



KAJIAN HUKUM

TENTANG MEKANISME PEMBERIAN INSENTIF DAN DISINSENTIF DALAM PEMANFAATAN RUANG SESUAI PERATURAN DAERAH KABUPATEN WONOGIRI NOMOR 2 TAHUN 2020 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN WONOGIRI TAHUN 2020-2040



**DISUSUN OLEH
PUSAT STUDI DEMOKRASI DAN OTONOMI DAERAH FAKULTAS HUKUM UNNES
DAN
BAPEMPERDA DPRD KABUPATEN WONOGIRI
2025**

LAPORAN AKHIR
KAJIAN HUKUM TENTANG MEKANISME PEMBERIAN INSENTIF
DAN DISINSENTIF DALAM PEMANFAATAN RUANG SESUAI
PERATURAN DAERAH KABUPATEN WONOGIRI NOMOR 2 TAHUN
2020 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN
WONOGIRI TAHUN 2020-2040

DISUSUN OLEH
PUSAT STUDI DEMOKRASI DAN OTONOMI DAERAH
FAKULTAS HUKUM UNNES
DAN
BAPEMPERDA DPRD KABUPATEN WONOGIRI

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, atas perkenan-Nya maka Kajian Hukum Tentang Mekanisme Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam Pemanfaatan Ruang Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040 dapat diselesaikan. Penyusun ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu hingga tersusunnya kajian ini.

Kami menyadari bahwa kajian ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penyusun memohon kiranya agar diberikan masukan-masukan agar dalam penyusunan naskah akademik yang mendatang menjadi jauh lebih baik.

Penyusun berharap semoga kajian ini dapat dipergunakan sebagai acuan atau referensi dalam menentukan kebijakan terkait Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam Pemanfaatan Ruang Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040.

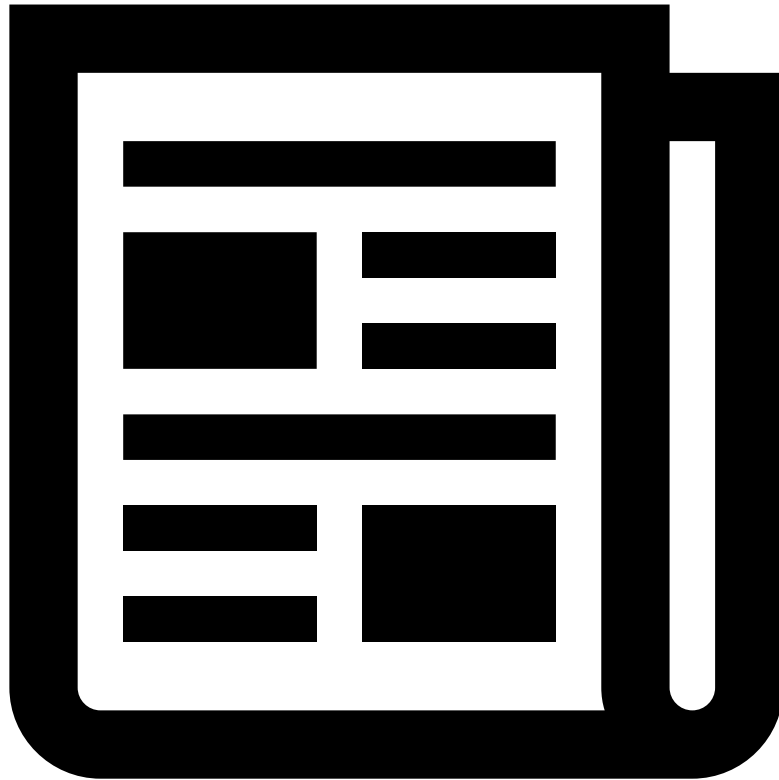
Wonogiri, Oktober 2025

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	2
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....	8
2.1. Tinjauan Pustaka	9
2.1.1. Tinjauan tentang Perencanaan Tata Ruang sebagai Proses Penataan Ruang.....	9
2.1.2. Pengertian dan Kedudukan RTRW Kabupaten ...	11
2.1.3. Bentuk Insentif dan Disinsentif	15
2.2. Landasan Teori.....	16
2.2.1. Teori Keadilan.....	16
2.2.2. Teori Economic Analysis of Law	17
BAB III METODE PENELITIAN	22
3.1. Jenis Penelitian	23
3.2. Metode Pendekatan	23
3.3. Sumber Penelitian Hukum	24
3.4. Tempat Pengambilan Data.....	25
3.5. Analisis Bahan Hukum	26
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	27
4.1. Kondisi Eksisting Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040	28

4.1.1. Wilayah Penelitian	28
4.1.2. Kondisi Eksisting Pemberian Insentif dan Disinsentif di Kabupaten Wonogiri.....	29
BAB V PENUTUP.....	44
5.1. Simpulan	45
5.2. Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	47



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) harus dapat menjadi pedoman untuk penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, serta sebagai acuan dalam penetapan lokasi untuk investasi. Berdasarkan amanat Undang undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, semua pemerintah daerah (provinsi, kabupaten dan kota) wajib menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang selanjutnya dilegalisasikan menjadi Peraturan Daerah (Perda).

Dalam rangka mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan, Undang undan Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah mengamanahkan adanya upaya pengendalian pemanfaatan ruang. Regulasi tersebut menyebutkan adanya 4 (empat) instrumen dalam pengendalian pemanfaatan ruang yaitu: (1) peraturan zonasi; (2) perijinan; (3) pengenaaninsentif dan disinsentif; serta (4) pemberian sanksi. Dalam konteks regulasi terbaru, yakni Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, muatan pengendalian pemanfaatan ruang mengalami perubahan. Kelima muatan tersebut adalah: (1) penilaian pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dan pernyataan mandiri pelaku Usaha Menengah, Kecil dan Mikro (UMKM); (2) penilaian perwujudan rencana tata ruang; (3) pemberinan insentif dan disinsentrif; (4) pengenaan sanksi; serta (5) penyelesaian sengketa penataan ruang.

Kabupaten Wonogiri memiliki komitmen dalam menjaga penataan tata ruang wilayah di Kabupaten Wonogiri yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040. Komitmen

pengendalian pemanfaatan ruang ini diorientasikan untuk: (1) meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang; (2) memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan (3) meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang. Namun demikian, realitas menunjukkan bahwa agenda pengendalian pemanfaatan ruang belum optimal dan belum seimbang dengan agenda perencanaan dan pemanfaatan ruang. Bahkan kualitas kebijakan penataan ruang yang direpresentasikan dalam Ketentuan Umum Penataan Ruang (KUPZ) masih kurang baik. Banyak materi yang dipersyaratkan dalam standar minimal masih terlewatkan. Oleh karena itu, sebagai upaya untuk menyeimbangkan antara perencanaan, pemanfaatan ruang dengan pengendalian pemanfaatan ruang, sudah saatnya mengalihkan fokus utama pelaksanaan penataan ruang dan perencanaan tata ruang ke pengendalian pemanfaatan ruang. Pentingnya upaya pengendalian pemanfaatan ruang terkait dengan fenomena yang terjadi, mengingat penyimpangan pemanfaatan ruang dapat berakibat pada kerusakan dan berkurangnya kenyamanan lingkungan.

Salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang diamanahkan dalam UU 26/2007 tentang Penataan Ruang *jo* Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Instrumen insentif diberikan untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik dan/atau memberikan percepatan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki nilai tambah pada kawasan yang perlu didorong pengembangannya. Adapun disinsentif merupakan instrumen untuk mencegah dan/atau memberikan Batasan terhadap kegiatan

pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dalam hal berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040 didalamnya telah mengatur terkait ketentuan pemberian Insentif dan Disinsentif yaitu pada pasal 71 dan Pasal 72 yang berbunyi:

Pasal 71

- (1) Ketentuan pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. insentif kepada Masyarakat yang bersedia lahannya dijadikan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
 - b. insentif kepada pengusaha dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang; dan
 - c. insentif kepada pemerintahan kecamatan atau desa apabila dalam pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Insentif kepada Masyarakat yang bersedia lahannya dijadikan lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. kemudahan memperoleh pinjaman dengan bunga rendah, pupuk, dan pemasaran;
 - b. pembangunan dan peningkatan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat.
- (3) Insentif kepada pengusaha dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. kemudahan prosedur perizinan;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur; dan
 - c. pemberian penghargaan.

- (4) Insentif kepada pemerintahan kecamatan atau desa apabila dalam pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
- a. kemudahan prosedur perizinan;
 - b. kemudahan dalam mendapatkan kegiatan pembangunan serta pengadaan infrastruktur; dan
 - c. pemberian penghargaan dan kenaikan pangkat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tentang pemberian insentif ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 72

- (1) Ketentuan pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf c meliputi:
- a. disinsentif kepada Masyarakat, pengusaha, dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang; dan
 - b. disinsentif kepada pemerintahan kecamatan dan pemerintahan desa yang pelaksanaan kegiatannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Disinsentif kepada Masyarakat, pengusaha, dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. pengenaan pajak yang tinggi disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat tidak sejalan dengan Pemanfaatan Ruang;
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur;
 - c. pengenaan kompensasi;
 - d. izin tidak diperpanjang; dan
 - e. penalti.

- (3) Disinsentif kepada pemerintahan kecamatan dan pemerintahan desa yang pelaksanaannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b meliputi:
- a. diberhentikan dari urusan pemerintahan;
 - b. dinonaktifkan dari jabatan; dan
 - c. sanksi lanjutan sesuai peraturan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tentang pemberian disinsentif ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Terhadap ketentuan Pasal 71 dan Pasal 72 tersebut diatas, selama ini belum terlaksana di Kabupaten Wonogiri, hal tersebut salah satunya karena belum didukung dengan adanya peraturan teknis berupa peraturan bupati. Oleh karena itu BAPEMPERDA DPRD Kabupaten Wonogiri melakukan kajian hukum terkait hal ini, dengan tujuan melaksanakan penertiban tata ruang sesuai dengan Pasal 71 dan Pasal 72, sebagaimana hingga saat ini pemberian insentif dan disinsentif belum memiliki peraturan teknis, sehingga belum dapat dilaksanakan

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kondisi Eksisting pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040?
2. Apa sasaran yang akan dilaksanakan untuk mewujudkan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040?

1.3. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan kegiatan penelitian yang akan dilakukan, maka adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisa kondisi eksisting pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040.
2. Merumuskan sasaran yang akan dilaksanakan untuk mewujudkan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040.

1.4. Manfaat Penelitian

Secara praktis, hasil kajian ini menjadi instrument akademik bagi BAPEMPERDA Kabupaten Wonogiri untuk meningkatkan dan menentukan kebijakan mewujudkan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKAN DAN LANDASAN TEORI

2.1. Tinjauan Pustaka

2.1.1. Tinjauan tentang Perencanaan Tata Ruang sebagai Proses Penataan Ruang

Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dengan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang, sehingga diharapkan dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan serta tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang dan tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang. Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan dan keseimbangan subsistem. Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada, dikarenakan pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem wilayah ruang nasional secara keseluruhan. Pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Hal itu berarti perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan, baik oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah maupun masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapa pun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang.

Pemanfaatan ruang merupakan kegiatan memanfaatkan sumber daya yang tersedia Pada ruang, namun dinamika perubahan pemanfaatan ruang tidak selalu mengarah pada optimasi pemanfaatan sumber daya yang ada, hal ini terutama disebabkan oleh terus meningkatnya kebutuhan akan ruang sejalan dengan perkembangan kegiatan budidaya sementara keberadaan ruang bersifat terbatas. Dalam menyeimbangkan kebutuhan dan ketersediaan akan lahan menuju kondisi optimal, maka perencanaan pemanfaatan ruang dilakukan melalui pendekatan komprehensif yang memadukan pendekatan sektoral dan pendekatan ruang. Dalam hal ini perencanaan tata ruang merupakan upaya untuk memadukan dan menyerasikan kegiatan antarsektor agar dapat saling menunjang serta untuk mengatasi konflik berbagai kepentingan dalam pemanfaatan ruang.

Pada UU Nomor 26 Tahun 2007 disebutkan bahwa; “Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang”

Sesuai dengan ketentuan diatas maka setiap kegiatan penataan ruang ada 3 aspek yang harus dilakukan yaitu :

- a. Perencanaan
- b. Pemanfaatan
- c. Pengendalian

Dokumen rencana tata ruang selain berfungsi sebagai dokumen rencana pemanfaatan ruang juga berfungsi sebagai dokumen pengendalian perkembangan tata ruang. Perencanaan yang baik diharapkan akan menghasilkan pemanfaatan ruang yang baik pula, namun demikian hal ini membutuhkan tindakan pengendalian yang konsisten sehingga perkembangan tata ruang tetap sesuai dengan skenario yang diharapkan.

2.1.2. Pengertian dan Kedudukan RTRW Kabupaten

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, rencana tata ruang dirumuskan secara berjenjang mulai dari tingkat yang sangat umum sampai tingkat yang sangat rinci. Mengingat rencana tata ruang merupakan matra keruangan dari rencana pembangunan daerah dan bagian dari pembangunan nasional, ketiga tingkatan (RTRW Nasional, RTRW Provinsi, dan RTRW Kabupaten) mempunyai hubungan keterkaitan satu sama lain serta dijaga konsistensinya baik dari segi substansi maupun operasionalisasinya.

RTRW Nasional adalah strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah negara yang meliputi tujuan nasional dan arahan pemanfaatan ruang yang memperhatikan keterkaitan antar pulau dan antarprovinsi. RTRW Nasional disusun pada tingkat ketelitian skala 1:1.000.000 dengan jangka waktu perencanaan selama 20 tahun.

RTRW Provinsi merupakan strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berfokus pada keterkaitan antar kawasan/kabupaten/kota karena perkembangan suatu wilayah tidak dapat dilepaskan dari wilayah lain di sekitarnya. RTRW Provinsi disusun pada tingkat ketelitian skala 1:250.000 dengan jangka waktu perencanaan selama 20 tahun.

Pada jenjang berikutnya, RTRW Kabupaten disusun oleh daerah otonom kabupaten, dengan memperhatikan RTRW lainnya (RTRW Nasional, RTRW Provinsi, dan RTRW Kabupaten disekitarnya). Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten adalah rencana tata ruang dalam wilayah administrasi kabupaten dengan tingkat ketelitian minimal skala 1:50.000 berjangka waktu perencanaan 20 tahun.

RTRW Kabupaten disusun berdasarkan perkiraan kecenderungan dan arahan perkembangan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan di masa depan sesuai dengan jangka waktu perencanaannya. Penyusunan RTRW Kabupaten dilakukan dengan berazaskan kaidah kaidah perencanaan seperti keselarasan, keserasian, keterpaduan kelestarian dan kesinambungan dalam lingkup kabupaten dan kaitannya dengan provinsi dan kabupaten sekitarnya.



Gambar 2.1. Kedudukan RTRW Kabupaten Dalam Sistem Penataan Ruang

Fungsi dan Manfaat RTRW Kabupaten adalah :

- a) Sebagai matra keruangan dari pembangunan daerah;
- b) Sebagai dasar kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten;
- c) Sebagai alat untuk mewujudkan keseimbangan perkembangan antarwilayah d) kabupaten dan antarkawasan serta keserasian antar sektor;
- e) Sebagai alat untuk mengalokasikan investasi yang dilakukan pemerintah, f) masyarakat dan swasta;
- g) Sebagai pedoman untuk penyusunan rencana rinci tata ruang kawasan;
- h) Sebagai dasar pengendalian pemanfaatan ruang; dan
- i) Sebagai dasar pemberian izin lokasi pembangunan skala besar.

RTRW Kabupaten memuat tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang; rencana struktur ruang; rencana pola ruang; penetapan kawasan strategis kabupaten; arahan pemanfaatan ruang; dan arahan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah

kabupaten. Dalam merumuskan muatan RTRW Kabupaten harus mengacu muatan RTRW Nasional dan rencana rincinya (RTR pulau dan RTR kawasan strategis nasional), RTRW Provinsi dan rencana rincinya (RTR kawasan strategis provinsi) serta memperhatikan RTRW Kabupaten/kota yang berbatasan.

Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten merupakan terjemahan dari visi dan misi pengembangan wilayah kabupaten dalam pelaksanaan pembangunan untuk mencapai kondisi ideal tata ruang wilayah kabupaten yang diharapkan.

a. Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten, yang dirumuskan dengan kriteria:

- 1) mendukung tujuan penataan ruang yang tercantum pada RTR di atasnya (RTRW nasional dan rencana rincinya, serta RTRW provinsi dan rencana rincinya) melalui keterpaduan antar sektor, wilayah dan Masyarakat;
- 2) mewujudkan aspek keruangan yang harmonis dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) kabupaten; mengakomodasi fungsi dan peran kabupaten yang telah ditetapkan dalam RTRW nasional, serta RTRW provinsi;
- 3) memperhatikan isu strategis, potensi unggulan, dan karakteristik wilayah kabupaten;
- 4) jelas, spesifik, terukur dan dapat dicapai dalam jangka waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun; dan
- 5) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

- b. Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten, yang dirumuskan dengan kriteria:
- 1) mampu menjabarkan tujuan penataan ruang wilayah kabupaten;
 - 2) mampu menjawab isu strategis di wilayah kabupaten;
 - 3) mempertimbangkan kapasitas sumber daya yang dimiliki; dan
 - 4) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- c. Strategi Penataan Ruang Wilayah Kabupaten, yang dirumuskan dengan kriteria:
- 1) menjabarkan kebijakan penataan ruang wilayah kabupaten ke dalam langkah langkah yang dirinci dengan target pencapaian 5 (lima) tahunan;
 - 2) harus dapat dijabarkan secara spasial dalam rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kabupaten;
 - 3) berfungsi sebagai arahan bagi penyusunan indikasi program utama 5 (lima) tahunan dalam RTRW Kabupaten;
 - 4) berfungsi sebagai dasar penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten;
 - 5) jelas,realistis, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan; dan
 - 6) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

2.1.3. Bentuk Insentif dan Disinsentif

Insentif dan disinsentif merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang diberikan kepada kegiatan pemanfaatan ruang tertentu untuk mendorong perwujudan rencana umum dan rencana rinci tata ruang pada tingkat nasional, provinsi, dan/atau kabupaten/kota. Insentif dan disinsentif berfungsi untuk:

- a. meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang.
- b. memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang.
- c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Sedangkan manfaat dari Insentif dan disinsentif adalah:

- a. mendorong dan mengarahkan pembangunan.
- b. mempromosikan kawasan yang akan dibangun dengan cepat.
- c. menjaga dan melindungi kawasan yang mempunyai fungsi lindung, baik dari sisi perlindungan bangunan, karakter kawasan, dan/atau perlindungan lingkungan.
- d. mengarahkan dan/atau mempengaruhi pelaku pembangunan agar melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan RTR.
- e. mengurangi penggunaan lahan yang tidak produktif.
- f. menjamin keberlanjutan sumberdaya.
- f. mewujudkan tertib tata ruang.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Teori Keadilan

Masalah keadilan bukan masalah yang baru dibicarakan para ahli, namun pembicaraan tentang keadilan telah dimulai sejak Aristoteles sampai dengan saat ini. Bahkan, setiap ahli mempunyai pandangan yang berbeda tentang esensi keadilan. Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keadilan dari sejak Aristoteles sampai saat ini, disebut dengan teori keadilan. Teori keadilan yang ada dalam Bahasa Inggris disebut *theory of justice*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *theorie van rechtvaardigheid* terdiri dari dua kata yaitu:¹

1. teori; dan
2. keadilan.

Kata keadilan berasal dari kata adil. dalam Bahasa Inggris, disebut “*justice*”, Bahasa Belanda disebut dengan “*rechtvaardigheid*”. Adil diartikan dapat diterima secara objektif. Keadilan dimaknai sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil. Ada tiga pengertian adil:²

1. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
2. Berpihak pada kebenaran; dan
3. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang.

Aristoteles membagi keadilan menjadi dua macam, yaitu keadilan dalam arti umum; dan keadilan dalam arti khusus. Keadilan dalam arti umum adalah keadilan yang berlaku bagi semua orang. Tidak membedakan antara orang yang satu dengan yang lain. *Justice for all*. Keadilan dalam arti khusus merupakan keadilan yang berlaku hanya ditujukan pada orang tertentu saja. Aristoteles juga mengemukakan dua konsep keadilan yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan

¹ Salim, Erlies, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua)*, PT. Rajagrafindo Persada, Depok, 2004, Hlm 25.

² *Ibid.*

distributif dijalankan dalam distribusi kehormatan, kemakmuran, dan asset-aset lain yang dapat dibagi dari komunitas yang bisa dialokasikan di antara anggotanya secara merata atau tidak merata oleh legislator. Prinsip keadilan distributif adalah kesetaraan yang proporsional. Keadilan korektif merupakan keadilan yang menyediakan prinsip korektif dalam transaksi privat. Keadilan korektif dijalankan oleh hakim dalam menyelesaikan perselisihan dan memberikan hukuman terhadap para pelaku kejahatan.³ Aristoteles memandang keadilan dari hukum dan kesetaraan.

2.2.2. Teori *Economic Analysis of Law*

Hukum dan Ekonomi (*Law and Economics*) atau umumnya disebut *Economic Analysis of Law* pada awalnya belum dikenal dan belum dikembangkan. Hal ini dikarenakan wujudnya sebagai produk peleburan cakrawala keilmuan antara ilmu hukum dan ilmu ekonomi. Hukum dan ekonomi dikatakan tidak dikategorikan sebagai bagian disiplin ilmu hukum sehingga tidak memiliki pengakuan akademik. Tersendatnya perkembangan Hukum dan Ekonomi salah satunya terletak pada saat perkembangan ilmu hukum (*jurisprudence*) yang pada saat itu masih berkuat diseputar inti ajaran kepastian hukum (*legal certainty* atau *varitas*) dan keadilan (*justice* atau *iustitia*). Bahkan hingga sekarang pun, evolusi hukum dan ilmu hukum pembelajarannya terkesan masih diseputar kedua inti ajaran itu.

Hukum dan Ekonomi dikatakan banyak pakar dimulai dari ajaran Bentham (1789, 1827, 1830) yang menawarkan jalan tengah antara kepastian dan keadilan dengan mengemukakan inti ajaran kemanfaatan yang dikenal dengan istilah utilitarian.⁴

³ *Ibid.* Hlm 28

⁴ Asas Manfaat merupakan salah satu tujuan dari substansi nilai keadilan. Isi keadilan sendiri akan banyak dipengaruhi oleh berbagai teori keadilan dari berbagai ahli filsafat, seperti Roscoe Pound yang memandang dari tingkat

Tulisan-tulisan Bentham mengupas secara sistematis dan meneliti bagaimana manusia akan berperilaku dalam menghadapi hukum. Hukum dalam hal ini dikategorikan sebagai pendorong/perangsang (*incentive*) bukan semata-mata sebagai perintah, larangan dan sebagainya pada umumnya diajarkan oleh ilmu hukum.

Tokoh analisis ilmu ekonomi terhadap hukum adalah Richard Posner, yang menggunakan pendekatan ilmu ekonomi berbasis tiga prinsip yaitu nilai, kemanfaatan, dan efisiensi (*value, utility, and efficiency*). Analisis ekonomi Posner kemudian dikembangkan oleh Robert Cooter dan Thomas Ullen, dengan prinsip maksimalisasi, keseimbangan, dan efisiensi (*maximalization, equilibrium, and efficiency*) terhadap hukum.⁵ Richard Posner menyatakan bahwa hukum yang efisien adalah pengalokasian tanggung jawab antara orang-orang yang terlibat dalam kegiatan berinteraksi sedemikian rupa untuk memaksimalkan nilai bersama, atau beberapa jumlahnya untuk hal yang sama, meminimalkan biaya kegiatan bersama. Penegakan hukum yang efisien berpihak kepada kualitas kontrol dari suatu proses (*quality control assesment*) dan bukan semata berpihak kepada efektivitas yang menitikberatkan kepada kuantitas semata-mata. Targetisasi penegakan hukum hanya akan menciptakan bias dalam proses pembangunan bangsa bahkan cenderung kontraproduktif dan dapat menimbulkan kebohongan publik.

pencapaian, Jeremy Bentham yang memandang dari sudut manfaat dan Hans Kelsen yang memandang keadilan semata-mata diukur dari pelaksanaan hukum itu sendiri. Lihat Bagir Manan, *Sistem Peradilan Berwibawa* (suatu Pencarian), Jakarta: Pusdklat Teknis Peradilan Balitbang Diklat Kumdil MARI, 2008, hlm.13)

⁵ Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Cetakan Kedua, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012, hlm 40.

Pendekatan analisis ekonomi terhadap hukum (*economic analysis of law approach*) secara filosofis sejalan dengan pernyataan ahli hukum yang mengatakan bahwa ‘hukum adalah untuk manusia, bukan sebaliknya’. Harus dipahami bahwa hukum sebagai alat (*tool*) untuk mencapai sesuatu, bukan sebagai tujuan yang sudah final. Analisis ekonomi terhadap hukum adalah suatu teori pilihan rasional di mana individu yang kritis dapat menentukan jalan yang terbaik untuk mencapai tujuannya serta manfaat dari tindakannya (*action*). Sebab, dalam pencapaian tujuannya, individu cenderung untuk memenuhi kepentingan pribadinya (*self-interest*), sehingga kadang berbenturan dengan kepentingan individu lain. Oleh karena itu, dibutuhkan hukum yang berkaitan dengan norma-norma untuk mengatur perilaku manusia. Jadi dapat disimpulkan bahwa teori pilihan rasional menjadikan analisis ekonomi terhadap hukum masuk kedalam bagian dari filsafat, khususnya filsafat hukum.

Analisis ekonomi terhadap hukum dalam mengukur efisiensi sebuah sistem hukum dalam hal ini menggunakan analisis ekonomi terhadap hukum bekerja dengan menggunakan metode ilmu ekonomi sebagai kerangka teoritis guna menganalisis aturan dan hukum yang digunakan pada kalangan masyarakat tertentu. Bahwa pemanfaatan metode ilmu ekonomi memungkinkan para penggagas analisis ekonomi terhadap hukum untuk menarik kesimpulan tentang keinginan manusia dan segala konsekuensi dari segi hukum dan bagaimana sebaiknya pengaturan hukumnya. Prediksi berbagai kemungkinan terhadap hukum, dilakukan terhadap pemberlakuan suatu aturan hukum, dilakukan lewat analisis terhadap berbagai model kurva yang bisa dilakukan dalam ilmu ekonomi dengan bantuan rumus-rumus eksakta yang presisi. Pertanggungjawaban dari segi ilmiah terhadap teori yang digunakan baik dari segi penerapan teori ekonomi maupun teori hukum lebih mudah dilakukan.

Teori analisis ekonomi terhadap hukum merupakan sambungan lidah dari utilitarianisme. Manusia berupaya secara rasional untuk mencapai kepuasan maksimum bagi dirinya, namun kelemahan dari utilitarianisme adalah ketidakmampuannya menentukan apa keinginan seseorang dengan tepat. Sedangkan pemikiran analisis ekonomi terhadap hukum menemukan jawabannya, yaitu keinginan seseorang terhadap sesuatu adalah ditentukan dengan melihat berapa besar kesediaannya untuk membayar apa yang dikendaki, yaitu agar keinginannya dapat terpuaskan. Ukurannya dapat dalam bentuk uang atau penggunaan sumber daya lain yang dimilikinya seperti kesediaannya untuk bekerja (*labour*). Singkatnya, analisis ekonomi terhadap hukum menyimpulkan segala sesuatu dapat direduksi dalam ungkapan singkat “berapa yang harus dibayar untuk memperoleh sesuatu agar tidak memperoleh sesuatu”.

Analisis ekonomi terhadap hukum berdasarkan pada dua bidang akademis yaitu hukum dan ekonomi. Hukum dan ekonomi, oleh para akademisi hukum merupakan suatu frase yang dapat diartikan sebagai pengaplikasian hukum secara efisien dan rasional dengan menggunakan konsep-konsep maupun teori ilmu ekonomi. Kedua bidang tersebut saling berkaitan di mana ilmu ekonomi dapat menjadi salah satu alat ataupun perangkat dalam menganalisa kasus maupun permasalahan hukum. Atas dasar tersebut diharapkan muncul suatu solusi atau jawaban dari permasalahan hukum yang lebih efisien.

Analisis ekonomi terhadap hukum merupakan cabang dari ranah filsafat hukum. Lebih jelasnya, filsafat hukum membagi perhatiannya kedalam lima bagian yaitu *law as reason*, *law as will*, *law as custom*, *laws and values*, dan yang terakhir *law as politics* (Brown, Beverly, and Mac Cormick, 1998). Analisis ekonomi terhadap hukum masuk kedalam *laws and values* (hukum dan nilai). Analisis ekonomi terhadap hukum dapat dikatakan sebagai

suatu teori kritis yang sifatnya normatif, karena berkaitan dengan teori pilihan rasional, di mana dalam prosesnya membutuhkan rasio dari individu tanpa memandang sebelah mata nilai-nilai yang ada dalam masyarakat.

Analisis ekonomi terhadap hukum memiliki beberapa pendekatan dalam pencapaiannya, salah satu inspirasinya adalah utilitarian. Hal ini diutarakan secara eksplisit oleh H.L.A. Hart, yang menjelaskan bahwa analisis ekonomi terhadap hukum terinspirasi dari utilitarianisme.⁶ Pendekatan utilitarianisme dari sisi filsafat tidak sepenuhnya mendasari terbentuknya analisis ekonomi terhadap hukum, namun rasio atau *felicific calculus* yang digunakan Bentham dapat menjadi pintu bagi analisis ekonomi terhadap hukum untuk seterusnya berkembang dan disempurnakan oleh para filsuf maupun ekonom di masa mendatang.

⁶ H.L.A Hart, *Hart's Postscript, Essays on the Postscript to the Concept of Law*, Oxford, 1983, hlm. 143.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini memiliki jenis normatif. Penelitian normatif ini bermaksud melakukan penelitian dengan sumber yang berasal dari data sekunder dengan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, kepustakaan dan dokumen-dokumen hukum lainnya. Selain itu, sifat dari penelitian ini adalah eksploratoris, yang memiliki makna sebagai penelitian yang dilakukan untuk memperoleh keterangan, penjelasan dan data mengenai hal-hal yang belum diketahui dengan tujuan memperdalam pengetahuan mengenai suatu gejala tertentu atau untuk mendapatkan ide-ide baru mengenai suatu gejala itu (Ishaq, 2017).

3.2. Metode Pendekatan

Terdapat beberapa pendekatan dalam penelitian. Sebagaimana yang dikutip dalam Peter Mahmud Marzuki, berikut ini beberapa pendekatan dalam penelitian (Marzuki, 2019, p. 133):

- a. Pendekatan Perundang-undangan;
- b. Pendekatan Histori;
- c. Pendekatan Kasus;
- d. Pendekatan Komparatif;
- e. Pendekatan Konseptual.

Berdasarkan beberapa pendekatan tersebut, dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum dalam penelitian ini (Marzuki, 2019, p. 133). sementara pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang berangkat dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. (Marzuki, 2019, p. 135)

3.3. Sumber Penelitian Hukum

Sumber data dalam penelitian terbagi menjadi sumber data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat (Soekanto, 2010). Data primer ini biasanya diperoleh secara langsung dari masyarakat yang akan diteliti dan juga disebut sebagai data dasar (HS & Nurbani, 2013). Sementara data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan atau juga literatur yang memiliki hubungan dengan objek penelitian. Sumber data pada penelitian ini menggunakan data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dapat dikatakan sebagai bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif yang maknanya memiliki otoritas, seperti perundang-undangan, risalah pembentukan perundang undangan, dan putusan hakim (Marzuki, 2019, p. 181). Sementara untuk bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks (Marzuki, 2019, p. 182) dan juga sumber kepustakaan lainnya. Oleh karena itu, dalam penelitian ini menggunakan data sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

- a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
- c. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
- d. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang

Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang;
- g. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040.

2. Bahan Hukum Sekunder

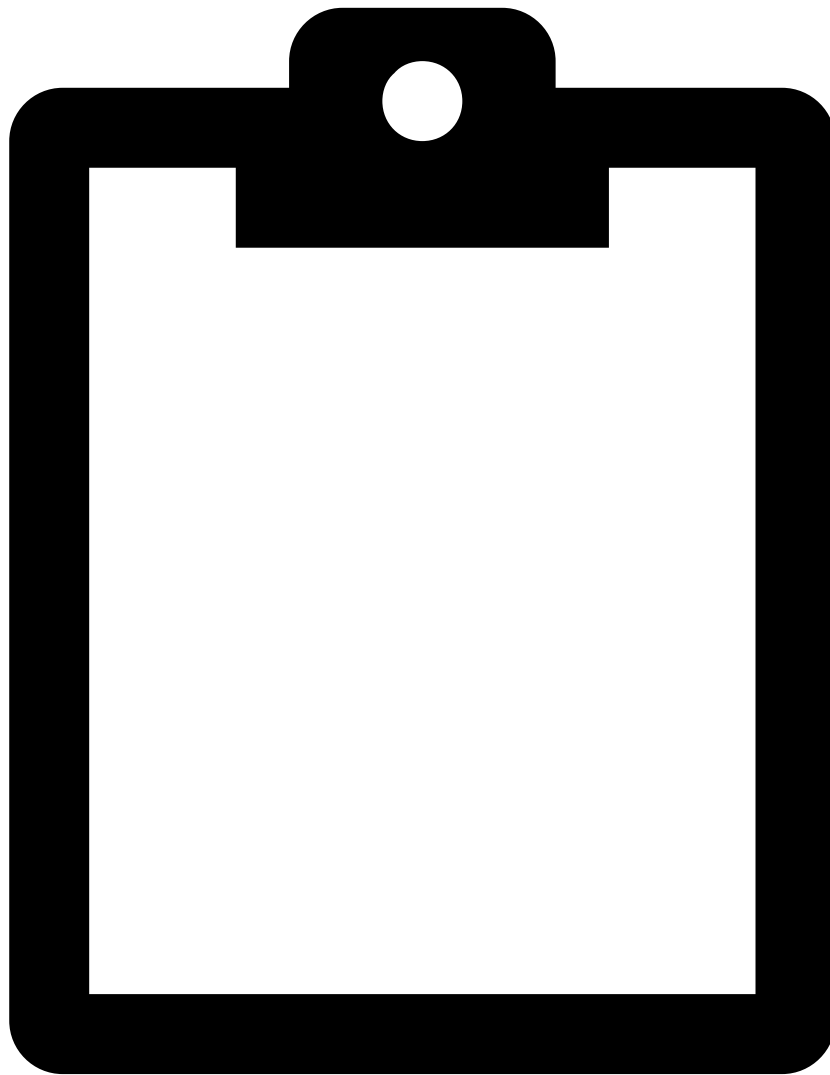
Pada penelitian ini menggunakan beragam literatur terutama adalah buku teks, dan jurnal-jurnal yang memadai guna membantu penelitian ini, selain itu juga akan menggunakan sumber-sumber internet yang kredibel dan dapat dipertanggungjawabkan. Karena berkembangnya jaman, kemudian dengan keunggulan yang dimiliki oleh internet, maka penulis dapat mengambil sumber dari internet guna membangun argumentasi ilmiah (dengan itikad baik).

3.4. Tempat Pengambilan Data

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka, yaitu mengumpulkan, mengidentifikasi, mengklarifikasi, dan menganalisis bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum skunder untuk kemudian dilakukan pencatatan atau pengutipan. Studi pustaka dilakukan dengan menentukan terlebih dahulu bahan hukum, kemudian diidentifikasi dan inventarisasi. Selanjutnya, melakukan telaah terhadap bahan-bahan hukum baik primer, skunder, maupun tersier yang telah dikumpulkan dalam rangka menjawab problematika dalam penelitian ini.

3.5. Analisis Bahan Hukum

Menurut Peter Mahmud Marzuki yang mengutip pendapat Philipus M. Hadjon memaparkan metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Akan tetapi di dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional. Penelitian ini menggunakan teknik analisis bahan hukum dengan logika deduktif, yang merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, peraturan-pertaturan hukum, teori-teori hukum, dan doktrin yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Peraturan-peraturan hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta hukum yang relevan (*legal facts*) yang dipakai sebagai premis minor dan melalui proses silogisme akan diperoleh kesimpulan terhadap permasalahannya



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Kondisi Eksisting Pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040

4.1.1. Wilayah Penelitian

Kabupaten Wonogiri sebagai salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah terletak antara 7° 43' - 8° 15' Lintang Selatan dan 110° 41' - 111° 18' Bujur Timur. Kabupaten Wonogiri berada 32 km di sebelah selatan Kota Solo, berbatasan dengan Provinsi Jawa Timur di sebelah timur dan Daerah Istimewa Yogyakarta di sebelah barat. Kabupaten Wonogiri menempati area seluas 190.432 Ha. Kecamatan Pracimantoro sebagai kecamatan terluas (7,8% dari total) sedangkan Kecamatan Puhpelem sebagai kecamatan terkecil (1,73% dari total). Secara administratif, Kabupaten Wonogiri terbagi menjadi 25 kecamatan. Kabupaten Wonogiri menempati area seluas 190.432 Ha. Kecamatan Pracimantoro sebagai kecamatan terluas sedangkan Kecamatan Puhpelem sebagai kecamatan terkecil.

Kabupaten desa/kelurahan. Wonogiri terbagi dalam 25 Kecamatan. Wilayah ini terdiri dari 251 desa dan 43 kelurahan. Pemerintahan Wonogiri yang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah mempunyai sistem pemerintahan yang sama dengan kabupaten lainnya. Dimana masing-masing kabupaten terdiri dari beberapa kecamatan. Sedangkan setiap kecamatan terbagi habis dalam beberapa Kabupaten desa/kelurahan.

Penduduk Kabupaten Wonogiri berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2022 sebanyak 1.057.087 jiwa. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2022 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 99.66 yang artinya

dari 1000 penduduk perempuan ada 997 penduduk laki-laki. Kepadatan penduduk di Kabupaten Wonogiri tahun 2022 mencapai 555 jiwa/km². Kepadatan Penduduk di 25 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Jatisrono dengan kepadatan sebesar 1.143 jiwa/km² dan terendah di Kecamatan Paranggupito sebesar 276 jiwa/km².

4.1.2. Kondisi Eksisting Pemberian Insentif dan Disinsentif di Kabupaten Wonogiri

Dalam rangka mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan, Undang undan Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah mengamanahkan adanya upaya pengendalian pemanfaatan ruang. Regulasi tersebut menyebutkan adanya 4 (empat) instrumen dalam pengendalian pemanfaatan ruang yaitu: (1) peraturan zonasi; (2) perijinan; (3) pengenaaninsentif dan disinsentif; serta (4) pemberian sanksi. Dalam konteks regulasi terbaru, yakni Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang jo Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, muatan pengendalian pemanfaatan ruang mengalami perubahan. Kelima muatan tersebut adalah: (1) penilaian pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) dan pernyataan mandiri pelaku Usaha Menengah, Kecil dan Mikro (UMKM); (2) penilaian perwujudan rencana tata ruang; (3) pemberinan insentif dan disinsentrif; (4) pengenaan sanksi; serta (5) penyelesaian sengketa penataan ruang.

Pengendalian pemanfaatan ruang ini diorientasikan untuk: (1) meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang; (2) memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan (3) meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang. Namun demikian, realitas menunjukkan bahwa agenda pengendalian pemanfaatan ruang belum optimal dan belum seimbang dengan agenda perencanaan dan pemanfaatan ruang. Bahkan kualitas kebijakan penataan ruang yang direpresentasikan dalam Ketentuan Umum Penataan Ruang (KUPZ) masih kurang baik. Banyak materi yang dipersyaratkan dalam standar minimal masih terlewatkan (Kautsary & Safira, 2019). Oleh karena itu, sebagai upaya untuk menyeimbangkan antara perencanaan, pemanfaatan ruang dengan pengendalian pemanfaatan ruang, sudah saatnya mengalihkan fokus utama pelaksanaan penataan ruang dan perencanaan tata ruang ke pengendalian pemanfaatan ruang (Hadimoeljono, 2013). A'isyah & Manaf (2018) juga menggarisbawahi pentingnya upaya pengendalian pemanfaatan ruang terkait dengan fenomena yang terjadi, mengingat penyimpangan pemanfaatan ruang dapat berakibat pada kerusakan dan berkurangnya kenyamanan lingkungan (Muhajir, 2017). Upaya memperkuat agenda pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana di atas disikapi oleh Pemerintah melalui Ditjend Penataan Ruang, Kementerian PU pada tahun 2014 dengan mencanangkan Program Peningkatan Pengawasan dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang (P5R). Program ini dikedepankan, mengingat sudah saatnya mengalihkan fokus utama pelaksanaan penataan ruang dari perencanaan ke pengendalian pemanfaatan ruang.

Salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang diamanahkan dalam UU 26/2007 tentang Penataan Ruang jo Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang adalah pemberian insentif dan disinsentif. Instrumen insentif diberikan untuk memotivasi, mendorong, memberikan daya tarik dan/atau memberikan percepatan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki nilai tambah pada Kawasan yang perlu didorong pengembangannya. Adapun disinsentif merupakan instrumen untuk mencegah dan/atau memberikan batasan terhadap kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dalam hal berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan. Beberapa studi terkait penerapan insentif dan disinsentif telah dilakukan sebelumnya, sebagaimana dilakukan oleh Wardenia & Hirsu (2018) tentang pengendalian pemanfaatan ruang melalui insentif dan disinsentif pada kawasan pariwisata pesisir Pantai Amahami dan Ni'u yang diberikan kepada pemerintah maupun masyarakat.

Pengendalian pemanfaatan ruang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari penataan ruang. Instrumen pengendalian pemanfaatan ruang memiliki peran strategis dan akan berdampak sangat besar terhadap kehidupan ekonomi, social, dan ekologi penduduk setempat (Fanani, 2014). Penyusun tata ruang harus memenuhi standar yang telah dipersyaratkan mengingat adanya banyak kepentingan (Kautsary & Shafira 2019). Salah satu pemerintah kabupaten yang wilayahnya berkembang cukup pesat dan sedang mengupayakan kebijakan pemberian insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang adalah Kabupaten Sleman. Pada saat ini Pemerintah Kabupaten Wonogiri terus melakukan upaya penyelesaian produk-produk

rencana tata ruang, baik pada aras perencanaan, pengaturan pemanfaatan maupun pengendalian pemanfaatan ruang. Kebijakan penataan ruang saat ini masih mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040.

Kabupaten Wonogiri telah memiliki landasan hukum yang kuat dalam hal perencanaan tata ruang di Kabupaten Wonogiri. Hal itu diatur Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040 Sistem insentif dan disinsentif telah diatur secara komprehensif dalam Perda tersebut. Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040 didalamnya telah mengatur terkait ketentuan pemberian Insentif dan Disinsentif yaitu pada pasal 71 dan Pasal 72 yang berbunyi:

Pasal 71

(1) Ketentuan pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf c meliputi:

- d. insentif kepada Masyarakat yang bersedia lahannya dijadikan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- e. insentif kepada pengusaha dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang; dan
- f. insentif kepada pemerintahan kecamatan atau desa apabila dalam pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang.

- (2) Insentif kepada Masyarakat yang bersedia lahannya dijadikan lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. kemudahan memperoleh pinjaman dengan bunga rendah, pupuk, dan pemasaran;
 - b. pembangunan dan peningkatan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat.
- (3) Insentif kepada pengusaha dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. kemudahan prosedur perizinan;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur; dan
 - c. pemberian penghargaan.
- (4) Insentif kepada pemerintahan kecamatan atau desa apabila dalam pelaksanaan kegiatannya sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :
- a. kemudahan prosedur perizinan;
 - b. kemudahan dalam mendapatkan kegiatan pembangunan serta pengadaan infrastruktur; dan
 - c. pemberian penghargaan dan kenaikan pangkat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tentang pemberian insentif ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 72

- (1) Ketentuan pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf c meliputi:
- a. disinsentif kepada Masyarakat, pengusaha, dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang; dan

- b. disinsentif kepada pemerintahan kecamatan dan pemerintahan desa yang pelaksanaan kegiatannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Disinsentif kepada Masyarakat, pengusaha, dan swasta yang pelaksanaan kegiatannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. pengenaan pajak yang tinggi disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat tidak sejalan dengan Pemanfaatan Ruang;
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur;
 - c. pengenaan kompensasi;
 - d. izin tidak diperpanjang; dan
 - e. penalti.
- (3) Disinsentif kepada pemerintahan kecamatan dan pemerintahan desa yang pelaksanaan kegiatannya tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b meliputi:
- a. diberhentikan dari urusan pemerintahan;
 - b. dinonaktifkan dari jabatan; dan
 - c. sanksi lanjutan sesuai peraturan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tentang pemberian disinsentif ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Terhadap ketentuan Pasal 71 dan Pasal 72 tersebut diatas, selama ini belum terlaksana di Kabupaten Wonogiri, hal tersebut salah satunya karena belum didukung dengan adanya peraturan teknis berupa peraturan bupati. Sehingga bagaimana pemberian insentif dan disinsentif di Kabupaten Wonogiri belum dapat dijelaskan karena belum terlaksana.

4.2. Sasaran Yang Akan Dilaksanakan Untuk Mewujudkan Pemberian Insentif Dan Disinsentif Dalam Pemanfaatan Ruang Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) harus dapat menjadi pedoman untuk penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, serta sebagai acuan dalam penetapan lokasi untuk investasi. Berdasarkan amanat Undang undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, semua pemerintah daerah (provinsi, kabupaten dan kota) wajib menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang selanjutnya dilegalisasikan menjadi Peraturan Daerah (Perda). Kabupaten Wonogiri memiliki komitmen dalam menjaga penataan tata ruang wilayah di Kabupaten Wonogiri yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040. Adapun instrument pengendalian pemanfaatan ruang mencakup peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Kabupaten Wonogiri memiliki potensi pengembangan tata ruang yang cukup potensial, hal ini dapat dilihat dari potensi pariwisata, pertanian, dan industri yang tentunya perlu pengendalian pemanfaatan ruang. Proses pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Wonogiri sering ditemukan permasalahan terkait belum jelasnya proses dan prosedur pemberian insentif dan disinsentif yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang.

Untuk memberikan aturan yang mengikat dan bisa mengatur seluruh perwujudan insentif dan disinsentif perlu mempunyai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pemberian insentif dan disinsentif memegang peranan penting dalam menjamin terwujudnya tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan ruang, pemberian insentif dan disinsentif juga dilakukan untuk memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang dan meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang juga mengamanatkan tentang insentif dan disinsentif. Insentif dan disinsentif dalam penataan ruang berfungsi untuk:

- a. meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
- b. memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang;
- c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Disamping itu, Insentif dan disinsentif bermanfaat dalam:

- a. mendorong dan mengarahkan pembangunan
- b. mempromosikan kawasan yang akan dibangun dengan cepat;

- c. menjaga dan melindungi kawasan yang mempunyai fungsi lindung, baik dari sisi perlindungan bangunan, karakter kawasan, dan/atau perlindungan lingkungan;
- d. mengarahkan dan/atau mempengaruhi pelaku pembangunan agar melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan RTR;
- e. mengurangi penggunaan lahan yang tidak produktif;
- f. menjamin keberlanjutan sumberdaya; dan
- g. mewujudkan tertib tata ruang.

Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, sedangkan disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Selain itu terdapat instrumen sanksi yang merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Definisi antara disinsentif dan pemberian sanksi ini belum terlalu jelas, sehingga hal ini menjadi salah satu topik yang akan dikaji dalam kegiatan ini.

Arahan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang antara lain menyebutkan bahwa insentif dan disinsentif terbagi atas 2 (dua) yaitu insentif dan disinsentif fiskal dan non fiskal. Insentif fiskal dapat berupa pemberian keringanan pajak, dan pengurangan retribusi sedangkan insentif non fiskal berupa pemberian kompensasi, subsidi silang, kemudahan perizinan, imbalan, sewa ruang, urun saham, penyediaan prasarana dan sarana, penghargaan, serta publikasi dan promosi. Sedangkan disinsentif terdiri dari fiskal berupa pengenaan pajak yang tinggi dan

non fiskal berupa kewajiban memberi kompensasi, persyaratan khusus dalam perizinan, kewajiban memberikan imbalan, dan atau pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Perlunya penertiban pemanfaatan ruang akan sangat baik dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Ketentuan tersebut terdapat di peraturan zonasi yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya yang mencakup seluruh wilayah administratif. Peraturan zonasi berupa ketentuan mengenai struktur ruang dan pola ruang wilayah kota, karakteristik wilayah, arahan dan peraturan perundangan sektor lainnya. Beberapa pelanggaran yang dilakukan dalam pemanfaatan ruang seperti tidak sesuai dengan fungsi ruang dapat diberikan beberapa tindakan, seperti peringatan, pemberhentian kegiatan dan pencabutan izin yang telah ditertibkan atau diberikan. Hal ini dimaksudkan agar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, tata bangunan seperti kepadatan bangunan, besaran kawasan terbangun, besaran ruang terbuka hijau, dan prasarana minimum yang perlu diatur terkait pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan arahan dan berdasarkan peraturan perundang undangan. Pelanggaran penyimpangan intensitas pemanfaatan ruang seperti luasan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), atau Koefisien Dasar Hijau (KDH) bahkan tinggi bangunan yang tidak sesuai dapat diberikan tindakan pemberhentian kegiatan atau kegiatan tersebut dibatasi pada luasan yang sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

Salah satu tahap awal dalam merumuskan pola pengembangan insentif dan disinsentif adalah melakukan inventarisasi kebijakan apa saja yang terkait dengan kebutuhan kajian yang akan dilakukan. Penerapan insentif dan disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil atau individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan

diberikan untuk perizinan skala besar atau kawasan. Hal ini disebabkan karena pemanfaatan ruang skala besar atau kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong perkembangannya sejalan dengan pengebangan wilayah. Insentif yang merupakan perangkat untuk pemberian imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, sedangkan disinsentif yang merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.

Formulasi Insentif dan Disinsentif Pemberian disinsentif didasarkan atas pertimbangan pemanfaatan ruang dibatasi dan dikendalikan untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan obyek pengenaan disinsentif diberikan apabila pembangunan dilakukan pada kawasan yang dibatasi perkembangannya. Bentuk-bentuk pemberian disinsentif dalam pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten Sleman dapat berupa pemberian kompensasi dan dan pengenaan pinalti. Selain itu, kompensasi dapat juga dengan cara membayar sejumlah tarif atas perubahan penggunaan lahan.

Penggunaan tarif tertentu untuk mengontrol perubahan guna lahan dikenal dengan nama “*development change*” (Winarso, 1995). Tarif ini diberlakukan di beberapa negara seperti Inggris dan Singapura. Di Singapura peraturan tersebut diberlakukan sejak tahun 1965, pada tahun 1980 tarif yang dikenakan adalah 70% dari pertambahan nilai lahan akibat pertambahan nilai lahan akibat perubahan peruntukan lahan. Namun pada tahun 1991 tarif itu telah disesuaikan menjadi 50% dari perubahan nilai lahan.

Tarif perubahan guna lahan akan sangat terkait dengan klasifikasi penggunaan lahan yang telah dibakukan. Tarif perubahan dapat dikenakan pada perubahan ke arah komersial dalam arti tidak saja fungsinya komersial namun juga bila menjadi lebih komersial.

Oleh karenanya tarif perubahan ini dapat dikenakan pada perubahan yang akan mengakibatkan harga tanah setelah berubah menjadi lebih mahal dari harga sebelumnya. Pada dasarnya terdapat 3 cara penentuan tarif kompensasi yaitu berdasarkan indeks yang besarnya ditentukan berdasarkan perubahan peruntukan, berdasarkan prosentase tertentu dari biaya pembangunan/m², berdasarkan prosentase perbedaan harga tanah sebelum perubahan dengan harga tanah setelah perubahan guna lahan. Penjelasan dari masing-masing cara tersebut yaitu:

a. Berdasarkan indeks

Indeks dapat ditentukan berdasarkan kepentingan untuk tidak berubah atau berubah, misalnya jika perubahan yang terjadi dari sawah menjadi hotel, maka indeksnya tinggi (misalnya 0,7). Namun jika perubahan itu dari perumahan dengan kepadatan rendah menjadi perumahan dengan kepadatan tinggi indeks yang diberikan lebih kecil (misalnya 0,5). Selanjutnya untuk perubahan menjadi zona pelayanan sarana umum ditetapkan indeks yang sangat kecil (misal 0). Indeks juga bisa ditetapkan lebih besar apabila perubahan ke arah komersial dalam arti tidak hanya fungsinya komersial namun jika bisa menjadi lebih komersial. Contoh perhitungan dalam menerapkan mekanisme kompensasi dengan metode indeks dijelaskan pada ilustrasi berikut:

Peruntukan yang ditentukan dalam master plan adalah sawah, kemudian terdapat perubahan peruntukan sebagai hotel. Jika indeks yang ditentukan sebesar 0,7 dan luas perubahan 1000 m² dengan harga lahan saat ini Rp.500.000/m², maka tarif perubahan yang dikenakan sebagai kompensasi dapat dihitung sebagai berikut: $= 0.7 \times \text{Rp.}500.000 \times 1000 = \text{Rp.}350.000.000$.

Artinya kompensasi yang harus dibayarkan jika terjadi perubahan dari lahan sawah menjadi pertokoan adalah sebesar Rp.350.000.000 untuk lahan seluas 1000 m².

b. Berdasarkan persentase dari biaya pembangunan/m²

Cara ini relatif mudah, hanya saja yang harus dihitung adalah biaya pembangunan/m² (*development cost/m²*) yang merupakan biaya yang dikeluarkan untuk pembebasan tanah, konstruksi bangunan, dan biaya lainnya. Persentase ditentukan berdasarkan bentuk perubahan, misalnya perubahan dari perumahan menjadi hotel adalah 50% dari biaya pembangunan per m². Persentase akan ditetapkan lebih besar apabila perubahan ke arah komersial dalam arti tidak hanya fungsinya komersial namun jika bila menjadi lebih komersial. Contoh penghitungan tarif dengan metode persentase adalah:

Peruntukan dalam master plan adalah perumahan kepadatan tinggi, perubahan yang terjadi adalah hotel. Jika perubahan dari perumahan menjadi hotel ditetapkan persentase sebesar 50%, maka kompensasi atas perubahan untuk lahan dengan luas 500 m² dengan estimasi biaya pembangunan Rp.1.500.000/m² dapat dihitung sebagai berikut: = 50% x Rp.1.500.000 x 500 = Rp. 375.000.000.

c. Berdasarkan persentase perbedaan harga tanah sebelum dan setelah perubahan

Pada cara ini diperlukan teknik estimasi harga lahan yang akan datang. Kompensasi dihitung berdasarkan persentase tertentu terhadap selisih harga lama dan harga baru. Persentase ditentukan berdasarkan bentuk perubahan, misalnya perubahan dari perumahan menjadi hotel adalah 50% dari selisih harga tanah/m². Persentase ditetapkan lebih besar apabila perubahan ke arah komersial dalam arti tidak hanya fungsinya komersial namun jika bila menjadi lebih komersial. Untuk kasus yang sama seperti poin b besarnya kompensasi dapat dihitung jika diketahui:

Peruntukan: Perumahan

Perubahan: Hotel

Prosentase yang ditentukan: 50%

Luas perubahan: 500 m²

Harga lahan saat ini: Rp.500.000/m²

Harga setelah perubahan: Rp.1.000.000/m²

Maka kompensasi adalah = 50% x (Rp.1.000.000-500.000) x 500 =
Rp. 125.000.000.

Dalam hal ini perkiraan harga setelah perubahan guna lahan harus dilakukan oleh seorang ahli properti. Bentuk umum dari rumus ketiga metode di atas adalah:

$$K = I \times HL.t1 \times L \dots\dots\dots(1)$$

$$K = P \times BP.t1 \times L \dots\dots\dots(2)$$

$$K = P \times (HL.t2 - HL.t1) \times L \dots\dots\dots(3)$$

di mana:

K = besarnya kompensasi

I = indeks

P =persentase

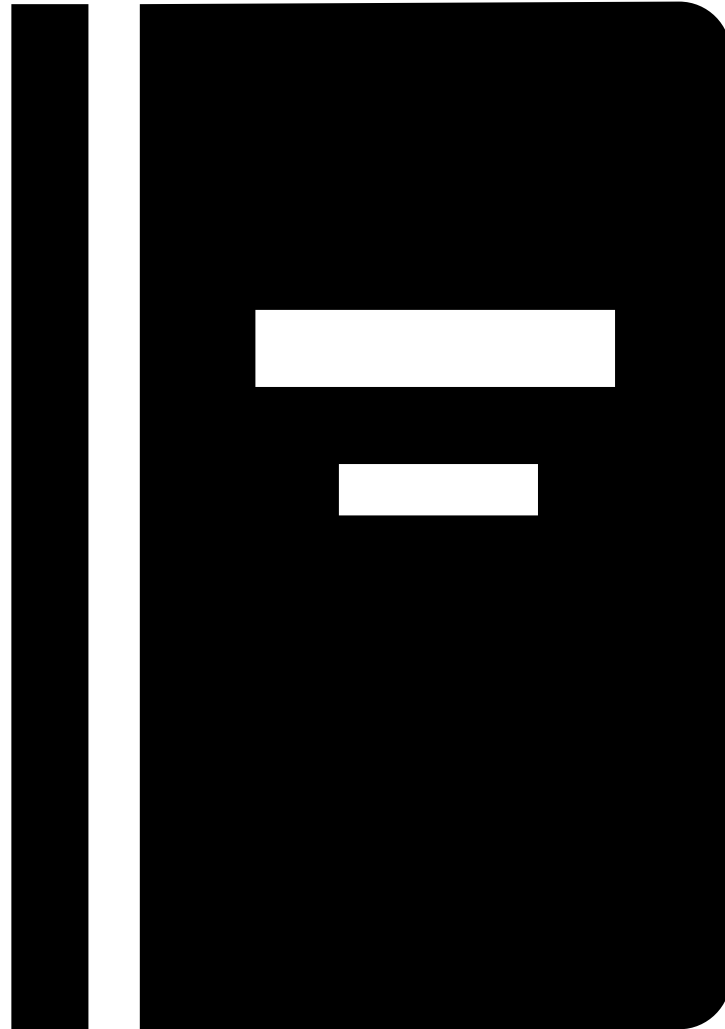
HL.t1 = harga lahan saat ini

HL.t2 = harga lahan setelah perubahan

L = Luas lahan yang berubah

Berdasarkan penjelasan dan ilustrasi penghitungan besar tarif kompensasi di atas maka metode indeks lebih mungkin diterapkan dibandingkan dua metode lainnya. Metode persentase dari biaya pembangunan memerlukan informasi biaya pembangunan yang valid dari ahli/profesional bidang pembangunan property. Sementara metode persentase dari perbedaan harga tanah sebelum dan setelah perubahan memerlukan informasi perkiraan harga setelah perubahan guna lahan dari seorang ahli properti.

Catatan besar yang harus diperhatikan dalam penerapan metode indeks adalah perlu adanya studi lanjut dengan survey lapang dalam penentuan besarnya indeks tersebut. Selanjutnya pengenaan tarif kompensasi ini akan menjadikan suatu perubahan yang sering terjadi dapat dikontrol sehingga memerlukan landasan hukum yang memadai dalam bentuk suatu peraturan daerah.



BAB V

PENUTUP

5.1. Simpulan

Simpulan dari hasil pemetaan yang telah dijelaskan dalam kajian ini adalah sebagai berikut:

1. Kondisi Eksisting pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040 belum terlaksana, hal ini karena belum ditetapkan peraturan teknis/peraturan bupati.
2. Sasaran yang akan dilaksanakan untuk mewujudkan pemberian Insentif dan Disinsentif dalam Pemanfaatan Ruang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040 adalah merumuskan dan menetapkan peraturan teknis/peraturan bupati dari pemberian Insentif dan Disinsentif, sehingga ketentuan Pasal 71 dan Pasal 72 dapat dilaksanakan.

5.2. Saran

Adapun saran yang bisa diberikan terhadap penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kuasai ketentuan dasar, UU/PP/Permen/Perda Prov/ SK Gub/ Perda Kab Wonogiri/lintas sector dan ringkasan.
2. Kaidah, filosofi indis, tentukan prioritas insentif tujuan mendorong pertumbuhan atau disinsentif membatasi dan mengarahkan pertumbuhan pembangunan.
3. Kenali karakter daerah, kekuatan, kedudukan di wilayah atau regional hinterland atau branding sesuai Visi Misi Kepala Daerah dan potensi pengembangannya serta tantangan internal eksternal
4. Proyektif, selektif, Fokus.
5. Inventarisir keresahan / Daftar inventarisasi masalah.

6. Perkuat Pondasi aturan ketentuan dengan membuat Perda SK Bupati dsb dan payung hukum diatasnya serta akselerasi penerapan dan sosialisasi.
7. *God willing* KDH dan semua elemen utama, masyarakat, Forkompimda dan Dukungan Gubernur/Kadis PUPR Provinsi Jawa Tengah.
8. Arusutamakan solutif, pro investasi, keunikan lokal dan kemandirian daerah.
9. Penerapan model internal Pemda/instansi Pem sehingga swasta merasa tidak terbang pilih
10. Jadikan Resistensi koreksi dan selalu mengevaluasi semua proses perencanaan, legalitas, penerapan, terpercaya, sosialisatif, edukatif, terstruktur, SOP, Hirarkis, massif, proaktif, responsive, prediktif, preventif melibatkan media dan tokoh masyarakat vocal agen dirangkul

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Lili Rasjidi, Filsafat Hukum, Apakah Hukum itu?, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1993.
- M.Khoiril Anam, The Sipirit of Laws : Dasar-Dasar Ilmu Hukum dan Ilmu Politik Montesquieu (terjemahan), Bandung: Nusa Media, 2007.
- Maria Farida Indrati, Ilmu Perundang-undangan Jilid I, Jenis,Fungsi, dan Materi Muatan, Yogyakarta: Kanisius, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, cetakan kesembilan, 2014.
- Philipus M.Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya, 2012. -----
--, Membedah Hukum Progresif, Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2007.
- S.F Marbun, Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia, Yogyakarta: Liberty, 1997. -----, Hukum Administrasi Negara II, Yogyakarta, FH UII Press, 2013.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 1995.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang;

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Wonogiri Tahun 2020-2040.