



## EVALUASI KESESUAIAN LAHAN DAN ARAHAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KECAMATAN MANDAU

### EVALUATION OF LAND SUITABILITY AND RECOMMENDATION OF LAND SPATIAL MONITORING IN MANDAU SUB DISTRICT

Ade Wahyudi

Universitas Islam Riau; Marpoyan Damai Km 113; adewahyudi@eng.uir.ac.id

#### Info Artikel:

- Artikel Masuk: 9 Januari 2019
- Artikel diterima: 4 April 2019
- Tersedia Online: 25 November 2019

#### ABSTRAK

Kawasan perkotaan Mandau merupakan kawasan pusat ekonomi cepat tumbuh dan berperan sebagai pusat perdagangan dan jasa, perkebunan serta memiliki kawasan strategis ekonomi industri skala nasional dengan potensi minyak dan gas (Migas). Dengan potensi ekonomi yang ada, maka kawasan perkotaan Mandau mengalami pertumbuhan dan perkembangan fisik yang signifikan sehingga hal ini mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan serta rawan akan tindakan penyelewengan dalam pemanfaatan ruang. Akibatnya, peruntukan ruang tidak sesuai dengan arahan dari RTRW Kabupaten Bengkalis. Tujuan dari penelitian ini adalah mengevaluasi kesesuaian lahan dan pelaksanaan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dan menyusun arahan pengendalian pemanfaatan ruang agar terciptanya tertib ruang di kawasan perkotaan mandau. Metode penelitian yang digunakan adalah development method dan evaluative method. Berdasarkan hasil analisis kesesuaian lahan maka terlihat bahwa evaluasi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang tahun 2017 mengalami peningkatan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya, dimana presentase penggunaan lahan yang sesuai dengan pola ruang RTRW yaitu sebesar 79,9%, yang belum terlaksana sebesar 8,3% dan yang tidak sesuai sebesar 3,3%. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan 4 instrumen pengendalian pemanfaatan ruang perlu disusun karena Kecamatan Mandau merupakan kawasan ekonomi cepat tumbuh dan kawasan pusat pelayan lokal utama di Kota Duri, sehingga industrialisasi yang terjadi tidak menimbulkan penyelewengan pemanfaatan ruang.

**Kata Kunci :** Evaluasi Kesesuaian Lahan; Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang; Peraturan Zonasi

#### ABSTRACT

Mandau Urban Area is a fast-growing economy which plays an important role as a center of trade and services as well as plantations, strategic industrial area on a national scale with oil and gas potential. Given these economic potentials, Mandau Urban Area undergoes significant physical development which causes high rate of land conversion and is being susceptible to manipulation of spatial utilization. As a result, spatial utilization in Mandau Urban Area is inconsistent with The Bengkalis Regency spatial plan. This research aims to evaluate the land suitability and the implementation of the instruments regarding spatial utilization monitoring. Also, it provides some recommendations concerning spatial utilization monitoring in order to ensure the orderly spatial utilization in Mandau Urban Area. In this study, development and evaluation methods are adopted. The result indicates that the instruments of spatial utilization monitoring in Mandau Urban Area has worked well. The percentage of land use, which is consistent with the spatial pattern defined in The Bengkalis Regency Spatial Plan, is approximately 79.9%. Moreover, the percentage of spatial pattern which has not been implemented yet reaches 8.3%; while the remaining percentage (3.3%) is inappropriate spatial pattern. Therefore, This study concludes some recommendations on spatial utilization monitoring.

**Keyword :** Evaluation of Land Suitability; Recommendation of Land Spatial Monitoring; Zoning Regulation

Copyright © 2019 JPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

## 1. PENDAHULUAN

Kabupaten Bengkalis merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Riau yang mengalami pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan yang cukup pesat. Dalam perencanaan pembangunan di kawasan perkotaannya khususnya di Kecamatan Mandau, memiliki peran sebagai pusat-pusat permukiman dan sekaligus pusat pelayanan (jasa) terhadap penduduk kota maupun penduduk dari wilayah pengaruhnya (hinterland) yaitu Kepulauan Meranti dan Kota Dumai. Berdasarkan Perda Kabupaten Bengkalis No.19 tahun 2004 menjelaskan bahwa kawasan perkotaan Mandau merupakan kawasan pusat ekonomi cepat tumbuh dan berperan sebagai pusat perdagangan dan jasa, perkebunan serta memiliki kawasan strategis ekonomi industri skala nasional dengan potensi minyak dan gas (Migas). Disamping itu, berdasarkan data dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bengkalis tahun 2017 menjelaskan bahwa di kawasan perkotaan Mandau terdapat Ladang Perusahaan Minyak Terbesar di Indonesia, yaitu PT. Chevron Pacific Indonesia (PT.CPI). Bersama dengan Minas dan Dumai, Kota Duri menyumbang 60% produksi minyak mentah di Indonesia, dengan rata-rata produksi saat ini 400.000 sd 500.000 barel per hari. Dengan besarnya potensi yang dimilikinya, kawasan perkotaan Mandau memiliki faktor penarik yang sangat besar bagi penduduk dari daerah *hinterland* untuk ber-migrasi sehingga proses perkembangan dan pertumbuhan kotanya menjadi ekstensif sementara ketersediaan areal lahan sangat terbatas. Pertambahan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan akan lahan semakin meningkat (Cahyadi et. al., 2017). Sementara itu ketersediaan lahan relatif tetap, maka terjadilah persaingan pemanfaatan ruang yang berakibat pada alih fungsi lahan dan berkurangnya kawasan yang berfungsi lindung, konversi lahan pertanian ke non pertanian dan kerusakan lingkungan.

Berdasarkan data dari BPN Provinsi Riau, penggunaan lahan yang selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bengkalis Tahun 2007-2037 masih sebesar 46,69% pada tahun 2010 dan sisanya yaitu sebesar 53,31% memiliki status tidak selaras. Hal ini membuktikan bahwa evaluasi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Bengkalis masih rendah. Besarnya angka ketidaksesuaian penggunaan lahan dengan RTRW menunjukkan bahwa pemanfaatan lahan di Kabupaten Bengkalis harus dikendalikan untuk mewujudkan terciptanya pembangunan yang tertib tata ruang.

Ketidaksesuaian penggunaan lahan terhadap rencana tata ruang dikhawatirkan dapat menurunkan kemampuan fisik lahan tersebut serta dapat mengancam keberlanjutan sumber daya (Kurnianti, 2015). Jika tidak segera diantisipasi, maka dapat mengakibatkan terjadinya persaingan pemanfaatan ruang, penyelewengan pemanfaatan ruang dan terjadinya penurunan efisiensi dan keefektifan struktur dan bentuk kota dalam mendukung kegiatan hidup masyarakat kota, penurunan kualitas lingkungan hidup dan penurunan kesejahteraan masyarakat.

Ketidaksesuaian atau pelanggaran yang terjadi dapat disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian, dan lemahnya penegakan hukum, dimana penyimpangan tersebut dapat terjadi karena produk rencana tata ruang kurang memperhatikan aspek pelaksanaan pemanfaatan ruang atau sebaliknya bahwa pemanfaatan ruang kurang memperhatikan rencana tata ruang (Bakar, 2008).

Oleh karena itu, pemanfaatan ruang seharusnya mengacu pada penataan ruang yang komprehensif, agar ruang dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin dengan tetap menganut asas keberlanjutan. Penataan ruang meliputi kegiatan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Menurut Undang-Undang No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, "Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan penggunaan lahan yang

tertib tata ruang". Instrumennya meliputi penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi (Kementrian P.U 2007). Walaupun dalam peraturan perundang-undangan sudah ditetapkan beberapa instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, tetapi pada implementasinya masih terdapat penyimpangan pemanfaatan ruang yang tidak selaras dengan RTRW nya.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka diperlukan adanya evaluasi pelaksanaan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dan menyusun arahan pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Mandau demi terwujudnya tertib ruang. Isu terkait pengendalian pemanfaatan ruang telah menarik beberapa peneliti seperti, Marisan (2006) analisis inkonsistensi tata ruang yang berfokus kepada faktor-faktor yang mempengaruhi ketidaksesuaian lahan, Yogaswara (2014) analisis keselarasan penggunaan lahan saat ini dengan alokasi ruang dan status lahan di Kabupaten Bogor dengan berfokus kepada kesesuaian lahan pertanian pangan berkelanjutan dan Sitorus (2015) analisis keterkaitan penggunaan lahan, rencana pola ruang dan hirarki wilayah Kota Cilegon yang berfokus kepada evaluasi perubahan penggunaan lahan perkotaan. Namun, penelitian tersebut belum membahas secara menyeluruh terkait evaluasi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, variasi pemanfaatan ruang, kesesuaian kebijakan pembangunan kota dan arahan pengendalian pemanfaatan ruang. Dengan adanya penelitian terkait evaluasi pelaksanaan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, diharapkan Pemerintah Daerah memiliki pemahaman dalam upaya menciptakan penyelenggaraan penataan ruang guna terwujudnya tertib tata ruang. Disamping itu, bagi pemerintah hal ini merupakan sebuah proses pembelajaran dalam mengendalikan pertumbuhan dan perkembangan kota melalui kebijakan dan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang.

## 2. DATA DAN METODE

### 2.1 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pengembangan (development method) dan metode evaluasi (evaluation method), yaitu memberikan gambaran yang lebih detail terkait pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang terkait kesesuaian lahan dengan RTRW, keselarasan peruntukan blok zonasi, kesesuaian arahan kebijakan pembangunan dan tata bangunan demi mewujudkan arahan pengendalian pemanfaatan ruang. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis penggunaan lahan eksisting, analisis keselarasan penggunaan lahan dengan pola ruang RTRW, analisis kesesuaian blok zonasi dengan RDTR, kesesuaian kebijakan pembangunan kota dengan dokumen RPJMD, dan analisis pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen pengendalian. Berikut tabel 1 jenis dan sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian:

#### 2.1.1 Analisis Evaluasi Kesesuaian Lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Berdasarkan Peraturan Menteri P.U nomor 20 tahun 2007 tentang Pedoman Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan menjelaskan bahwa analisis kesesuaian lahan merupakan teknik analisis yang digunakan untuk mengetahui arahan-arahan kesesuaian lahan, sehingga diperoleh arahan kesesuaian peruntukan lahan untuk pengembangan kawasan berdasarkan karakteristik fisiknya.

Ketidakselarasan pemanfaatan ruang dapat dilihat dari semakin meningkatnya permasalahan terkait konversi lahan akibat adanya penyimpangan ilegal dan lemahnya aspek pengendalian. Ketidakselarasan dalam pemanfaatan ruang dapat menyebabkan perbedaan

kategori perkembangan wilayah (Wahyuni, 2008) dan dikhawatirkan dapat menurunkan kemampuan fisik lahan serta dapat mengancam keberlanjutan sumberdaya (Kurnianti, 2015).

**Tabel 1.** Jenis dan Sumber Data Penelitian

No	Tujuan	Variabel	Sub Variabel	Data yang dibutuhkan	Sumber Data	Metode Analisis
1	Menganalisis kesesuaian lahan dengan peruntukan ruang	Karakteristik BWP	a. Fisik Dasar b. Tata Guna Lahan c. Infrastruktur	a. Luas Wilayah b. Peta Administrasi dan TGL c. Kemiringan lahan d. Topografi e. Intensitas hujan f. Kontur g. Geologi h. Klimatologi i. Skala pelayanan j. Tingkat pelayanan k. Jenis dan persebaran sarana dan prasarana l. Resiko bencana	a. Bappeda Kabupaten Bengkalis b. Badan Pusat Statistik Kabupaten Bengkalis c. BPN Kabupaten Bengkalis d. BMKG e. PUPR, dan dinas terkait	Analisis kesesuaian lahan (overlay) peta penggunaan lahan dengan rencana pola ruang
2	Menganalisis kesesuaian Intensitas dan Tata Bangunan	Kawasan budidaya perkotaan	a. Perumahan dan permukiman b. Perdagangan dan jasa c. Industri d. Pendidikan e. Kesehatan f. Peribadatan g. Fasum dan fasos lainnya	a. Potensi dan masalah b. KDB, KLB, KDH, KTB, GSB, Kepadatan Bangunan c. Data jenis, jumlah, persebaran dan tingkat pelayanan sarana dan prasarana	a. Bappeda Kabupaten Bengkalis b. Bappeko Kabupaten Bengkalis c. BPN	Analisis kesesuaian blok plan (overlay) peta penggunaan lahan dengan kepadatan bangunan
3	Menganalisis efektifitas Kebijakan dan strategi pembangunan kota demi tertib ruang	a. Tata kelola pemerintah an yang baik b. Kualitas lingkungan hidup c. Kualitas infrastruktur perumahan dan permukiman	a. Kualitas pelayanan publik b. Pelestarian lingkungan hidup c. Penataan kawasan perkotaan	a. Dokumen RPJM b. Dokumen Renstra c. Dokumen RKP d. Dokumen RDTR	a. Bappeda Kabupaten Bengkalis b. Bappeko Kabupaten Bengkalis	Analisis kesesuaian kebijakan pembangunan kota (evaluatif) melalui kesesuaian parameter pembangunan dengan kondisi eksisting

4	Mengevaluasi dan menyusun peraturan zonasi melalui instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	a. Peruntukan ruang b. Sarana & prasarana c. Amplop ruang	a. Perumahan dan permukiman b. Perdagangan dan jasa c. Industri d. Pendidikan e. Kesehatan f. Peribadatan g. Pemerintahan h. Jalan i. Air bersih j. Drainase k. Fasum dan fasos lainnya	a. Data jenis, jumlah dan skala pelayanan sarana dan prasarana b. Data GSS,GSB, KDB, KDH, KLB, KTB, dan data peruntukan bangunan c. Data jarak sempadan (muka bangunan, pagar, samping bangunan)	a. Bappeda Kabupaten Bengkalis b. BPN Kabupaten Bengkalis c. PUPR, d. Dinas Perindustrian, dan dinas terkait lainnya.	Evaluasi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang
---	---	---	---	--	--	---

Terjadinya ketidakselarasan pemanfaatan lahan dengan produk RTRW dapat disebabkan oleh beberapa hal, yaitu: (1) Kekeliruan dalam penyusunan RTRW yang tidak mempertimbangkan faktor daya dukung dan daya tampung lahan, terkait kesesuaian dan kelayakan lahannya; (2) Meningkatnya laju pertumbuhan ekonomi yang diikuti dengan penambahan jumlah penduduk sehingga memacu terjadinya peningkatan intensitas pemanfaatan lahan; (3) Adanya investasi atau penanaman modal sehingga Pemerintah Daerah yang memegang kekuasaan otonominya memberikan izin penggunaan lahan di luar koridor kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Pola Ruang yang telah disepakati. Itulah yang menyebabkan aspek evaluasi diperlukan dalam penataan ruang (Fahmi et. al., 2016).

### 2.1.2 Analisis Kesesuaian peruntukan blok plan

Analisis kesesuaian peruntukan blok plan dilihat dari intensitas dan tata bangunan per zonasi yang terdapat dalam kawasan penelitian. Dalam hal ini, analisis kesesuaian blok plan dilihat berdasarkan pembagian blok plan per kelurahan, KDB, KLB, KDH, KTB dan peruntukan/fungsinya.

### 2.1.3 Analisis kesesuaian kebijakan pembangunan dan tata bangunan

Analisis kebijakan pembangunan kota dilihat dari perumusan tujuan Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) yang terdiri dari kebijakan-kebijakan daerah dalam mendukung pembangunan seperti dokumen RPJMD, RKPD dan Renstra. Kesesuaian kebijakan pembangunan meliputi analisis kesesuaian kondisi eksisting dan kebijakan yang telah ditetapkan berdasarkan parameter pembangunan wilayah perencanaan.

### 2.1.4 Evaluasi pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang

Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan penggunaan lahan yang tertib tata ruang, yang meliputi penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penerapan sanksi (Kementrian P.U 2007).

Selain itu pengendalian pemanfaatan ruang juga diselenggarakan melalui dua kegiatan utama yaitu pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang. Pengawasan adalah suatu upaya untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Sementara itu, penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang telah direncanakan dapat terwujud (Dani et. al., 2017). Berdasarkan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/prt/m/2011 tentang pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota mendefinisikan bahwa peraturan zonasi dapat digunakan sebagai bahan evaluasi yang mengatur tentang persyaratan kesesuaian pemanfaatan ruang, ketentuan pengendaliannya disusun untuk setiap blok atau zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Dalam penyusunan perangkat zonasi terdapat kebijakan insentif, yaitu 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.

Evaluasi Pengendalian pemanfaatan ruang menjadi sebuah fungsi yang wajib dilaksanakan oleh pemerintah dalam tanggung jawabnya untuk mewujudkan peningkatan kesejahteraan masyarakat, mewujudkan keadilan, mengurangi konflik dan dampak negatif penataan ruang untuk menjamin berlangsungnya pembangunan yang efisien dan efektif, serta sesuai dengan fungsi dan rencana tata ruangnya (Kartika, 2011).

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Kemampuan Lahan terhadap Pola Ruang Kabupaten Bengkalis

Analisis kemampuan dan kesesuaian lahan digunakan untuk mengetahui kemampuan lahan dan kesesuaian peruntukan lahan yang terdapat di Kecamatan Mandau. Analisis kemampuan lahan dilakukan dengan meng-overlay standar kemampuan lahan (SKL) serta skoring masing-masing kelas yang terdiri dari SKL Kelerengan Lahan, jenis tanah menurut kepekaan terhadap erosi, dan intensitas hujan melalui ArcGIS. Berikut tabel 2 analisis skoring fungsi kawasan di Kecamatan Mandau :

**Tabel 2.** Analisis Skoring Fungsi Kawasan di Kecamatan Mandau

No	Wilayah	Variabel	Interval	Skor	Jumlah	Luas	Fungsi Kawasan
1	Wilayah 1	Kelerengan	0 – 8 %	20	55	681.3 Ha	Kawasan Budidaya 1
		Jenis tanah	Aluvial	15			
		Intensitas hujan	13.6 – 20.7	20			
2	Wilayah 2	Kelerengan	0 – 8 %	20	125	1122.4 Ha	Kawasan Budidaya 2
		Jenis tanah	Organosol	75			
		Intensitas hujan	20.7 – 27.7	30			
3	Wilayah 3	Kelerengan	0 – 8 %	20	80	107.5 Ha	Kawasan Penyangga
		Jenis tanah	Latosol	30			
		Intensitas hujan	20.7 – 27.7	30			

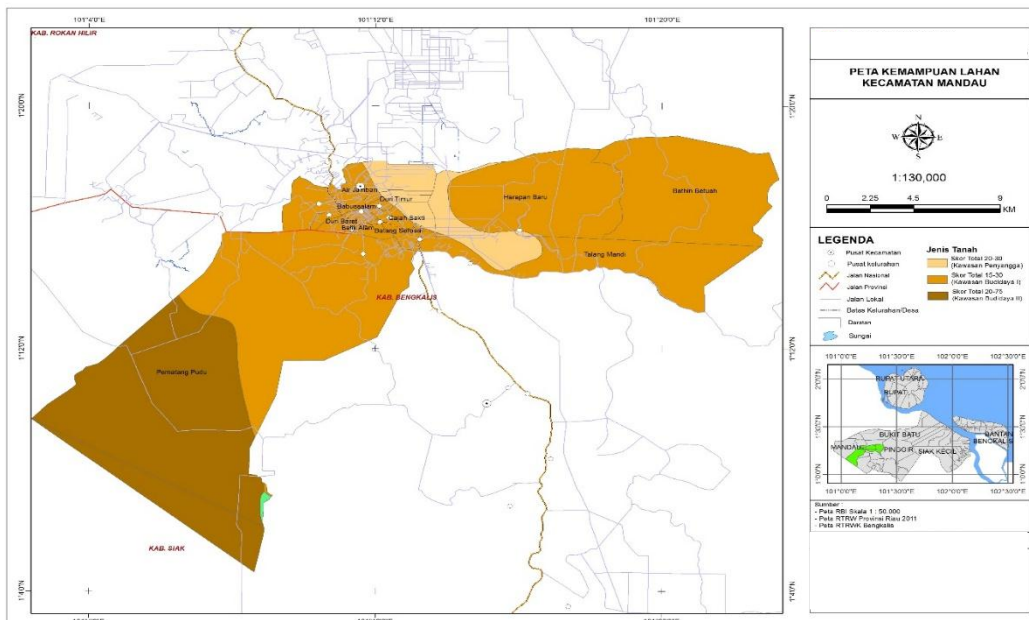
Sumber: Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan tabel di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kemampuan lahan yang ada di Kecamatan Mandau adalah kawasan budidaya tanaman, kawasan perkotaan dan kawasan penyangga. Untuk kelerengan pada masing-masing wilayah relatif sama, namun jenis tanah dan intensitas hujan berbeda. Wilayah 1 memiliki luas 681.3 Ha dengan total skor 60. Wilayah 2 memiliki 1122.4 Ha dengan skor 125, dan wilayah 3 memiliki luas 107.5 Ha dengan total skor 80. Berdasarkan hasil analisis bahwa tingkat kemampuan lahan di Kecamatan Mandau yaitu sebesar 97% termasuk kedalam kawasan budidaya, sementara kawasan lindung hanya 3%. Artinya, tingkat kemampuan lahan di Kecamatan Mandau sesuai untuk kegiatan permukiman, perdagangan, industri, serta kegiatan-kegiatan perkotaan lainnya. Berikut tabel 3 kemampuan lahan di Kecamatan Mandau:

**Tabel 3.** Analisis Kemampuan Lahan di Kecamatan Mandau

No	Kemampuan Lahan	Luas (Ha)
1	Kawasan Lindung	54.5
2	Kawasan Budidaya	1803.65

Sumber: Hasil Analisis, 2018



Sumber: Hasil Analisis, 2018

**Gambar 1.** Peta Kemampuan Lahan

### 3.2 Analisis Evaluasi Kesesuaian Lahan terhadap Pola Ruang Kabupaten Bengkalis

Evaluasi kesesuaian lahan dengan rencana pola ruang RTRW Kabupaten Bengkalis dilakukan dengan menggunakan ArcGIS, yaitu dengan cara meng-overlay peta penggunaan lahan tahun 2017 dengan peta rencana pola ruang RTRW Kabupaten Bengkalis tahun 2017-2037. Hasil yang diperoleh berupa Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Pola Ruang. Klasifikasi rencana pola ruang dibagi menjadi 7 (tujuh), yaitu: Kawasan Hutan, Kawasan Perkebunan, Kawasan Pertanian Lahan Basah, Kawasan Pertanian Lahan Kering, Kawasan Permukiman, Kawasan Industri, dan Tubuh Air. Berdasarkan hasil analisis, terlihat bahwa masih tingginya tingkat ketidaksesuaian lahan untuk setiap zonasi di beberapa kelurahan yang terdapat di Kecamatan Mandau, kecuali di Kelurahan Gajah Sakti dan Duri Timur. Hal ini disebabkan karena banyaknya permukiman padat dan kumuh yang muncul akibat industrialisasi di Kecamatan Mandau sehingga menjadi faktor penarik bagi masyarakat untuk bermigrasi dan membangun kawasan permukiman di atas lahan yang tidak legal dan tidak sesuai dengan peruntukannya agar dapat bekerja sebagai buruh di perusahaan industri tersebut. Disamping itu, masih rendahnya monitoring dan pengendalian permukiman kumuh di Kecamatan Mandau, sehingga permasalahan permukiman kumuh dan persebarannya cukup merata di hampir semua kelurahan.

Beberapa alokasi ruang dikelompokkan ke dalam klasifikasinya dan disesuaikan dengan penggunaan lahan eksisting dan disesuaikan dengan padanan nomenklaturinya. Berikut tabel 4 dan 5 hasil analisis kesesuaian lahan di Kecamatan Mandau:

**Tabel 4.** Padanan Pola Ruang RTRW dengan Penggunaan Lahan (hasil analisis, 2018)

No	Alokasi Ruang (RTRW Kab.Bengkalis)	Rencana Pola Ruang	Penggunaan Lahan (Eksisting)	Kemampuan Lahan
1	Kawasan hutan konservasi	Kawasan hutan	Hutan dan <i>catchment area</i>	Kawasan
2	Kawasan hutan lindung		Hutan dan <i>catchment area</i>	lindung
3	Kawasan hutan produksi		Hutan	Kawasan
4	Kawasan hutan produksi terbatas		Hutan	budidaya 1
5	Kawasan pertanian Lahan Basah	Pertanian Basah	Lahan Sawah	Kawasan budidaya 2
6	Kawasan pertanian Lahan Kering	Pertanian Kering	Lahan Tegalan	Kawasan budidaya 2
7	Kawasan perkebunan	Kawasan perkebunan	Perkebunan	Kawasan budidaya 2
8	Kawasan permukiman	Kawasan permukiman	Permukiman	Kawasan budidaya 1
	• Permukiman kepadatan rendah			
	• Permukiman kepadatan sedang			
	• Permukiman kepadatan tinggi			
9	Kawasan sempadan pantai dan sungai	Tubuh air	Sempadang sungai	Kawasan lindung
10	Kawasan industri : zona industri	Kawasan industri	Industri dan permukiman kumuh	Kawasan budidaya 1
11	Kawasan suaka alam	Kawasan Suaka Alam	Daerah pelestarian gajah	Kawasan lindung
12	Kawasan penggunaan lainnya	Penggunaan lahan lainnya	kuburan, semak belukar, ruang terbuka hijau, taman	Kawasan budidaya 1

Sumber: Hasil Analisis, 2018

**Tabel 5.** Analisis Evaluasi kesesuaian Penggunaan Lahan di Kecamatan Mandau

No	Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Kesesuaian (ha)					
			Sesuai		Belum Terlaksana		Tidak Sesuai	
			ha	%	ha	%	ha	%
1	Kawasan Hutan	75.2	50.2	66.8	19.8	26.3	5.15	6.8
2	Kawasan Pertanian	8.6	8.6	100	0	0	0	0
3	Kawasan Permukiman	647.3	421.8	65.1	120.3	18.5	105.2	16.2
4	Kawasan Perkebunan	1113.8	1015.1	91.1	0	0	98.6	8.8
5	Kawasan Perdagangan dan Jasa	24.5	11.6	47.3	9.7	39.5	3.1	12.6
6	Kawasan Industri	27.9	20.4	73.1	4.5	16.1	2.5	8.9
7	Kawasan Pendidikan	3.1	1.3	41.9	1.8	58.0	0	0
8	Kawasan Kesehatan	0.2	0.2	100	0	0	0	0
9	Kawasan Ruang Terbuka Hijau	28.1	13.5	48.0	0	0	0.8	2.8
10	Kawasan Tubuh Air	22.7	11.3	49.7	8.9	39.2	2.5	11.0
11	Kawasan Pemerintahan	2.6	2.6	100	0	0	0	0
12	Lainnya (semak belukar)	32.3	32.3	100	0	0	0	0

Sumber: Hasil Analisis, 2018

### 3.3 Analisis Evaluasi kesesuaian peruntukan blok plan

Analisis evaluasi kesesuaian peruntukan blok plan dilakukan dengan melakukan perhitungan KDB dan KLB dari setiap blok bangunan, kemudian dibandingkan dengan kondisi kondisi aktual di lapangan. Dari hasil KDB dan KLB yang diketahui bahwa KDB untuk kecamatan Mandau memiliki 60% dengan kegiatan yang paling mendominasi adalah perdagangan dan jasa, industri, serta permukiman. Dengan KDB 60% maka perlu pengendalian atau kegiatan yang akan berkembang harus dialihkan. Untuk KLB di kecamatan Mandau



memiliki rata-rata 1 - 2. Dengan asumsi umum dari tiap rumahnya hanya terdiri dari 1 KK. Maka dengan KLB 1 - 2 sudah tinggi sehingga perlu pengendalian atau pengalihan pengembangan.

Berdasarkan hasil analisis terlihat bahwa intensitas dan tingkat kepadatan bangunan yang paling tinggi berada di Kelurahan Babussalam dan Pematang Pudu, dengan penggunaan lahan campuran berupa permukiman kepadatan tinggi (KDB >60%) dan di dominasi oleh permukiman kumuh. Masyarakat yang tinggal di kedua kelurahan ini cenderung membangun permukiman dengan kondisi yang tidak layak huni. Artinya, masih tingginya tingkat ketidaksesuaian peruntukan blok bangunan dengan peraturan tingkat intensitas dan tata bangunan di Kota Duri. Berikut tabel 6 analisis KDB dan KLB Kecamatan Mandau:

**Tabel 6.** Analisis Intensitas Bangunan di Kecamatan Mandau

Kelurahan / Blok	KDB	KLB	Fungsinya	Analisis Intensitas	Analisis Gap
<b>Talang Mandi</b>					
2878A-01	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Pedagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
2878A-02	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang,, Pedagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
2878A-03	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Pedagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
2878A-04	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Pedagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
2878A-05	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Pedagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
2878A-06	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Pedagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
2878A-07	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Pedagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
2878A-08	75%	1-3	Permukiman Kepadatan Tinggi, Pendidikan, Pedagangan dan Jasa, RTH	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
2878A-09	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Pedagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>Gajah Sakti</b>					
28784B-01	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah	Sesuai	Sesuai
28784B-02	60%	2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa, Industri	Sesuai	Sesuai
28784B-03	60%	1	Permukiman Kepadatan Sedang	Sesuai	Sesuai
28784B-04	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang,, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
28784B-05	60%	1	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
28784B-06	60%	1	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>Batang Serosa</b>					
28784C-01	60%	1	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa, Industri	Sesuai	Sesuai
28784C-02	60%	1	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa, Industri	Sesuai	Sesuai
28784C-03	60%	1	Permukiman Kepadatan Sedang	Sesuai	Sesuai
<b>Balik Alam</b>					

Kelurahan / Blok	KDB	KLB	Fungsinya	Analisis Intensitas	Analisis Gap
<b>28784D-01</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>28784D-02</b>	60%	2-3	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>28784D-03</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>28784D-04</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>28784D-05</b>	60%	1-22	Permukiman Kepadatan Tinggi, Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>Duri Barat</b>					
<b>28784E-01</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>28784E-02</b>	80%	1-22	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>28784E-03</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>28784E-04</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Tinggi, Perdagangan dan Jasa, Industri	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>28784E-05</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Tinggi, Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>Duri Timur</b>					
<b>28784F-01</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Pendidikan	Sesuai	Sesuai
<b>28784F-02</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah	Sesuai	Sesuai
<b>28784F-03</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa, Industri	Sesuai	Sesuai
<b>28784F-04</b>	60%	1-3	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>Babussalam</b>					
<b>28784G-01</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, Industri	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>28784G-02</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa, Industri	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>28784G-03</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Tinggi, Perdagangan dan Jasa, Industri	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>28784G-04</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Industri	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>28784G-05</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Tinggi, Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
<b>28784G-06</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>28784G-07</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah	Sesuai	Sesuai
<b>Air Jamban</b>					
<b>28784H-01</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran	Sesuai	Sesuai
<b>28784H-02</b>	60%	1	Permukiman Kepadatan Sedang	Sesuai	Sesuai
<b>28784H-03</b>	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai

Kelurahan / Blok	KDB	KLB	Fungsinya	Analisis Intensitas	Analisis Gap
28784H-04	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
28784H-05	60%	1-4	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
28784H-06	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa, Industri	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
28784H-07	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Tinggi, Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
28784H-08	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa	Sesuai	Sesuai
<b>Pematang Pudu</b>					
28784I-01	60%	1	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa, Industri (Komplek CPI)	Sesuai	Sesuai
28784I-02	60%	1	Permukiman Kepadatan Rendah, Perdagangan dan Jasa, Industri (Komplek CPI)	Sesuai	Sesuai
28784I-03	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Sedang, Perdagangan dan Jasa, Industri (Komplek CPI)	Sesuai	Sesuai
28784I-04	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Kepadatan Tinggi	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
28784I-05	60%	1	Permukiman Kepadatan Tinggi, Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
28784I-06	60%	2-3	Permukiman Kepadatan Tinggi, Industri Kecil Perdagangan dan Jasa	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
28784I-07	60%	1	Perdagangan dan Jasa, Sarana Pelayanan Umum	Sesuai	Sesuai
28784I-08	60%	1-2	Permukiman Kepadatan Rendah, Peruntukan lainnya	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)
28784I-09	60%	1-3	Permukiman Kepadatan Rendah	Tidak Sesuai	Permukiman Kumuh (KDB >60%)

Sumber: Hasil Analisis, 2018

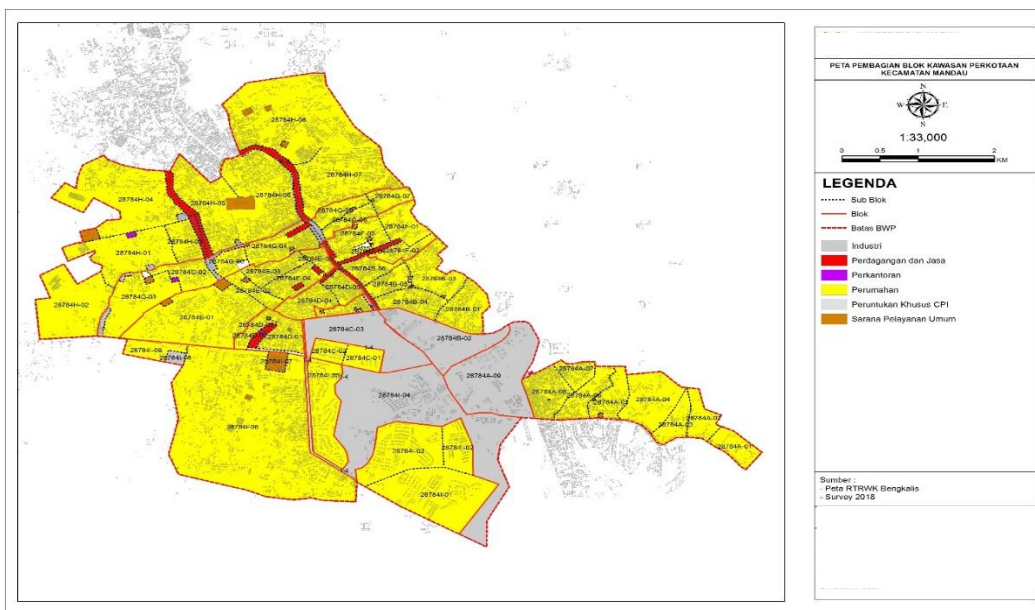
### 3.4 Analisis Variansi Pemanfaatan Ruang

Variansi pemanfaatan ruang adalah kelonggaran/keluwesannya yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa perubahan berarti (signifikan) dari peraturan zonasi yang ditetapkan. Kelonggaran yang diberikan memiliki batasan tertentu yang diperkenankan tanpa mengubah secara signifikan karakteristik pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi. Analisis variansi pemanfaatan ruang di Kecamatan Mandau terdiri dari :

- a. Minor variance Izin untuk bebas dari aturan standart sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan yang tidak perlu akibat kondisi fisik lahan (luas, bentuk persil).
- b. Non conforming dimension Izin dengan kelonggaran atau pengurangan ukuran dari yang ditetapkan dalam peraturan atau standart, misalnya dengan pengurangan GSB, penambahan atap ketinggian, perubahan KDH.
- c. Non conforming use
- d. Izin yang diberikan untuk melanjutkan penggunaan lahan, bangunan atau struktur yang telah ada pada waktu peraturan zonasi ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Izin ini

dibatasi sampai pada waktu tertentu sebelum harus mengikuti peraturan zonasi yang akan ditetapkan.

- e. Interin development
- f. Izin pembangunan yang diberikan untuk melaksanakan pembangunan antara sebagai bagian/tahapan dari pembangunan secara keseluruhan, misal perataan lahan (grading, pematangan konstruksi-konstruksi jalan, drainase, dll).
- g. Intern/temporary use  
 Izin penggunaan lahan sementara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sebelum pemanfaatan ruang final direalisasikan. Berikut tabel 7 analisis variansi pemanfaatan ruang di Kecamatan Mandau:



Gambar 2. Peta Zonasi di Kecamatan Mandau

Tabel 7. Analisis Variansi Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Mandau

No	Kelurahan	Jenis Variasi Pemanfaatan Ruang		
		Minor Variance	Non Comforming Dimension	Intern/Temporary Use
1	Talang Mandi	Blok : 2878A-01, 2878A-08 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diberikan pada bangunan yang sesuai dengan kawasan perkotaan</li> <li>• Pemanfaatan diberlakukan khusus dan tidak sesuai dengan ketentuan dasar.</li> <li>• Diberlakukan karena bangunan-bangunan tersebut merupakan bangunan dan benda bersejarah yang harus tetap dijaga dan dilestarikan keutuhan dan keasliannya, tanpa dirubah sedikitpun nilai pemanfaatan lahannya.</li> </ul>	-	-

No	Kelurahan	Jenis Variasi Pemanfaatan Ruang		
		Minor Variance	Non Comforming Dimension	Intern/Temporary Use
2	Gajah Sakti	Blok : 28784B-02 <ul style="list-style-type: none"> <li>Diberikan pada bangunan yang sesuai dengan kawasan perkotaan</li> <li>Pemanfaatan diberlakukan khusus dan tidak sesuai dengan ketentuan dasar.</li> <li>Diberlakukan karena bangunan-bangunan tersebut merupakan bangunan dan benda bersejarah yang harus tetap dijaga dan dilestarikan keutuhan dan keasliannya, tanpa dirubah sedikitpun nilai pemanfaatan lahannya.</li> </ul>	-	-
3	Batang Serosa	Blok : 28784C-01, 28784C-02 <ul style="list-style-type: none"> <li>Diberikan pada bangunan yang sesuai dengan kawasan perkotaan</li> <li>Pemanfaatan diberlakukan khusus dan tidak sesuai dengan ketentuan dasar.</li> <li>Diberlakukan karena bangunan-bangunan tersebut merupakan bangunan dan benda bersejarah yang harus tetap dijaga dan dilestarikan keutuhan dan keasliannya, tanpa dirubah sedikitpun nilai pemanfaatan lahannya.</li> </ul>	-	Diberikan izin penggunaan lahan dengan dataran tinggi sebagai tempat evakuasi bencana alam banjir untuk Kecamatan Mandau.
4	Balik Alam	-	-	Diberikan izin penggunaan lahan dengan dataran tinggi sebagai tempat evakuasi bencana alam banjir untuk Kecamatan Mandau.
5	Duri Barat	-	Blok : 28784E-01, 28784E-06 <ul style="list-style-type: none"> <li>Diberikan untuk perdagangan dan jasa</li> <li>Diberikan pada blok yang kurang perdagangan dan jasa</li> <li>Pemberian izin dilakukan dengan ketentuan pengurangan nilai maksimal KDB &gt;60%</li> </ul>	-

Sumber: Hasil Analisis, 2018

### 3.5 Analisis Kebijakan Pembangunan Kota

Analisis kebijakan pembangunan kota terdiri dari kebijakan-kebijakan daerah dalam mendukung pembangunan. Analisis kebijakan tersebut perencanaan pembangunan daerah yang terdiri dari RPJM dan RPJMD, kebijakan pembangunan wilayah yang terdiri dari RTRW Kabupaten Bengkalis dan kebijakan masing-masing sektor. Analisis kebijakan pembangunan kota meliputi analisis tingkat kesesuaian kondisi eksisting dan kebijakan yang telah ditetapkan. Analisis ini digunakan untuk melihat apakah evaluasi dilakukan dan dilaksanakan dengan baik melalui kebijakan pembangunan daerah. Berdasarkan parameter dan indikator yang telah disusun, maka tingkat kesesuaian kebijakan terdiri dari A (Sangat Sesuai), B (Sesuai), C (Kurang sesuai), D (Belum Sesuai) dan E (Tidak Sesuai). Berdasarkan hasil analisis, maka tahapan evaluasi kebijakan pembangunan kota masih berada di nilai C (Kurang Sesuai). Artinya, tujuan pembangunan yang tertuang dalam dokumen perencanaan pembangunan tidak didukung dengan kebijakan yang baik dalam meningkatkan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang. Berikut tabel 8 kesesuaian kebijakan dengan rencana pembangunan di Kota Duri:

**Tabel 8.** Analisis Kesesuaian Kebijakan Pembangunan Di Kota Duri

No	Tujuan	Perencanaan Pembangunan	Kebijakan	Kesesuaian	Keterangan
1	Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang baik ( <i>good governance</i> )	Meningkatnya Kualitas Pelayanan Publik.	Menyiapkan keseragaman, kecepatan dan ketetapan akses pelayanan langsung di tingkat kabupaten hingga desa	<b>A</b>	Adanya kerjasama antar perangkat daerah di kecamatan Mandau, namun produk hukum yang berlaku belum sepenuhnya diketahui oleh masyarakat
		Meningkatnya Kinerja Pemerintah Daerah.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Melaksanakan evaluasi berkala dan perbaikan terhadap rencana dan dampak pembangunan</li> <li>Melakukan pembinaan akuntabilitas kinerja Organisasi Perangkat Daerah</li> </ul>	<b>C</b> <b>D</b>	Evaluasi masih dalam tahan awal dan tidak adanya monitoring terhadap perubahan penggunaan lahan Tidak adanya pembinaan akuntabilitas kinerja dalam publikasi data
2	Meningkatkan kualitas SDM	Meningkatnya Kualitas Pendidikan.	Meningkatkan keserasian dan kerjasama pengembangan pendidikan usia dini dengan berbagai pihak	<b>C</b>	Belum optimalnya kerjasama dan keserasian dalam pendidikan usia dini.
		Meningkatnya Daya Saing SDM	Melakukan keserasian peningkatan keterampilan pencari kerja	<b>D</b>	Tidak optimalnya keserasian keterampilan pencari kerja dalam lapangan pekerjaan
3	Meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.	Meningkatnya Kinerja Perekonomian Daerah.	Meningkatkan produktivitas dan nilai tambah tanaman pangan dan hortikultura local	<b>C</b>	Tidak meningkatnya produktivitas dan nilai tambah tanaman.
			Melakukan keserasian peningkatan kreatifitas dan produktivitas pelaku industry kecil.	<b>B</b>	Dalam pengembangan krativitas dan industri kecil belum teroptimal dengan baik.
			Mengoptimalkan pemanfaatan lahan rumah tangga untuk ketersediaan pangan keluarga	<b>B</b>	Teroptimalkannya pemanfaatan lahan rumah tangga untuk ketersediaan pangan keluarga tetapi belum secara merata.

	Meningkatnya taraf hidup masyarakat	Melakukan keserasian pemberdayaan terhadap perempuan berpenghasilan rendah dan pemuda putus sekolah	D	Tidak adanya keserasian pemberdayaan terhadap perempuan berpenghasilan rendah dan pemuda putus sekolah	
		Meningkatkan keserasian penanganan kemiskinan.	C	Masih banyaknya penduduk yang mengalami kemiskinan.	
		Meningkatnya kesejahteraan petani.	C	Belum optimalnya pelaksanaannya keserasian dalam kualitas kelompok tani dan pembudidaya ternak	
4	Meningkatkan kualitas Lingkungan Hidup.	Meningkatnya pelestarian lingkungan hidup.	Melakukan keserasian dan kerja sama pelestarian lingkungan hidup dan penyelamatan cadangan sumber daya alam terbarukan.	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sudah dilakukannya Melakukan keserasian dan kerja sama pelestarian lingkungan hidup</li> </ul>
	Meningkatkan aksesibilitas daerah.	Meningkatnya kualitas infrastruktur antar wilayah	Mengupayakan kerja sama dengan dunia usaha untuk pembangunan jalan dan jembatan pada ruas strategis.	C	Belum adanya kerjasama untuk pembangunan jalan dan jembatan tersebut.
			Melakukan pemeliharaan termasuk peningkatan kelas jalan dan jembatan pada wilayah yang belum dapat diakses setiap waktu oleh kendaraan roda empat (termasuk pada kawasan eks-transmigrasi)	B	Sudah dilakukannya tetapi belum meratanya peningkatan kelas jalan dan jembatan.

Sumber: Hasil Analisis, 2018

### 3.6 Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Rumusan arahan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan sebagai upaya untuk menekan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan RTRW yang telah disusun, sehingga Kabupaten Bengkalis dapat menjalankan peran dan fungsinya dengan baik. Untuk saat ini pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Bengkalis belum menerapkan seluruhnya instrumen dalam pengendalian pemanfaatan ruang seperti peraturan zonasi, insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi, sehingga masih tingginya terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang, terutama untuk kawasan permukiman (16.5%), kawasan perdagangan dan jasa (12.6%) dan kawasan perindustrian (8.6%). Kelurahan yang terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang berada di Kelurahan Pematang Pudu dan Babussalam, hal ini disebabkan tingginya pertumbuhan penduduk dan kepadatan bangunan yang sangat tinggi dari KDB dan KLB.

Arahan pengendalian pemanfaatan ruang berdasarkan 4 (empat) instrumen pengendalian dan hasil penelitian yang dapat menjadi masukan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkalis adalah sebagai berikut:

1. Perizinan yang akan diberikan hendaknya disesuaikan dengan rencana pola ruang. Kegiatan evaluasi perizinan yang sudah dilaksanakan selama ini perlu dilanjutkan dan ditingkatkan, salah satunya dengan membuat alur perizinan yang mudah dan transparan agar masyarakat bersedia

- mengurus perizinan terkait lahan dan bangunan. Selanjutnya perlu dilakukan pemantauan terhadap izin-izin yang telah dikeluarkan agar penggunaan lahan sesuai dengan peruntukan.
2. Perlu disusun segera Rencana Detail Tata Ruang berikut peraturan zonasinya, dengan mempertimbangkan: penggunaan lahan eksisting dan hak kepemilikan lahan yang telah dimiliki masyarakat; kawasan lindung baik yang berada dalam kawasan hutan maupun di luar kawasan hutan tetap dipertahankan fungsi dan penggunaan lahannya dan tidak diizinkan untuk dibudidayakan maupun dialihfungsikan; kawasan permukiman, industri, dan perkebunan, tidak boleh dibangun di luar area yang telah ditentukan kawasan peruntukannya. Jika ada perubahan maka diperbolehkan sepanjang tidak mengganggu kawasan lain di sekitarnya.
  3. Pemberian insentif dan disinsentif
    - a. Untuk penggunaan lahan yang sudah sesuai dengan pola ruang RTRW dapat diberi insentif dengan pembangunan/pengembangan sarana prasarana wilayah, untuk daerah pertanian dapat diberikan fasilitas penunjang pertanian.
    - b. Untuk rencana pola ruang yang belum terlaksana, maka penggunaan lahan diawasi dan diarahkan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukannya. Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan kemudahan perizinan, pembangunan/pengembangan sarana prasarana wilayah, serta keringanan pajak bagi pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana pola ruang, sedangkan sebaliknya bagi pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana pola ruang.
    - c. Untuk penggunaan lahan yang tidak sesuai rencana pola ruang maka penggunaan lahan tidak boleh dikembangkan luasan maupun bangunannya (jika berupa lahan terbangun), jika bersedia merubah penggunaan lahan sesuai dengan peruntukan maka dapat diberikan kompensasi berupa pembebasan biaya perizinan, ganti biaya kerugian, lahan pengganti untuk relokasi,serta pembangunan/pengembangan sarana prasarana wilayah. Untuk kawasan yang fungsinya tidak sesuai peruntukan maka dapat direlokasi ke kawasan yang masih memiliki daya dukung lahan dan kepadatan bangunan yang masih cukup, namun harus berada di kawasan budidaya 1 dan kawasan budidaya 2.
  4. Penggunaan lahan yang tidak sesuai terutama di kawasan lindung perlu diberi peringatan tertulis serta diarahkan untuk merubah penggunaan lahan sesuai rencana pola ruang. Jika tidak dilaksanakan maka dapat diberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).
  5. Perlunya sosialisasi kepada masyarakat terkait peraturan yang telah ditetapkan pemerintah. Selain itu, perlunya pengawasan, *monitoring* dan evaluasi secara berjenjang dan berkala yang didukung kerjasama yang baik dari seluruh pihak baik dari pemerintah, masyarakat, swasta, maupun *stakeholders* lainnya.

Dalam UU No. 26 Tahun 2007 pasal 38 disebutkan bahwa, dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah. Insentif merupakan suatu tindakan pemberian bonus kepada para pelaku pembangunan dari pemerintah Kabupaten Bengkalis karena telah melakukan pembangunan sesuai dengan pedoman yang telah ada. Sedangkan untuk kegiatan disinsentif adalah tindakan pemberian sanksi atau peraturan tertentu yang bertujuan untuk mengarahkan pembangunan di Kabupaten Bengkalis agar sesuai dengan pedoman pembangunan yang telah dibuat.

Konsep dasar pemberian insentif dan disinsentif dalam penelitian ini meliputi faktor kelangkaan, *opportunity cost*, kompetisi pemanfaatan ruang dan *marginalism*. Penerapan insentif dan disinsentif harus jelas berpihak pada *good governance* atau berpihak untuk pelayanan masyarakat. Untuk itu, diperlukan pemahaman dalam penerapan insentif-disinsentif sehingga dalam penerapannya tidak diartikan sebagai hal yang buruk tetapi diartikan sebagai sesuatu yang mendidik, tidak menghukum, meningkatkan keberadaban, menarik, dan *safeguarding*. Arahan Pengendalian pemanfaatan ruang diperoleh dengan melakukan analisis



deskriptif dari semua hasil analisis dengan mempertimbangkan 4 (empat) instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, serta mempertimbangkan kesesuaian pemanfaatan ruang, intensitas penataan bangunan, variasi pemanfaatan ruang beserta kesesuaian kebijakan pembanguna kota. Berikut tabel 9 penerapan insentif dan disinsentif di Kecamatan Mandau:

**Tabel 9.** Analisis Kebijakan Insentif dan Disinsentif di Kecamatan Mandau

No	Insentif	Persyaratan	No	Disinsentif	Persyaratan
1	Kemudahan dalam perizinan	Kecamatan Mandau memiliki fungsi kawasan sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL), pusat transit dan niaga (perdagangan dan jasa) dan agroindustri, kawasan permukiman di perkotaan, kawasan prioritas cepat tumbuh, dan sebagai lokasi pengembangan kawasan industri berbasis perkebunan dan pusat kegiatan migas, sehingga di perlukan pengembangan dalam bidang ini pada zoning yang sesuai akan dimudahkan dalam perizinannya.	1	Perpanjangan prosedur, perketat/tambah syarat	Perpanjangan prosedur, perketat maupun tambah syarat adalah bentuk disinsentif dari dipersulitnya izin membangun sehingga apabila ada pengembangan yang bersikeras membangun industri, perdagangan dan jasa, serta pariwisata pada blok permukiman dengan ketentuan terbatas atau bersyarat maka akan dipersulit perizinannya begitupun sebaliknya.
2	Penghargaan atau keringanan pajak	Bangunan dengan fungsi dan zoning yang tepat serta intensitas bangunan tidak terjadi penyimpangan dari KLB, KDB, dan KDH dikenakan pajak yang ringan karena telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.	2	Pajak tinggi, denda atau charge	Disinsentif berupa pajak tinggi diberlakukan pada bangunan yang tidak bersedia mengikuti arahan tata ruang yang telah ditentukan sehingga bangunan tersebut dikenai denda maupun pajak yang lebih tinggi dari seharusnya.
3	Kompensasi, imbalan atau bonus	Insentif ini diberikan kepada bangunan yang mampu mengakomodir <i>green roof</i> . Pemberian kompensasi bagi pembuatan taman lingkungan atau taman publik. Dikarenakan Kecamatan Mandau pemanfaatan ruangnya diarahkan kepada a. Sebagai kawasan peruntukan pertambangan. b. Sebagai kawasan peruntukan industri. c. Sebagai kawasan peruntukan permukiman perkotaan	3	Pencabutan Izin	Bangunan dengan fungsi yang merusak keselarasan maupun fungsi kawasan atau lingkungan sekitarnya karena menyimpang dari rencana peruntukkan tata ruang yang telah ditetapkan dapat dicabut izin membangunnya sehingga bangunan tersebut harus dirubah fungsinya maupun dibongkar bangunannya.

No	Insentif	Persyaratan	No	Disinsentif	Persyaratan
4	Subsidi sarana	Insentif ini akan diberikan pada pengembang atau investor yang akan membangun perumahan maupun pengembangan sarana baik itu sarana perdagangan dan jasa di Kecamatan Mandau dengan syarat pembangunan tersebut harus sesuai dengan peruntukan lahan di rencana tata ruang yaitu dengan penambahan sarana dan prasarana sebagai pendukung dari pengembangan yang baru tersebut	4	Pembatasan Prasarana	Pembatasan prasarana ini diberlakukan pada pengembang atau masyarakat yang mendirikan dengan fungsi lahan yang tidak sesuai sehingga pemerintah membatasi pengembangan prasarana penunjang pada wilayah tersebut
5	Saham	Insentif ini dapat diberikan oleh pemerintah untuk investor atau pengembang yang mengikuti dan menaati arahan tata ruang yang telah ditetapkan melalui urun saham sehingga pemerintah ikut membantu dalam pengembangan bangunan tersebut	-	-	-

Sumber: Hasil Analisis, 2018

**Tabel 10.** Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Mandau

No	Kelurahan	Kode Zonasi	Blok Zonasi	Insentif	Disinsentif	Pertimbangan
1	Talang Mandi	R3 (Zona Perumahan Kepadatan Sedang)	<b>Blok Bangunan:</b> 28784A-01, 28784A-06, 28784A-02, 28784A-05, 28784A-09	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tinggal</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Memberikan dukungan infrastruktur</li> <li>Menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan yang berlaku.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
		R4 (Zona Perumahan Kepadatan Rendah)	<b>Blok Bangunan:</b> 28784A-03, 28784A-04	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tinggal</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Memberikan dukungan infrastruktur</li> <li>Menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan yang berlaku.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>

No	Kelurahan	Kode Zonasi	Blok Zonasi	Insentif	Disinsentif	Pertimbangan
2	Gajah Sakti	R3 (Zona Perumahan Kepadatan Sedang)	<p><b>Blok Bangunan:</b> 28784B-01, 28784B-02, 28784B-05,</p> <p><b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Memberikan dukungan infrastruktur</li> <li>Memberikan keringanan pajak karena telah sesuai dengan ketentuan KDB, KTB, KLB, KDH yang ditetapkan.</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan</li> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
		R4 (Zona Perumahan Kepadatan Rendah)	<p><b>Blok Bangunan:</b> 28784B-03, 28784B-04, 28784B-06</p> <p><b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan keringanan pajak karena telah sesuai dengan ketentuan KDB, KTB, KLB, KDH yang ditetapkan.</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
3	Batang Serosa	R3 (Zona Perumahan Kepadatan Sedang)	<p><b>Blok Bangunan:</b> 28784C-01, 28784C-02, 28784C-03</p> <p><b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan pertokoan atau warung</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan yang berlaku.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
		R2 (Zona Perumahan Kepadatan Tinggi)	<p><b>Blok Bangunan:</b> 28784C-05</p> <p><b>Ketentuan:</b> KDB max 60 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>

No	Kelurahan	Kode Zonasi	Blok Zonasi	Insentif	Disinsentif	Pertimbangan
			KLB max 1-3 KDH min 20 %	subzona tersebut terhadap fasilitas komersial	tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal</li> <li>• Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>• Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>• Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).</li> </ul>	
4	Balik Alam	R3 (Zona Perumahan Kepadatan Sedang)	<b>Blok Bangunan</b> 28784D-01 28784D-02 28784D-03  <b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan pertokoan atau warung</li> <li>• Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>• Mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> <li>• Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>• Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>• Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan yang berlaku.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>• UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>• PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>• PP 14/2016 (Perumahan dan</li> <li>• Permukiman)</li> <li>• Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
		R3 (Zona Perumahan Kepadatan Tinggi)	28784D-05  <b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> <li>• Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> <li>• Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>• Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan</li> <li>• Memperketat perijinan pembangunan</li> </ul>	

No	Kelurahan	Kode Zonasi	Blok Zonasi	Insentif	Disinsentif	Pertimbangan
		R2 (Zona Perumahan Kepadatan Tinggi )	<p><b>Blok Bangunan</b></p> <p>28784D-04 28784D-05</p> <p><b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan pertokoan atau warung</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> </ul>	<p>industri dan perdagangan dan jasa.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
5	Duri Barat	R3 (Zona Perumahan Kepadatan Sedang)	<p><b>Blok Bangunan</b></p> <p>28784E-02 28784E-03</p> <p><b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan pertokoan atau warung</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Memberikan dukungan infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan yang berlaku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
		R2 (Zona Perumahan Kepadatan Tinggi)	<p><b>Blok Bangunan</b></p> <p>28784E-04 28784E-05</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> </ul>

No	Kelurahan	Kode Zonasi	Blok Zonasi	Insentif	Disinsentif	Pertimbangan
			<b>Ketentuan:</b> KDB max 60 % KLB max 1-3 KDH min 20 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan</li> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
6	Duri Timur	R3 (Zona Perumahan Kepadatan Sedang)	<b>Blok Bangunan</b> 28784F-01 28784F-02 28784F-03 28784F-04  <b>Ketentuan</b> KDB max 60 % KLB max 1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan pertokoan atau warung</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Memberikan dukungan infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan yang berlaku.</li> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
7	Babussalam	R4 (Zona Perumahan Kepadatan Rendah)	<b>Blok Bangunan</b> 28784G-01 28784G-04 28784G-07  <b>Ketentuan</b> KDB max 60 % KLB max 1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal, dan industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pengenaan retribusi yang tinggi;</li> <li>pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> </ul>
		R3 (Zona Perumahan	28784G-02 28784G-06			

No	Kelurahan	Kode Zonasi	Blok Zonasi	Insentif	Disinsentif	Pertimbangan
		Kepadatan Sedang)				<ul style="list-style-type: none"> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
		R2 (Zona Perumahan Kepadatan Tinggi)	28784G-03 28784G-05	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Memberikan dukungan infrastruktur</li> <li>Menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan</li> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>
8	Pematang Pudu	R2 (Zona Perumahan Kepadatan Tinggi)	<b>Blok Bangunan</b> 28784I-03 28784I-05 28784I-06 28784I-07  <b>Ketentuan</b> KDB max 60 % KLB max 1-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal</li> <li>Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>Memberikan dukungan infrastruktur</li> <li>Menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa</li> <li>Meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>Pemberian denda atau pajak yang tinggi untuk bangunan yang melanggar pedoman pembangunan</li> <li>Memperketat perijinan pembangunan industri dan perdagangan dan jasa.</li> <li>Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU 26/2007 (Penataan Ruang)</li> <li>UU 3/2014 (Perindustrian)</li> <li>PP 16/2004 (Penatagunaan Tanah)</li> <li>PP 14/2016 (Perumahan dan Permukiman)</li> <li>Permen LH 17/2009 (Daya Dukung Lingkungan Hidup)</li> </ul>

No	Kelurahan	Kode Zonasi	Blok Zonasi	Insentif	Disinsentif	Pertimbangan
				terhadap fasilitas komersial	• Memberikan sanksi administratif, denda, kenaikan pajak atau pembongkaran bangunan (jika berupa lahan terbangun).	
	R4 (Zona Perumahan Kepadatan Rendah)		<b>Blok Bangunan</b> 28784I-01 28784I-02 28784I-04 28784I-08 28784I-09	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memberikan kemudahan ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk bangunan yang mematuhi aturan tata masa bangunan</li> <li>• Mempermudah perijinan pembangunan rumah tunggal, dan industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pengenaan retribusi yang tinggi;</li> <li>• pembatasan penyediaan sarana dan prasarana.</li> <li>• Pemberian sanksi kepada bangunan yang melanggar ketentuan</li> <li>• pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan</li> </ul>	
			<b>Ketentuan</b> KDB max 60 % KLB max 1-3			

Sumber: Hasil Analisis, 2018

#### 4. KESIMPULAN

Sebagian besar hasil evaluasi penggunaan lahan yang terdapat di Kecamatan Mandau sudah sesuai dengan pola ruang, baik yang berupa penggunaan lahan eksisting maupun yang masih belum terlaksana, sedangkan penggunaan lahan eksisting yang tidak sesuai hanya sebagian kecil. Presentase penggunaan lahan yang sesuai dengan pola ruang yaitu sebesar 79.9%, pola ruang yang belum terlaksana sebesar 8.3% dan pola ruang yang tidak sesuai sebesar 3.3%. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 19 tahun 2004 menjelaskan bahwa Kecamatan Mandau diperuntukkan sebagai kawasan permukiman perkotaan, kawasan prioritas pertumbuhan cepat dan kawasan pusat pelayanan utama di Kota Bengkalis. Namun, pertumbuhan kawasan permukiman kumuh semakin bertambah di beberapa kelurahan, terutama di Kelurahan Babussalam dan Kelurahan Pematang Pudu. Tingginya jumlah permukiman kumuh di kedua kelurahan ini disebabkan karena adanya aglomerasi kawasan industri sehingga hal ini menjadi pemicu tingginya angka migrasi dan meningkatkan jumlah permukiman kumuh yang dihuni oleh para pekerja pabrik. Hal ini diperkuat dari hasil analisis kesesuaian kebijakan pembangunan kota dimana poin ke 3 dengan tujuan yaitu meningkatkan ekonomi lokal daerah belum tercapai dan belum optimal dilaksanakan oleh Pemda Bengkalis, sehingga masih tingginya angka kemiskinan di Kota Duri. Kemudian, tidak adanya evaluasi kebijakan yang dilaksanakan dalam upaya mengendalikan pertumbuhan permukiman kumuh sebagai dampak dari industrialisasi yang terjadi di Kawasan perkotaan Mandau. Jika hal ini tidak segera diatasi, maka peran dan fungsi Kecamatan Mandau sebagai pusat pelayanan lokal utama dan kawasan permukiman perkotaan tidak akan berjalan dengan baik.

Arahan pengendalian pemanfaatan ruang sangat diperlukan di Kecamatan Mandau agar terciptanya tertib ruang, hal ini dilakukan dengan arahan peningkatan pengendalian pemanfaatan ruang adalah segera menyusun peraturan zonasi dan melaksanakan insentif dan disinsentif agar pemanfaatan ruang kedepan bisa lebih selaras dengan pola ruang RTRW.

#### 5. PERNYATAAN RESMI

Terima kasih kepada kepada semua pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan penelitian ini, khususnya kepada seluruh Satuan Kerja Perangkat Daerah di Kabupaten Bengkalis dan Kota Duri. Atas kesempatan dan kerjasamanya, diucapkan terimakasih.



## 6. REFERENSI

- Bakar, S. (10 Juni 2008). <http://penataanruang.pu.go.id/bulletin/>
- Cahyadi, MRA., Rusdiana, O., & Ichwandi, I. (2017). Dinamika perubahan dan kebijakan pemanfaatan ruang di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. *Environment Engineering & Waste Management*. 2(2): 60-68.
- Dani, ely triwulan; sitorus, santun r.p.; munibah, khursatul. Analisis penggunaan lahan dan arahan pengendalian pemanfaatan ruang di kabupaten bogor. *Tataloka*, p. 40-52, Doi: <https://doi.org/10.14710/tataloka.19.1.40-52>
- Fahmi, fikril; sitorus, santun r.p; fauzi, ahmad. Evaluasi pemanfaatan penggunaan lahan berbasis rencana pola ruang kota baubau, provinsi sulawesi tenggara. *Tataloka*, p. 27-39, Doi: <https://doi.org/10.14710/tataloka.18.1.27-39>
- Kartika IM. 2011. Pengendalian pemanfaatan ruang. *GaneÇ Swara*, 5(2), 123-130.
- Kementerian Permukiman Umum tahun 2007 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang*
- Kurnianti, D.N. (2015). Proyeksi Penggunaan Lahan untuk Konsistensi Tata Ruang di Kawasan Jabodetabek. Tesis, Departemen Ilmu Tanah dan Sumberdaya Lahan, Fakultas Pertanian, Institut Pertanian Bogor, IPB.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bengkalis No.19 tahun 2004 Tentang Rencana Detail Tata Ruang
- Peraturan Menteri P.U Nomor 20 tahun 2007 tentang Pedoman Penyusunan Teknik Analisis Aspek Fisik Lingkungan dalam Penataan Ruang*
- Peraturan Menteri P.U Nomor 20/prt/m/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang*
- Undang – Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang*
- Wahyuni, E., (2008). Analisis model perkembangan wilayah dan konsistensi perencanaan inter-regional context dalam tata ruang Kota Bandar Lampung. *Sains dan Inovasi*, 5(2), 165-175