan penelitian, pendidikan dan wisata alam secara terbatas;
- b. pemanfaatan ruang kawasan suaka margasatwa diperbolehkan secara terbatas dibangun prasarana wilayah, prasarana penunjang fungsi kawasan, dan prasarana pencegah bencana alam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. pemanfaatan ruang kawasan dalam kawasan suaka margasatwa tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang mengakibatkan menurunnya fungsi kawasan;
- d. pemanfaatan ruang kawasan suaka margasatwa tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan perburuan satwa yang dilindungi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- e. pemanfaatan ruang kawasan suaka margasatwa tidak diperbolehkan dilakukan penanaman flora dan pelepasan satwa yang bukan merupakan flora dan satwa endemik kawasan.

3) Kawasan Taman Buru

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan taman buru disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan taman buru diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan perburuan secara terkendali;
- b. pemanfaatan ruang kawasan taman buru tidak diperbolehkan dilakukan perburuan satwa yang tidak ditetapkan sebagai buruan;
- c. pemanfaatan ruang kawasan taman buru tidak diperbolehkan dilakukan pada kawasan penangkaran dan pengembangbiakan satwa untuk perburuan; dan
- d. penerapan standar keselamatan bagi pemburu dan masyarakat di sekitarnya.

4) Kawasan Taman Wisata Pelestarian Alam dan Taman Wisata

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan taman wisata pelestarian alam dan taman wisata disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan taman wisata diperbolehkan secara terbatas dibangun prasarana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. pemanfaatan ruang kawasan tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang merusak dan/atau menurunkan fungsi kawasan taman wisata;
- c. pemanfaatan ruang kawasan taman wisata pada kawasan pesisir pantai tidak diperbolehkan dilakukan reklamasi dan pembangunan perumahan skala besar yang mempengaruhi fungsi kawasan dan merubah bentang alam; dan
- d. dalam kawasan taman wisata pada kawasan pesisir pantai tidak diperbolehkan dilakukan eksploitasi terumbu karang dan biota lain kecuali untuk kepentingan penelitian dan pendidikan.

5) Kawasan Taman Nasional

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan taman nasional disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan taman nasional diperbolehkan secara terbatas dilakukan kegiatan penelitian, pendidikan dan wisata alam sepanjang tidak merusak lingkungan dan mengurangi fungsi kawasan;
- b. pemanfaatan ruang kawasan taman nasional diperbolehkan secara terbatas dibangun prasarana sepanjang tidak merusak atau mengurangi fungsi kawasan;
- c. pemanfaatan ruang kawasan taman nasional tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang menyebabkan menurunnya fungsi kawasan; dan
- d. pemanfaatan ruang kawasan taman nasional tidak diperbolehkan dilakukan penebangan pohon dan perburuan satwa yang dilindungi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6) Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan cagar budaya dilindungi dengan sempadan minimal memiliki radius 100 m (seratus meter) dan pada radius minimal 500m (lima ratus meter) tidak diperbolehkan dibangun bangunan dengan ketinggian lebih dari 1 (satu) lantai; dan
- b. pemanfaatan ruang kawasan tidak diperbolehkan dibangun bangunan lain kecuali bangunan pendukung cagar budaya dan ilmu pengetahuan.

7) Kawasan Taman Hutan Raya

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan taman hutan raya disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan taman hutan raya diperbolehkan secara terbatas dilakukan kegiatan wisata alam dan wisata konservasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. pemanfaatan ruang kawasan taman hutan raya diperbolehkan secara terbatas dilakukan budidaya lain yang menunjang kegiatan pariwisata;
- c. pemanfaatan ruang kawasan taman hutan raya diperbolehkan secara terbatas dibangun prasarana wilayah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. pemanfaatan ruang kawasan taman hutan raya tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang merusak dan/atau menurunkan fungsi kawasan; dan
- e. pemanfaatan ruang kawasan taman hutan raya tidak dapat dialih-fungsikan.

8) Kawasan Pulau Pulau Kecil

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan pulau pulau kecil disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan menambang terumbu karang yang menimbulkan kerusakan ekosistem terumbu karang;
- b. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan mengambil terumbu karang di kawasan konservasi;
- c. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan menggunakan bahan peledak, bahan beracun, dan/atau bahan lain yang merusak ekosistem terumbu karang;

- d. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan menggunakan peralatan, cara, dan metode lain yang merusak ekosistem terumbu karang dan biota laut yang dilindungi;
- e. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan menggunakan cara dan metode yang merusak ekosistem mangrove yang tidak sesuai dengan karakteristik wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil;
- f. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan melakukan konversi ekosistem mangrove di kawasan atau zona budidaya yang tidak memperhitungkan keberlanjutan fungsi ekologis pesisir dan pulau-pulau kecil;
- g. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan menebang mangrove di kawasan konservasi untuk kegiatan industri, permukiman, dan/atau kegiatan lain;
- h. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan menggunakan cara dan metode yang merusak padang lamun;
- i. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan melakukan penambangan pasir pada wilayah yang apabila secara teknis, ekologis, sosial, dan/atau budaya yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan masyarakat sekitarnya;
- j. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan melakukan penambangan minyak dan gas pada wilayah yang apabila secara teknis, ekologis, sosial, dan/atau budaya yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan masyarakat sekitarnya;
- k. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan melakukan penambangan mineral pada wilayah yang apabila secara teknis, ekologis, sosial, dan/atau budaya yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau pencemaran lingkungan dan/atau merugikan masyarakat sekitarnya;
- l. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan melakukan pembangunan fisik yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan/atau merugikan masyarakat sekitarnya; dan
- m. pemanfaatan ruang kawasan pulau pulau kecil tidak diperbolehkan melakukan penambangan terumbu karang hingga tutupan karang hidupnya kurang dari 50 % (lima puluh persen).

9) Kawasan Mangrove/Pantai Berhutan Bakau

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan mangrove/pantai berhutan bakau disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan mangrove/pantai berhutan bakau diperbolehkan dilakukan kegiatan penelitian, pendidikan dan wisata alam sepanjang tidak

- merusak kawasan mangrove/pantai berhutan bakau dan habitat satwa yang ada.
- b. pemanfaatan ruang kawasan mangrove/pantai berhutan bakau tidak diperbolehkan penebangan kayu bakau kecuali pada kawasan yang dialokasikan dalam perencanaan pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dan memenuhi kaidah-kaidah konservasi; dan
 - c. pemanfaatan ruang kawasan mangrove/pantai berhutan bakau tidak diperbolehkan dilakukan reklamasi dan pembangunan permukiman yang mempengaruhi fungsi kawasan dan merubah bentang alam.

E. Kawasan Rawan Bencana Alam

Kawasan rawan bencana alam di Provinsi Sumatera Utara terdiri kawasan rawan tanah longsor dan zona patahan aktif, kawasan rawan banjir, dan kawasan rawan bencana alam gunung api, gerakan tanah/longsor, gelombang pasang/tsunami, puting beliung.

1) Kawasan Rawan Tanah Longsor dan Zona Patahan Aktif

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan rawan tanah longsor dan zona patahan aktif disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan rawan tanah longsor dan zona patahan aktif diperbolehkan dibangun prasarana secara terbatas untuk kepentingan pemantauan ancaman bencana;
- b. pemanfaatan ruang kawasan rawan longsor dan zona patahan aktif wajib mempertimbangkan karakteristik, jenis dan ancaman bencana;
- c. pemanfaatan ruang kawasan rawan longsor dan zona patahan aktif wajib menentukan lokasi dan jalur evakuasi dari permukiman penduduk; dan
- d. pemanfaatan ruang kawasan rawan longsor dan zona patahan aktif wajib menyediakan ruang terbuka hijau sebagai daerah evakuasi korban bencana dan sebagai daerah penyangga/*buffer* untuk mencegah meluasnya bencana.

2) Kawasan Rawan Banjir

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan rawan banjir wajib menetapkan batas dataran banjir;
- b. pemanfaatan dataran banjir bagi ruang terbuka hijau dan diperbolehkan dibangun prasarana secara terbatas; dan

- c. pemanfaatan ruang kawasan rawan banjir tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan pembangunan prasarana dan utilitas permukiman.

3) Kawasan Rawan Bencana Alam Gunung Api, Gerakan Tanah/Longsor, Gelombang Pasang/Tsunami, dan Puting Beliung

Arahan peraturan zonasi kawasan rawan bencana alam gunung api, gerakan tanah/longsor, gelombang pasang/tsunami, dan puting beliung, disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan rawan bencana diperbolehkan dilakukan kegiatan pembangunan prasarana penunjang untuk kepentingan mengurangi resiko bencana alam dan pemasangan sistem peringatan dini;
- b. pemanfaatan ruang kawasan rawan bencana pada kawasan permukiman yang sudah terbangun di dalam kawasan rawan bencana alam harus dibatasi dan ditetapkan peraturan bangunan (building code) sesuai dengan potensi bahaya/bencana alam, serta dilengkapi jalur evakuasi;
- c. dalam kawasan rawan bencana alam diperbolehkan adanya kegiatan budidaya lain seperti pertanian, perkebunan dan kehutanan, serta bangunan yang berfungsi untuk mengurangi resiko yang timbul akibat bencana alam;
- d. pemanfaatan ruang kawasan rawan bencana gerakan tanah/longsor wajib dilakukan pemasangan penahan longsor pada wilayah rawan longsor, reboisasi dan sosialisasi kewaspadaan bahaya longsor.
- e. pemanfaatan ruang kawasan rawan bencana yang intensitas rawan bencananya rendah, kegiatan-kegiatan vital/strategis diarahkan untuk tidak dibangun pada kawasan rawan bencana; dan
- f. pemanfaatan ruang kawasan rawan bencana gelombang pasang/tsunami dilakukan kegiatan pemasangan penahan gelombang, rehabilitasi terumbu karang, relokasi permukiman yang rawan abrasi, penanaman mangrove dan pohon pelindung di sepanjang pesisir pantai, serta pemberdayaan masyarakat pesisir, dan rehabilitasi terumbu karang yang berfungsi untuk menahan gelombang.

F. Kawasan Lindung Geologi

Kawasan lindung geologi di Provinsi Sumatera Utara terdiri dari kawasan cagar alam geologi dan kawasan perlindungan cekungan air tanah/imbuhan.

1) Kawasan Cagar Alam Geologi

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan cagar alam geologi disusun dengan mempertimbangkan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan cagar alam geologi diperbolehkan untuk kegiatan wisata tanpa mengubah bentang alam;
- b. pemanfaatan ruang kawasan cagar alam geologi diperbolehkan terbatas kegiatan penggalian hanya untuk penelitian arkeologi dan geologi; dan
- c. pemanfaatan ruang kawasan cagar alam geologi tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan pemanfaatan batuan.

2) Kawasan Perlindungan Cekungan Air Tanah/Imbuhan

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan perlindungan cekungan air tanah/imbuhan disusun dengan mempertimbangkan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan perlindungan cekungan air tanah/imbuhan diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan budi daya tidak terbangun pada kawasan memiliki kemampuan tinggi dalam menahan limpasan air hujan;
- b. pemanfaatan ruang kawasan perlindungan cekungan air tanah/imbuhan diarahkan untuk penyediaan sumur resapan dan/atau waduk pada lahan terbangun yang sudah ada; dan
- c. pemanfaatan ruang kawasan cagar alam geologi harus menerapkan prinsip *zero delta Q policy* terhadap setiap kegiatan budi daya terbangun yang diajukan izinnnya.

G. Kawasan Lindung Lainnya

Kawasan lindung lainnya di Provinsi Sumatera Utara terdiri dari kawasan terumbu karang dan arboretum.

1) Kawasan Terumbu Karang

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan terumbu karang disusun dengan mempertimbangkan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan diperbolehkan untuk pariwisata bahari;
- b. pemanfaatan ruang kawasan tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan penangkapan ikan dan pengambilan terumbu karang; dan
- c. pemanfaatan ruang kawasan tidak diperbolehkan dilakukan yang dapat menimbulkan pencemaran air.

2) Arboretum

Arahan peraturan zonasi untuk arboretum disusun dengan mempertimbangkan sebagai berikut:

- a. pengendalian pemanfaatan ruang untuk wisata alam tanpa mengubah bentang alam;
- b. pelestarian arboretum dan ekosistem unik kawasan;
- c. pembatasan pemanfaatan sumberdaya alam; dan

- d. ketentuan pelarangan kegiatan yang dapat mengganggu fungsi kawasan dalam melindungi arboretum.

7.1.2.2 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Budi Daya

Kawasan budi daya yang ditetapkan di Provinsi Sumatera Utara meliputi: kawasan peruntukan hutan produksi; kawasan peruntukan hutan tanaman rakyat; kawasan peruntukan pertanian; kawasan peruntukan perkebunan; kawasan peruntukan peternakan; kawasan peruntukan perikanan dan kelautan; kawasan peruntukan pertambangan; kawasan peruntukan industri; kawasan peruntukan pariwisata; kawasan peruntukan permukiman; dan kawasan peruntukan lainnya.

A. Kawasan Peruntukan Hutan Produksi

Arahan peraturan zonasi kawasan peruntukan hutan produksi disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan hutan produksi tidak diperbolehkan kegiatan budidaya kecuali kegiatan budidaya kehutanan dan pembangunan sistem jaringan prasarana wilayah dan bangunan terkait dengan pengelolaan budidaya hutan produksi;
- b. pemanfaatan ruang kawasan hutan produksi tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan menimbulkan gangguan lingkungan;
- c. pemanfaatan ruang kawasan hutan produksi tidak diperbolehkan dialih-fungsikan untuk kegiatan lain diluar kehutanan;
- d. kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi dapat difungsikan untuk kegiatan lain diluar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; dan
- e. sebelum kegiatan pengelolaan, diwajibkan melakukan studi kelayakan dan/atau studi AMDAL atau upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan yang telah disetujui.

B. Kawasan Peruntukan Pertanian

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pertanian disusun dengan memperhatikan:

- a. pemanfaatan ruang kawasan pertanian tanaman pangan dan hortikultura dilakukan dengan memperhatikan kelestarian lingkungan;
- b. pada kawasan budidaya pertanian diperbolehkan adanya bangunan prasarana wilayah dan bangunan yang bersifat mendukung kegiatan pertanian;
- c. pemanfaatan ruang kawasan pertanian diperbolehkan secara terbatas dilakukan kegiatan wisata alam secara terbatas, penelitian, dan pendidikan;
- d. pemanfaatan ruang kawasan pertanian pada lahan basah dan potensial sawah tidak diperbolehkan dialih-fungsikan;

- e. pengelolaan lahan pertanian pangan dalam kawasan lahan basah tidak diperbolehkan dilakukan pemborosan penggunaan sumber air;
- f. penambahan pemanfaatan pertanian baik dalam kawasan peruntukan pertanian lahan basah dan potensial sawah maupun dalam kawasan peruntukan pertanian lahan kering di dataran rendah dan atau dataran tinggi mengacu kesesuaian lahan dan mengacu pada ketentuan peraturan perundangan; dan
- g. sebelum melakukan kegiatan pengelolaan pada kawasan peruntukan pertanian, diwajibkan melakukan studi kelayakan studi AMDAL dan/atau upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan yang telah disetujui.

C. Kawasan Peruntukan Perkebunan

Arahan peraturan zonasi kawasan peruntukan perkebunan ditetapkan sebagai berikut:

- a. Dalam kawasan peruntukan perkebunan tidak diperbolehkan aktivitas budidaya yang mengurangi atau merusak fungsi lahan dan kualitas tanah untuk perkebunan dan/atau memiliki potensi pencemaran;
- b. Bagi kawasan perkebunan besar tidak diperbolehkan untuk mengubah jenis tanaman perkebunan yang tidak sesuai dengan perizinan yang diberikan; dan
- c. Dalam kawasan peruntukan perkebunan diperbolehkan adanya bangunan yang bersifat mendukung kegiatan perkebunan dan jaringan prasarana wilayah.

D. Kawasan Peruntukan Peternakan

Arahan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan peternakan disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan peternakan terintegrasi dengan kawasan peruntukan pertanian dan perkebunan dengan tetap memperhatikan keserasian antar kegiatan dan kelestarian lingkungan;
- b. pemanfaatan ruang kawasan peternakan diperbolehkan memanfaatkan pengembangan hijauan, sumber air minum dan konservasi lingkungan di lokasi padang penggembalaan memperhatikan kelestarian lingkungan;
- c. pengembangan sistem peternakan terpadu berdasarkan potensi wilayah yang sesuai tempat beternak seperti sistem ikat (paronasi), mini ranch atau pola PIR swasta; dan
- d. sebelum kegiatan peternakan besar dilakukan, wajib dilaksanakan studi kelayakan dan studi AMDAL atau upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan yang disetujui.

E. Kawasan Peruntukan Perikanan dan Kelautan

Arahan peraturan zonasi kawasan perikanan dan kelautan disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang kawasan perikanan dan kelautan diperbolehkan secara terbatas adanya kegiatan lain yang bersifat mendukung kegiatan perikanan dan kelautan dan pembangunan sistem jaringan prasarana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. pemanfaatan ruang kawasan perikanan budidaya diperbolehkan secara terbatas dilakukan kegiatan wisata alam secara terbatas, penelitian, dan pendidikan.
- c. kawasan budidaya perikanan tidak diperbolehkan berdekatan dengan kawasan yang bersifat polutif; dan
- d. sebelum kegiatan budidaya perikanan dan kelautan dilakukan, wajib dilakukan studi kelayakan dan studi AMDAL atau upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan yang disetujui.

F. Kawasan Peruntukan Pertambangan

Pengembangan kegiatan pertambangan di wilayah Sumatera Utara memiliki prospek yang positif, untuk mengusahakan pertambangan yang ramah lingkungan maka perlu diatur peraturan zonasinya.

Arahan peraturan zonasi kawasan peruntukan pertambangan disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. kegiatan usaha pertambangan sepenuhnya harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertambangan;
- b. kawasan pertambangan gambut diperbolehkan dilakukan pada lahan gambut dengan kedalaman kurang dari 3 (tiga) meter;
- c. peruntukan kawasan pertambangan diperbolehkan adanya kegiatan lain yang bersifat mendukung kegiatan pertambangan;
- d. peruntukan kawasan pertambangan diperbolehkan kegiatan permukiman secara terbatas untuk menunjang kegiatan pertambangan dengan tetap memperhatikan aspek-aspek keselamatan;
- e. sebelum kegiatan budidaya pertambangan dilakukan, wajib dilakukan studi kelayakan dan studi AMDAL yang disetujui atau upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan; dan
- f. kawasan pascatambang wajib dilakukan rehabilitasi atau revitalisasi sehingga dapat digunakan kembali untuk kegiatan lain, seperti pertanian, kehutanan, dan pariwisata.

G. Kawasan Peruntukan Industri

Arahan peraturan zonasi kawasan peruntukan industri disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. peruntukan kawasan industri diperbolehkan secara terbatas adanya permukiman penunjang kegiatan industri yang dibangun sesuai ketentuan perundang-undangan;
- b. peruntukan kawasan industri diperbolehkan secara terbatas adanya sarana dan prasarana wilayah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- c. peruntukan kawasan industri harus dilengkapi dengan jalur hijau (greenbelt) sebagai penyangga antar fungsi kawasan, dan sarana pengolahan limbah;
- d. peruntukan kawasan industri di sepanjang jalan arteri atau kolektor harus dilengkapi dengan frontage road untuk kelancaran aksesibilitas; dan
- e. pengembangan kawasan industri harus memperhatikan aspek ekologis untuk meningkatkan produktifitas dan kelestarian lingkungan; dan
- f. peruntukan kawasan industri tidak diperbolehkan berbatasan langsung dengan kawasan permukiman;
- g. sebelum kegiatan budidaya pertambangan dilakukan, wajib dilakukan studi kelayakan dan studi AMDAL atau upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan yang disetujui.

H. Kawasan Peruntukan Pariwisata

Arahan peraturan zonasi kawasan peruntukan pariwisata disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. peruntukan kawasan pariwisata diperbolehkan adanya sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan pariwisata dan sistem prasarana wilayah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- b. peruntukan kawasan pariwisata diperbolehkan dilakukan penelitian dan pendidikan; dan
- c. peruntukan kawasan pariwisata alam tidak diperbolehkan dilakukan kegiatan yang dapat menyebabkan rusaknya kondisi alam terutama yang menjadi obyek wisata alam;
- d. peruntukan kawasan pariwisata alam tidak diperbolehkan adanya bangunan lain kecuali bangunan pendukung kegiatan wisata alam;
- e. pengembangan pariwisata harus dilengkapi dengan studi AMDAL atau upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan yang ditetujui.

I. Kawasan Peruntukan Permukiman

Arahan peraturan zonasi kawasan peruntukan permukiman disusun dengan memperhatikan sebagai berikut:

- a. peruntukan kawasan permukiman diperbolehkan untuk dialih-fungsikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. peruntukan kawasan permukiman diperbolehkan adanya sarana dan prasarana pendukung fasilitas permukiman sesuai dengan petunjuk teknis dan peraturan yang berlaku;
- c. peruntukan kawasan permukiman diperbolehkan secara terbatas adanya kegiatan industri skala rumah tangga dan fasilitas sosial ekonomi lainnya dengan skala pelayanan lingkungan;
- d. peruntukan kawasan permukiman tidak diperbolehkan dikembangkan kegiatan yang mengganggu fungsi permukiman dan kelangsungan kehidupan sosial masyarakat;
- e. peruntukan kawasan permukiman tidak diperbolehkan dibangun di dalam kawasan lindung/konservasi dan lahan pertanian dengan irigasi teknis;
- f. pengembangan peruntukan kawasan permukiman di kawasan rawan bencana harus dilakukan sesuai ketentuan perundang undangan yang berlaku di bidang perumahan dan permukiman dan mempertimbangkan mitigasi bencana;
- g. peruntukan kawasan permukiman harus dilengkapi dengan fasilitas sosial termasuk Ruang Terbuka Hijau perkotaan;
- h. pengembangan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku di bidang perumahan dan permukiman; dan
- i. pengembangan bangunan gedung hunian dan kegiatan lainnya harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

J. Kawasan Peruntukan Lainnya

Arahan peraturan zonasi kawasan peruntukan lainnya disusun dengan mempertimbangkan sebagai berikut:

- a. pemanfaatan kawasan peruntukan lainnya diperbolehkan untuk dialih-fungsikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. pemanfaatan kawasan peruntukan lainnya diperbolehkan adanya sarana dan prasarana pendukung fasilitas peruntukan tersebut sesuai dengan petunjuk teknis dan ketentuan perundang-undangan;
- c. alokasi pemanfaatan kawasan peruntukan lainnya yang diperbolehkan adalah lahan terbuka (darat dan perairan laut) yang belum secara khusus ditetapkan fungsi pemanfaatannya dan belum banyak dimanfaatkan oleh manusia, serta memiliki akses yang memadai untuk pembangunan infrastruktur;
- d. pemanfaatan kawasan peruntukan lainnya tidak diperbolehkan melakukan kegiatan yang merusak fungsi ekosistem daerah peruntukan; dan

- e. pemanfaatan ruang kegiatan kawasan peruntukan lainnya, pembangunan harus sesuai dengan peraturan teknis dan peraturan lainnya yang berlaku (KDB, KLB, sempadan bangunan, dan lain sebagainya).

7.1.3 Indikasi Arahan Peraturan Zonasi Kawasan Strategis

Indikasi arahan peraturan zonasi untuk kawasan strategis disusun dengan memperhatikan:

- a. memperhatikan struktur ruang dan pola ruang wilayah Provinsi Sumatera Utara;
- b. memperhatikan fungsi kawasan lindung dan kawasan budi daya yang terpadu dan serasi;
- c. memperhatikan pusat pertumbuhan ekonomi yang dapat mendorong perkembangan wilayah di sekitarnya;
- d. memperhatikan kawasan unggulan yang potensial dikembangkan secara nasional untuk mendorong pertumbuhan ekonomi Provinsi Sumatera Utara dan wilayah Sumatera bagian Utara;
- e. memperhatikan pemanfaatan ruang untuk kegiatan ekonomi perkotaan yang berdaya saing, pertahanan, pusat promosi investasi dan pemasaran, serta pintu gerbang internasional dengan fasilitas kepabeanan, imigrasi, karantina, dan keamanan;
- f. memperhatikan pemanfaatan untuk kegiatan kerja sama militer dengan negara lain secara terbatas dengan memperhatikan kondisi fisik lingkungan dan sosial budaya masyarakat;
- g. memperhatikan pemanfaatan ruang untuk kegiatan sosial budaya guna pengembangan, mempertahankan dan melestarikan keanekaragaman nilai kebudayaan etnis dan historis sebagai identitas dan jati diri di Provinsi Sumatera Utara; dan
- h. memperhatikan kesejahteraan masyarakat melalui pertumbuhan ekonomi yang mantap terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sesuai prinsip ekonomi kerakyatan.

7.2 Arahan Pemberian Perizinan

Perizinan adalah salah satu perangkat pengendalian dan merupakan instrumen awal dalam pengendalian pemanfaatan ruang karena menentukan tingkat kesulitan dalam penertiban terhadap pelanggaran rencana tata ruang. Perizinan tersebut baik kegiatan (lisensi) maupun ruang (*permit*), merupakan upaya untuk mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan.

Arahan perizinan pemanfaatan ruang merupakan acuan bagi pejabat yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang sesuai rencana struktur ruang dan pola ruang yang ditetapkan dalam peraturan daerah, yaitu yang diberikan pada pemanfaatan ruang di tingkat kabupaten/kota dan kecamatan, seperti izin prinsip, izin lokasi, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin gangguan (HO), dan Izin Tempat Usaha yang dijabarkan secara rinci ke dalam RTRW Kabupaten/Kota dan rencana yang lebih rinci lainnya.

Izin pemanfaatan ruang diberikan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan kewenangannya dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian izin pemanfaatan ruang dilakukan menurut prosedur atau mekanisme sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian izin pemanfaatan ruang yang berdampak besar dan penting dikoordinasikan oleh Gubernur, dan ketentuan lebih lanjut mengenai perizinan oleh Pemerintah Daerah diatur dengan Peraturan Gubernur. Dan pemberian izin pemanfaatan ruang kawasan hutan dari Menteri Kehutanan diatur dengan peraturan dan keputusan Menteri Kehutanan.

Secara umum perizinan pemanfaatan ruang dapat diberikan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Perizinan diberikan terhadap kegiatan-kegiatan yang sesuai dengan rencana pola ruang dan merujuk pada arahan indikasi peraturan zonasi;
2. Proses perizinan untuk setiap kegiatan merujuk pada peraturan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada masing-masing sektor;
3. Pemberi izin pemanfaatan ruang diberikan oleh instansi pemerintah yang berwenang sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam PP No. 38 tahun 2007 dan peraturan perundangan lain yang berlaku.

Tujuan dari penerapan izin adalah 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.

Kewenangan tentang mekanisme perizinan adalah sebagai berikut:

1. Sebagian besar izin menjadi kewenangan daerah;
2. Pelaksanaan kegiatan dan pembangunan wajib memiliki izin;
3. Pemberi izin wajib mengawasi dan menertibkan penyimpangan pelaksanaannya;
4. Penerima izin wajib melaksanakan ketentuan dalam perizinan.

Prosedur proses yang perlu dilakukan dalam perizinan pemanfaatan ruang adalah:

1. Pendaftaran
Pendaftaran lokasi ruang yang akan diurus izin pemanfaatan ruangnya kepada pihak atau lembaga yang berwenang dilengkapi data status kepemilikan tanah, rencana penggunaan yang disertai denah lokasi, rencana bangunan yang disertai peta rencana serta

persetujuan dari dinas terkait dan warga sekitar lokasi, hasil studi AMDAL (khusus untuk rencana pemanfaatan ruang yang dapat menimbulkan dampak lingkungan).

2. *Advice Planning*

Pada tahap ini akan dilakukan survei lokasi oleh tim *advice planning*, proses perizinan akan dilanjutkan apabila permintaan izin memenuhi ketentuan pola ruang dan indikasi peraturan zonasi.

3. Penetapan izin

Hasil dari tim *Advice Planning* akan diberikan kepada Lembaga yang berwenang memberikan izin pemanfaatan ruang. Selanjutnya lembaga pemberi izin akan menetapkan status perizinan disertai dengan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon sesuai ketentuan yang diberlakukan pada kawasan/lokasi yang bersangkutan.

7.3 Arahan Insentif dan Disinsentif

Arahan insentif dan disinsentif untuk wilayah provinsi Sumatera Utara merupakan acuan bagi pejabat yang berwenang dalam pemberian insentif dan pengenaan disinsentif yang meliputi arahan umum dan arahan khusus. Sedangkan arahan khusus ditujukan secara langsung pada jenis-jenis pemanfaatan ruang atau kawasan tertentu di wilayah provinsi Sumatera Utara.

Insentif diberikan apabila pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan indikasi arahan peraturan zonasi sedangkan disinsentif dikenakan terhadap pemanfaatan ruang yang perlu dicegah, dibatasi, atau dikurangi keberadaannya berdasarkan ketentuan dalam rencana ini. Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dalam pemanfaatan ruang di provinsi dilakukan Gubernur kepada pemerintah kabupaten/kota dan kepada masyarakat (perorangan/kelompok) menurut prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan mekanisme arahan insentif dan disinsentif oleh Pemerintah Daerah diatur dengan Peraturan Daerah.

Arahan Umum

Arahan umum insentif dan disinsentif berisikan arahan pemberlakuan insentif dan disinsentif untuk berbagai pemanfaatan ruang secara umum. Pemberian insentif diberlakukan pada pemanfaatan ruang yang didorong perkembangannya dan sesuai dengan rencana tata ruang, sedangkan pemberian disinsentif diberlakukan bagi kawasan yang dibatasi atau dikendalikan perkembangannya bahkan dilarang dikembangkan untuk kegiatan budidaya.

Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dalam pemanfaatan ruang wilayah provinsi dilakukan oleh Pemerintah Provinsi kepada Pemerintah Kabupaten/Kota dan kepada masyarakat. Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif dilakukan menurut prosedur sesuai ketentuan peraturan yang berlaku oleh instansi berwenang sesuai dengan kewenangannya dan dikoordinasikan dengan Gubernur.

Arahan pemberian insentif, meliputi:

- a. pemberian keringanan atau penundaan pajak (*tax holiday*) dan kemudian proses perizinan;
- b. penyediaan sarana dan prasarana kawasan oleh pemerintah untuk memperingan biaya investasi; dan
- c. pemberian kemudahan perizinan bagi kegiatan yang menimbulkan dampak positif.

Insentif pada pemerintah daerah diberikan antara lain:

- a. pemberian kompensasi
- b. urun saham
- c. pembangunan serta pengadaan infrastruktur
- d. penghargaan

Insentif kepada masyarakat diberikan antara lain dalam bentuk:

- a. Keringanan pajak
- b. pemberian kompensasi
- c. imbalan
- d. sewa ruang
- e. penyediaan infrastruktur
- f. kemudahan prosedur
- g. perizinan penghargaan

Sedangkan arahan pemberian disinsentif, meliputi:

- a. pengenaan pajak yang tinggi terhadap kegiatan budidaya yang beralokasi di daerah yang memiliki nilai ekonomi tinggi, seperti pusat kota, kawasan komersial, dan daerah yang memiliki tingkat kepadatan penduduk tinggi;
- b. penolakan pemberian izin perpanjangan hak guna usaha, hak guna bangunan terhadap kegiatan yang terlanjur tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi;
- c. peniadaan sarana dan prasarana pada kawasan yang tidak dipacu pengembangannya atau pengembangannya dibatasi;
- d. penolakan pemberian izin pemanfaatan ruang bagi kegiatan budidaya di dalam kawasan lindung; dan
- e. pencabutan izin yang sudah diberikan karena adanya perubahan fungsi ruang kawasan budidaya menjadi kawasan lindung.

Disinsentif kepada pemerintah daerah diberikan dalam bentuk antara lain:

- a. pembatasan penyediaan infrastruktur
- b. pengenaan kompensasi
- c. penalti

Disinsentif dari pemerintah daerah kepada masyarakat diberikan dalam bentuk antara lain:

- a. pengenaan pajak tinggi
- b. pembatasan penyediaan infrastruktur

- c. pengenaan kompensasi
- d. penalti

Arahan Khusus

Arahan khusus insentif-disinsentif ditujukan untuk pemberlakuan insentif dan disinsentif secara langsung pada pemanfaatan ruang atau kawasan tertentu di wilayah Provinsi Sumatera Utara. Arahan insentif dan disinsentif kawasan-kawasan yang bernilai khusus bagi Provinsi Sumatera Utara diantaranya jalan nasional, hutan lindung, kawasan pertanian lahan basah, kawasan wisata, permukiman.

Pemberian insentif dan disinsentif ditujukan pada pola ruang tertentu yang dinilai harus dilindungi fungsinya dan dihindari pemanfaatannya, di wilayah Provinsi Sumatera Utara terdiri dari dua jenis pola ruang yang harus dilindungi dan dihindari pemanfaatannya yang tidak sesuai, yaitu:

- a. lahan pertanian berkelanjutan dan/atau cadangan pertanian tanaman pangan berkelanjutan;
- b. kawasan rawan bencana alam.

Arahan khusus pemberian insentif meliputi:

- a. insentif fiskal; dan
- b. insentif non-fiskal agar pemilik lahan tetap mengusahakan kegiatan pertanian berkelanjutan dan/atau cadangan pertanian tanaman pangan berkelanjutan.

Arahan khusus pemberian insentif fiskal meliputi:

- a. Pengurangan atau penghapusan retribusi yang diberlakukan di kawasan pertanian berkelanjutan dan/atau cadangan pertanian tanaman pangan berkelanjutan; dan
- b. pengurangan atau penghapusan Pajak Bumi Bangunan melalui mekanisme restitusi pajak oleh dana anggaran daerah.

Sedangkan pemberian insentif non-fiskal meliputi penyediaan prasarana pendukung produksi dan pemasaran produk.

Arahan pengenaan disinsentif meliputi disinsentif non-fiskal, berupa tidak diberikan sarana dan prasarana permukiman yang memungkinkan pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi permukiman atau fungsi budidaya lainnya

Arahan khusus pengenaan disinsentif hanya diberlakukan melalui pengenaan disinsentif non-fiskal, meliputi:

- a. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana permukiman untuk mencegah perkembangan ruang permukiman lebih lanjut;
- b. penolakan pemberian prasarana dan sarana permukiman untuk kawasan yang belum dihuni penduduk; dan
- c. penyediaan prasarana dan sarana permukiman hanya diperoleh untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang sudah ada saja.

A. Jalan Nasional

Insentif dan disinsentif terhadap koridor jalan nasional diberikan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang pada koridor Jalan Nasional, diantaranya:

- Meminimalkan gangguan dari keberadaan kawasan hutan produksi terhadap fungsi jalan nasional;
- Menjaga keserasian lansekap pada koridor jalan nasional;
- Menjaga fungsi hidrologis dan kelestarian lingkungan/ekosistem.

Insentif diberikan kepada kegiatan yang bersifat:

- Menjaga fungsi jalan nasional baik sebagai arteri maupun kolektor primer;
- Akses keluar masuk kegiatan tidak langsung menuju jalan nasional.

Insentif yang diberikan dapat berupa:

- Kemudahan untuk mendapat izin/perpanjangan izin usaha pemanfaatan ruang;
- Kemudahan untuk mendapatkan dukungan prasarana dan sarana yang menunjang usaha produktif.

Disinsentif dikenakan kepada kegiatan yang bersifat:

- Mengganggu fungsi yang ditetapkan pada Jalan Nasional;
- Bangkitan dan tarikan pergerakan yang dihasilkan besar serta mengganggu arus lalu lintas jalan.

Disinsentif yang dikenakan dapat berupa:

- Tidak diberikan izin atau perpanjangan izin kegiatan pemanfaatan ruang bagi kegiatan;
- Tidak diberikan prasarana dan sarana pendukung pada kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- Pengenaan sanksi terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
- Pengenaan biaya dampak pembangunan secara progresif;
- Pengenaan pajak khusus secara progresif;
- Pengenaan retribusi progresif bagi pelanggaran sempadan dan ruang pada koridor jalan arteri;
- Pelarangan pemberian utilitas umum terhadap kegiatan budi daya yang diperkirakan akan memberikan dampak langsung terhadap fungsi jalan dan kawasan;
- Pelarangan menambah/memperluas ruang kegiatan budi daya yang diperkirakan akan memberikan dampak negatif terhadap fungsi jalan dan kawasan.

B. Hutan Lindung

Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif terhadap kawasan hutan lindung dilakukan agar keberadaan hutan lindung dapat terjaga keberlanjutannya. Adapun arahan insentif dan disinsentif yang ingin diterapkan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 7-1
Insentif dan Disinsentif Pada Kawasan Lindung

| KEGIATAN | INSENTIF | DISINSENTIF |
|---|---|---|
| Pariwisata | Kegiatan pariwisata yang dikembangkan memperkaya nilai ekologis dan keanekaragaman hayati kawasan hutan lindung. Perkerasan maksimal yang dapat dilakukan adalah sebesar 2% dari luas kawasan yg diperuntukkan sebagai kawasan pariwisata. | Kegiatan pariwisata yang saat ini sudah berkembang dan mengganggu fungsi hutan lindung diberikan disinsentif berupa : <ul style="list-style-type: none"> • Mengembalikan keadaan hutan lindung yang terganggu • Pengenaan pajak yang lebih tinggi • Jika tidak bisa mengembalikan kondisi hutan seperti sediakala atau semakin memperburuk maka izin pelaksanaan kegiatan dicabut. |
| Permukiman | | Dikenakan disinsentif terhadap permukiman yang berada di kawasan hutan lindung, berupa : <ul style="list-style-type: none"> • Tidak dibangun prasarana dan sarana penunjang aktivitas permukiman • Pembatasan aliran listrik, ketersediaan air bersih, keterbatasan sarana dan prasarana transportasi • Pembatasan penyediaan sambungan telepon • Pengenaan pajak yang tinggi |
| Pertambangan | Insentif diberikan jika bahan tambang yang terdapat di hutan lindung memiliki nilai strategis tinggi dan mempengaruhi hajat hidup orang banyak. Kegiatan pertambangan yang dilaksanakan tidak mengganggu fungsi kawasan lindung. Insentif dapat berupa: <ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan jaringan infrastruktur pendukung • Pengurangan pengenaan pajak | Disinsentif diberikan kepada kegiatan pertambangan yang mengganggu fungsi kawasan lindung. Disinsentif dapat berupa: <ul style="list-style-type: none"> • Pembatasan penyediaan infrastruktur; • Pengenaan kompensasi; • Penalti; • Pengenaan pajak yang tinggi; • Kewajiban untuk mengendalikan kondisi hutan seperti sediakala |
| Pertanian (Lahan Basah) | | Dikenakan disinsentif terhadap kegiatan pertanian lahan basah yang berada di kawasan hutan lindung, berupa : <ul style="list-style-type: none"> • Tidak diperkenankan membangun jaringan irigasi • Pembatasan sumber air • Pembatasan sarana transportasi |
| Perkebunan | | Dikenakan disinsentif terhadap kegiatan perkebunan yang berada di kawasan hutan lindung, berupa : <ul style="list-style-type: none"> • Pembatasan sarana dan prasarana pengelolaan lingkungan • Pembatasan sumber air • Pembatasan sarana transportasi |
| Kegiatan Ekonomi (Perdagangan dan Jasa) | | Dikenakan disinsentif terhadap kegiatan ekonomi (perdagangan dan jasa) yang berada di kawasan hutan lindung, berupa : <ul style="list-style-type: none"> • Pembatasan daya aliran listrik, ketersediaan air baku/air bersih, • Pembatasan sambungan telepon, • Pembatasan sewerage & sistem pembuangan sampah, • Pembatasan sarana dan prasarana transportasi, dan • Pengenaan pajak yang tinggi |
| Transportasi | | Hanya boleh dibangun jaringan Kereta Api sehingga tidak melahirkan bangkitan pergerakan pada kawasan hutan lindung. |

Sumber: Hasil Analisis 2010

C. Kawasan Peruntukan Pertanian Lahan Basah

Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif pada kawasan ini bertujuan untuk:

1. Mempertahankan luasan lahan sawah yang ada saat ini untuk menunjang ketahanan pangan Sumatera Utara;
2. Mengantisipasi perkembangan kegiatan-kegiatan di sekitarnya yang dapat mengurangi produktivitas lahan sawah di Sumatera Utara;
3. Jika masih memungkinkan untuk meningkatkan luas lahan pertanian lahan basah.

Insentif diberikan kepada:

1. Masyarakat atau kabupaten yang mampu menyediakan lahan untuk sawah pada wilayahnya

Insentif yang diberikan dapat berupa:

- Pembangunan jaringan irigasi oleh pemerintah;
 - Pembangunan sarana dan prasarana pendukung lainnya seperti jaringan jalan, sentra produksi, dan lain-lain;
 - Pengenaan pajak yang lebih rendah.
2. Masyarakat atau kabupaten yang mampu mempertahankan lahan sawah yang dimilikinya.

Insentif yang diberikan dapat berupa:

- Pembangunan sarana dan prasarana pendukung lainnya seperti jaringan jalan, sentra produksi, dan lain-lain;
- Pengenaan pajak yang lebih rendah;
- Memberi kemudahan terhadap keberadaan faktor-faktor produksi (seperti pupuk, alat-alat produksi, pemberantas hama, dan lain-lain) untuk meningkatkan kesejahteraan petani.

Disinsentif dikenakan kepada masyarakat atau kabupaten yang tidak mampu mempertahankan luasan lahan sawah di wilayahnya.

Disinsentif yang dikenakan dapat berupa:

- Tidak diberikan izin bagi kegiatan yang akan dikembangkan;
- Pengenaan biaya dampak pembangunan secara progresif;
- Pengenaan pajak khusus secara progresif terhadap kegiatan yang akan berkembang;
- Pelarangan pemberian utilitas umum terhadap kegiatan baru yang akan dikembangkan.

D. Kawasan Peruntukan Pariwisata Alam

Kawasan pariwisata alam yang ada di Sumatera Utara merupakan kawasan wisata alam nasional yang harus dijaga kelestariannya. Insentif dan disinsentif yang akan dikenakan bertujuan untuk:

1. Menjaga kelestarian lingkungan kawasan wisata alam;
2. Mengendalikan kegiatan-kegiatan yang berkembang di sekitar kawasan;
3. Menjaga keanekaragaman hayati lingkungan wisata alam.

Insentif akan diberikan kepada masyarakat atau kabupaten jika mampu meningkatkan kualitas ekosistem kawasan wisata alam. Insentif yang diberikan dapat berupa:

- Pembangunan sarana dan prasarana penunjang kehidupan masyarakat;
- Pemberian subsidi terhadap pembangunan fasilitas-fasilitas di kawasan tersebut;
- Pajak yang lebih rendah bagi bangunan yang berada di kawasan tersebut.

Disinsentif dikenakan kepada masyarakat atau Pemerintah Daerah (kabupaten) jika:

1. Mengembangkan kegiatan yang menurunkan kualitas lingkungan kawasan wisata alam;
2. Melakukan alih fungsi terhadap lahan kawasan wisata alam;
3. Mengembangkan kegiatan yang mengganggu ekosistem kawasan.

Disinsentif yang dikenakan dapat berupa:

- Pengenaan pajak yang tinggi pada kegiatan tersebut;
- Izin tidak boleh diperpanjang atau perpanjangan izin dipersulit;
- Pencabutan izin dilakukan jika kegiatan yang berkembang sudah sangat mengganggu.

7.4 Arahan Pemberian Sanksi

Arahan sanksi merupakan acuan dalam pengenaan sanksi terhadap:

- a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang dan pola ruang wilayah provinsi berdasarkan Peraturan Daerah ini;
- b. pelanggaran ketentuan indikasi arahan peraturan zonasi sistim nasional dan sistim provinsi, kawasan lindung, kawasan budidaya,
- c. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
- d. pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
- e. pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
- f. pemanfaatan ruang yang menghalangi aksesibilitas terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan
- g. pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar dan/atau tidak sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelanggaran terhadap point a hingga g diatas dikenakan sanksi administrasi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatasan izin;

- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan
- i. denda administratif.

Terhadap pelanggaran Pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RTRW provinsi dikenakan sanksi administrasi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pembongkaran bangunan;
- f. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- g. denda administratif.

Jenis sanksi yang dapat dikenakan antara lain:

- a. Sanksi Administrasi, dapat berupa tindakan pembatalan izin dan pencabutan hak. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat pada terhambatnya pelaksanaan program pemanfaatan ruang. Sanksi administratif merupakan sanksi yang dikenakan terlebih dahulu, dibandingkan sanksi-sanksi lainnya. Dalam pemantauan pemanfaatan ruang (pelanggaran persil) kemungkinan yang melakukan pelanggaran adalah pemilik persil atau lembaga pemberi izin (dalam hal ini diwakili oleh pejabat yang bertanggung jawab). Sanksi yang dikenakan adalah:

1. Aparat pemerintah

- Teguran;
- Pemecatan;
- Denda;
- Mutasi.

2. Masyarakat

- Teguran;
- Pencabutan izin;
- Penghentian pembangunan;
- Pembongkaran.

Sanksi diberi batas pelaksanaan terutama untuk putusan yang membutuhkan waktu seperti pembongkaran atau pelaksanaan administrasi. Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan sudah terlampaui, sanksi administrasi belum dilaksanakan, maka pemerintah berhak mengajukan kasus ke lembaga peradilan.

- b. Sanksi Perdata, dapat berupa tindakan pengenaan denda atau pengenaan ganti rugi. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan seseorang, kelompok orang, atau badan hukum. Sanksi perdata dapat berupa ganti rugi, pemulihan keadaan atau perintah dan pelarangan melakukan suatu perbuatan.
- c. Sanksi Pidana, dapat berupa tindakan penahanan atau kurungan. Sanksi ini dikenakan atas pelanggaran penataan ruang yang berakibat terganggunya kepentingan umum. Pengenaan sanksi pidana diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sanksi pidana terdiri dari:
- Pidana pokok (penjara dan denda) yang disebabkan hal-hal: Sanksi akibat kesalahan pengguna lahan melakukan proses pembangunan tanpa memiliki izin; Sanksi kesalahan pengguna lahan dalam melaksanakan pembangunan, tidak sesuai dengan izin yang telah diterbitkan; Sanksi terhadap kesalahan pemberi advice planning yang tidak sesuai dengan tata ruang; Sanksi terhadap kesalahan pemberi ketetapan izin pengguna lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; Sanksi terhadap perencana tata ruang yang salah merencanakan wilayah kota, dan timbul permasalahan kerusakan lingkungan.
 - Sanksi pidana tambahan (pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya), dikenakan pada pemberi izin prinsip atau izin lokasi, *advice planning*, institusi terkait dan pihak legislatif yang memberikan persetujuan terhadap rencana tata ruang dan pemberian izin yang tidak sesuai tata ruang.

Tabel 7-2
Alternatif Bentuk Pengenaan Sanksi

| Bentuk Pelanggaran | Alternatif Bentuk Penertiban |
|--|---|
| Setelah RTR Diundangkan | |
| Pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang/penggunaan lahan yang telah ditetapkan dalam RTR | <ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan/pembangunan dihentikan • Pencabutan izin |
| Pemanfaatan sesuai dengan fungsi ruang, tetapi luasan tidak sesuai dengan ketentuan dalam RTRW | <ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan/pembangunan dihentikan • Kegiatan dibatasi pada luasan yang ditetapkan • Denda • Kurungan |
| Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang, tetapi kondisi teknis pemanfaatan ruang (bangunan, proporsi pemanfaatan, dll) tidak sesuai dengan persyaratan teknis yang ditetapkan dalam RTR | <ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan dihentikan • Memenuhi persyaratan teknis |
| Pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang, tetapi bentuk atau pola pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam RTR | <ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan dihentikan • Menyesuaikan bentuk pemanfaatan ruang • Denda, dan Kurungan |

Sumber: Hasil Analisis 2010