

3 MODUL

PROSES PENYUSUNAN DAN MUATAN MATERI TEKNIS RDTR



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM
DIREKTORAT JENDERAL PENATAAN RUANG
DIREKTORAT PEMBINAAN PENATAAN RUANG DAERAH WILAYAH I

6

PROSES & PROSEDUR
PENYUSUNAN RDTR

29

MUATAN RDTR

108

SISTEMATIKA RDTR

109

REFERENSI HUKUM &
PENYUSUNAN MUATAN
MATERI TEKNIS RDTR

TUJUAN INSTRUKSIONAL KHUSUS MODUL 3

DESKRIPSI SINGKAT

Rencana rinci tata ruang kabupaten/kota merupakan dasar penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan bagi zona-zona yang pada rencana rinci tata ruang ditentukan sebagai zona yang penanganannya diprioritaskan. Rencana rinci tata ruang merupakan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota dan/atau rencana detail tata ruang.

TUJUAN

Peserta pelatihan **memahami tiap muatan RDTR Kabupaten/Kota secara rinci**, yang mencakup tingkat kedalaman/ketelitian materi tiap muatan dan contoh-contoh penyajiannya.

SASARAN

1. Memahami muatan tujuan penataan BWP;
2. Memahami muatan dan tingkat kedalaman rencana pola ruang;
3. Memahami muatan dan tingkat kedalaman rencana jaringan prasarana;
4. Memahami muatan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
5. Memahami muatan ketentuan pemanfaatan ruang.

DAFTAR ISTILAH

1. Rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang selanjutnya disingkat RTRW kabupaten/kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota, rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
2. Rencana detail tata ruang kabupaten/kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
3. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
4. Zonasi adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain
5. Tujuan Penataan BWP merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW dan merupakan alasan disusunnya RDTR tersebut, serta apabila diperlukan dapat dilengkapi konsep pencapaian. Tujuan penataan BWP berisi tema yang akan direncanakan di BWP.
6. Wilayah perencanaan adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan/perlu disusun rencana rincinya dalam hal ini RDTR kabupaten/kota sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan.
7. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
8. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
9. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

12. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
13. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
14. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
16. Penggunaan Lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil
17. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
18. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
19. Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun rencana rincinya, dalam hal ini RDTR, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan, dan memiliki pengertian yang sama dengan zona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
20. Sub Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri dari beberapa blok, dan memiliki pengertian yang sama dengan subzona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
21. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
22. Kawasan Strategis Kabupaten/Kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
23. Kawasan Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

24. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
25. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
26. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
27. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
28. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.
29. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan memiliki pengertian yang sama dengan blok peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010
30. Subblok adalah pembagian fisik di dalam satu blok berdasarkan perbedaan subzona.
31. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
32. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan
33. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
34. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
35. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
36. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dsb (*building line*).

37. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
38. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.
39. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 278 kV
40. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 70 kV sampai dengan 278 kV

PROSES PENYUSUNAN RDTR & PERATURAN ZONASI



PROSES PENYUSUNAN RDTR



DEFINISI RDTR

RDTR merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan ke dalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antar kegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut.

RDTR disusun apabila :

- RTRW kabupaten/kota dinilai belum efektif sebagai acuan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang karena tingkat ketelitian peta belum mencapai 1:5.000
- RTRW kab/kota sudah mengamanatkan bagian dari wilayahnya yang perlu disusun RDTR-nya

** Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak terpenuhi, maka dapat disusun PZ tanpa disertai dengan penyusunan RDTR*

PROSES PENYUSUNAN RDTR



MASA BERLAKU RDTR

RDTR berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.

Peninjauan kembali RDTR dapat dilakukan lebih dari 1 kali dalam 5 tahun, jika:

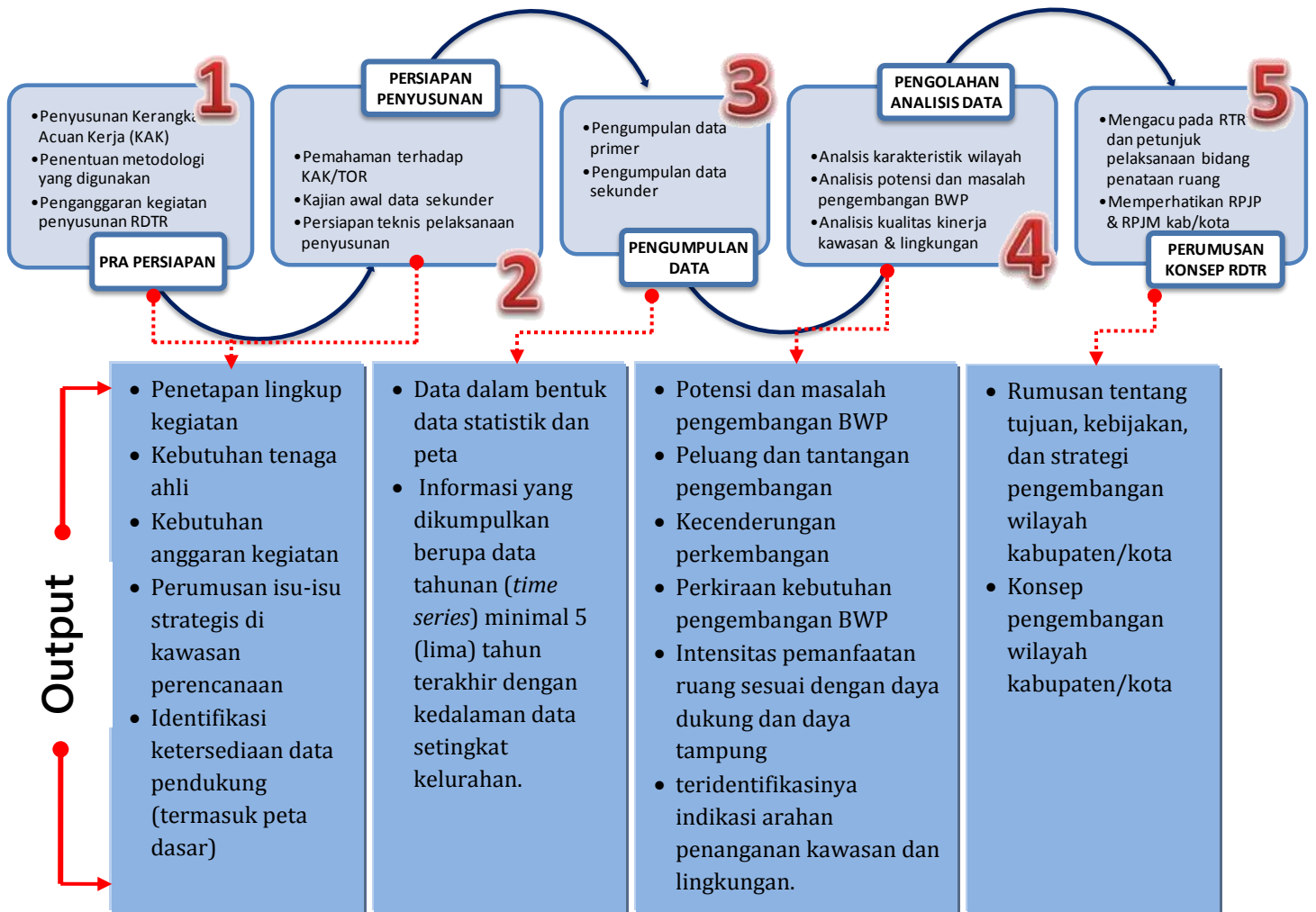
1. terjadi perubahan RTRW kabupaten/kota yang mempengaruhi BWP RDTR
2. terjadi dinamika internal kabupaten/kota yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi yang signifikan, dan perubahan batas wilayah daerah

(Penjelasan Batang Tubuh Permen PU No.11/PRT/M/2011)

Prosedur penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi dibedakan menjadi 3 yaitu :

- a. Prosedur penyusunan RDTR
- b. Prosedur penyusunan Peraturan Zonasi (PZ) yang berisi zoning text untuk wilayah perencanaan (apabila RDTR dan PZ disatukan)
- c. Prosedur penyusunan Peraturan Zonasi(PZ) yang berisi **zoning text** dan **zoning map** (apabila RDTR tidak disusun atau lebih dulu telah di perda-kan)

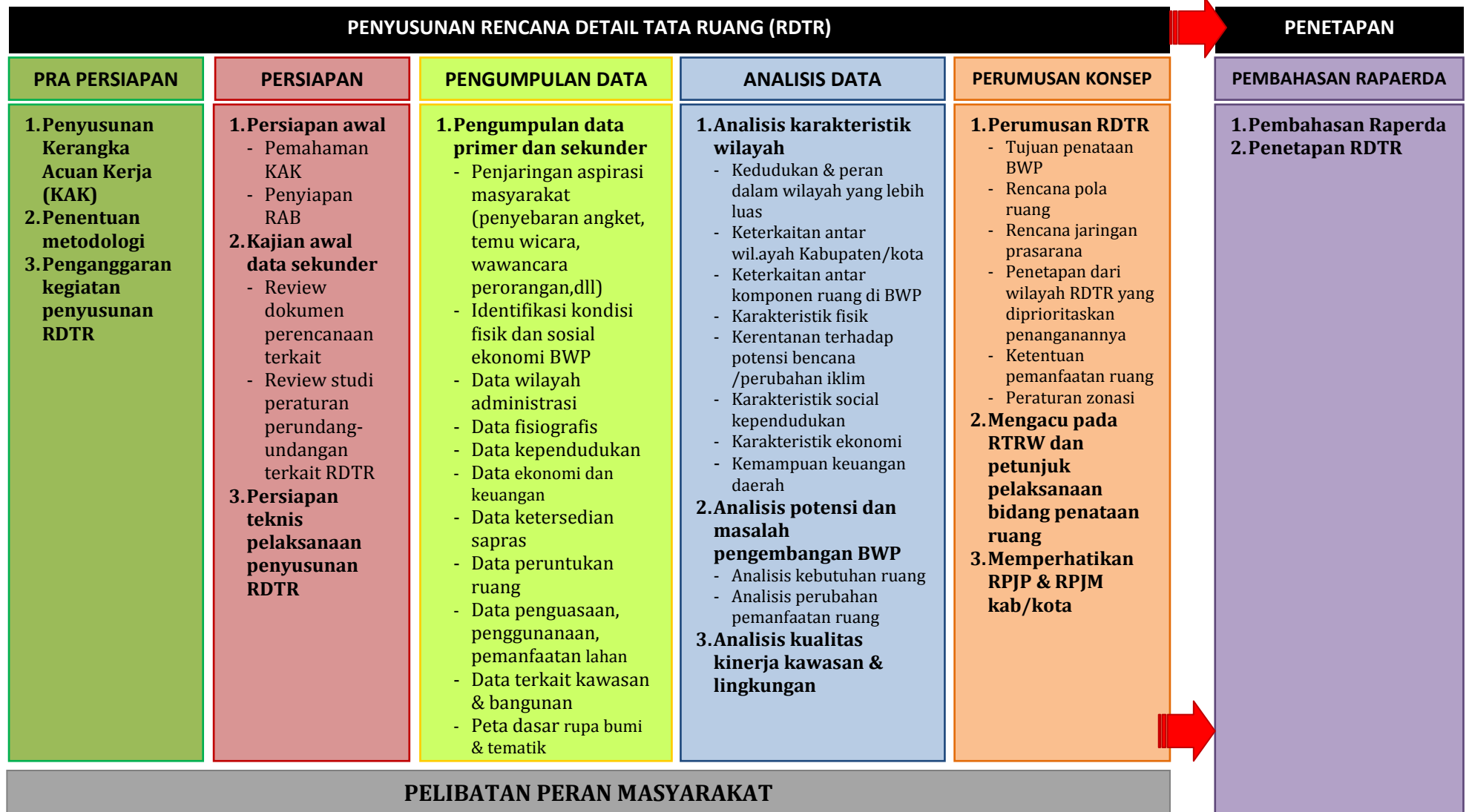
Proses penyusunan RDTR terdiri dari 5 tahapan besar sebelum ke tahap pembahasan draft Raperda. Berikut diagram alur yang menggambarkan proses penyusunan RDTR.



Jangka Waktu Penyusunan RDTR

Uraian Kegiatan	Proses Penyusunan RDTR						
	Persiapan/Penyusunan RDTR (termasuk review RDTR sebelumnya)	Pengumpulan data	Pengolahan dan Analisis Data	Perumusan konsep RDTR		Naskah Akademik	Naskah Raperda
				Konsep Pengembangan	Naskah Teknis		
Perkiraan waktu yang dibutuhkan	1 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan		2 bulan	1 bulan
	10-13 bulan						

PROSES PENYUSUNAN RDTR



PROSES PENYUSUNAN RDTR



DEFINISI

Peraturan Zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR. Peraturan Zonasi memuat materi wajib yang meliputi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, ketentuan pelaksanaan, dan materi pilihan yang terdiri atas ketentuan tambahan, ketentuan khusus, standar teknis, dan ketentuan pengaturan zonasi

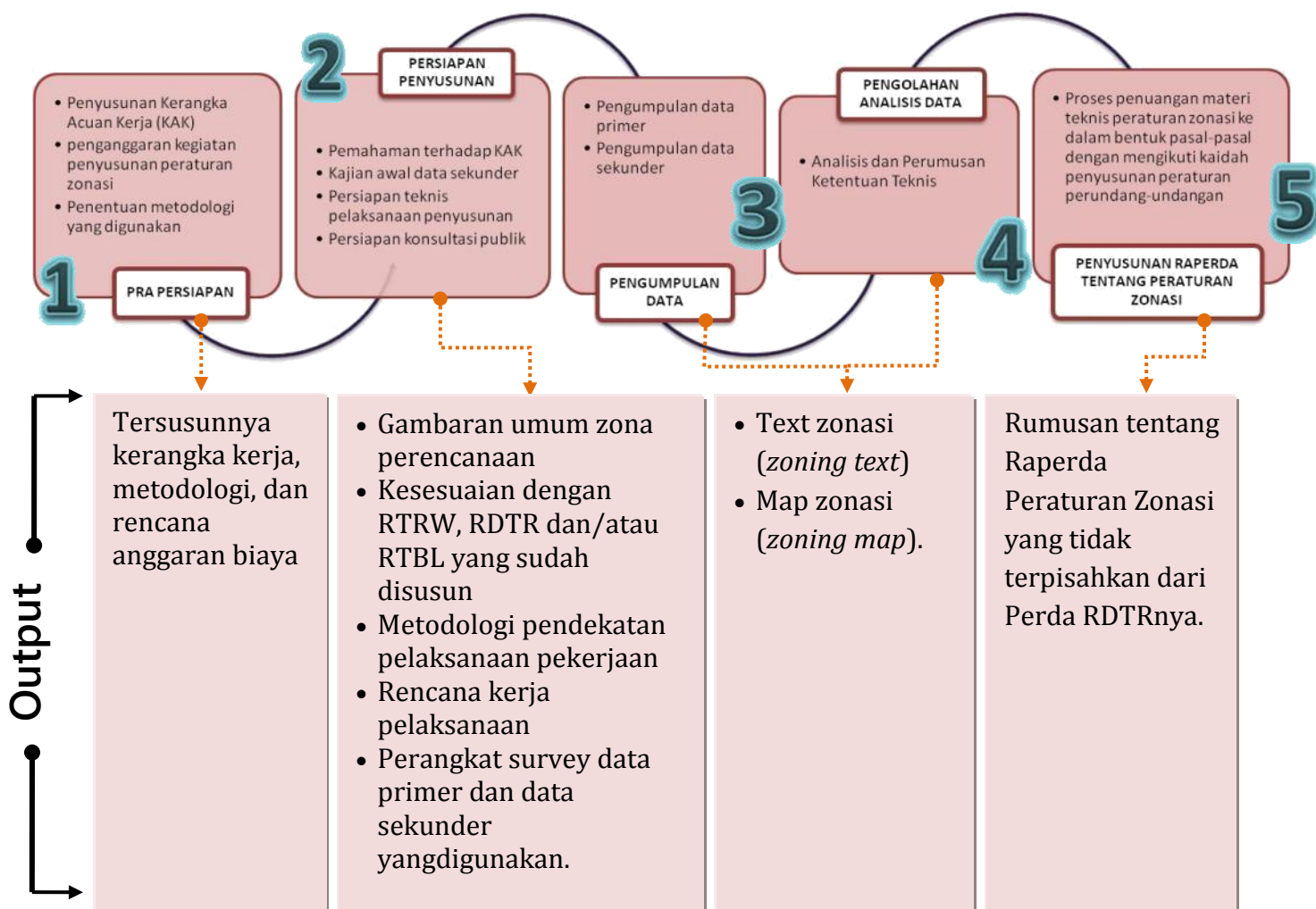
Prosedur penyusunan Peraturan Zonasi meliputi 3 hal meliputi proses dan jangka waktu penyusunan, pelibatan masyarakat, serta pembahasan rancangan (Permen PU No. 20/PRT/M/2011 pasal 6).

Peraturan Zonasi disusun apabila:

- a) RDTR tidak disusun atau belum ada RDTR
- b) RDTR sudah ditetapkan sebagai perda tetapi belum mengatur Peraturan Zonasi.

(Penjelasan batangtubuh Permen PU No. 20/PRT/M/2011)

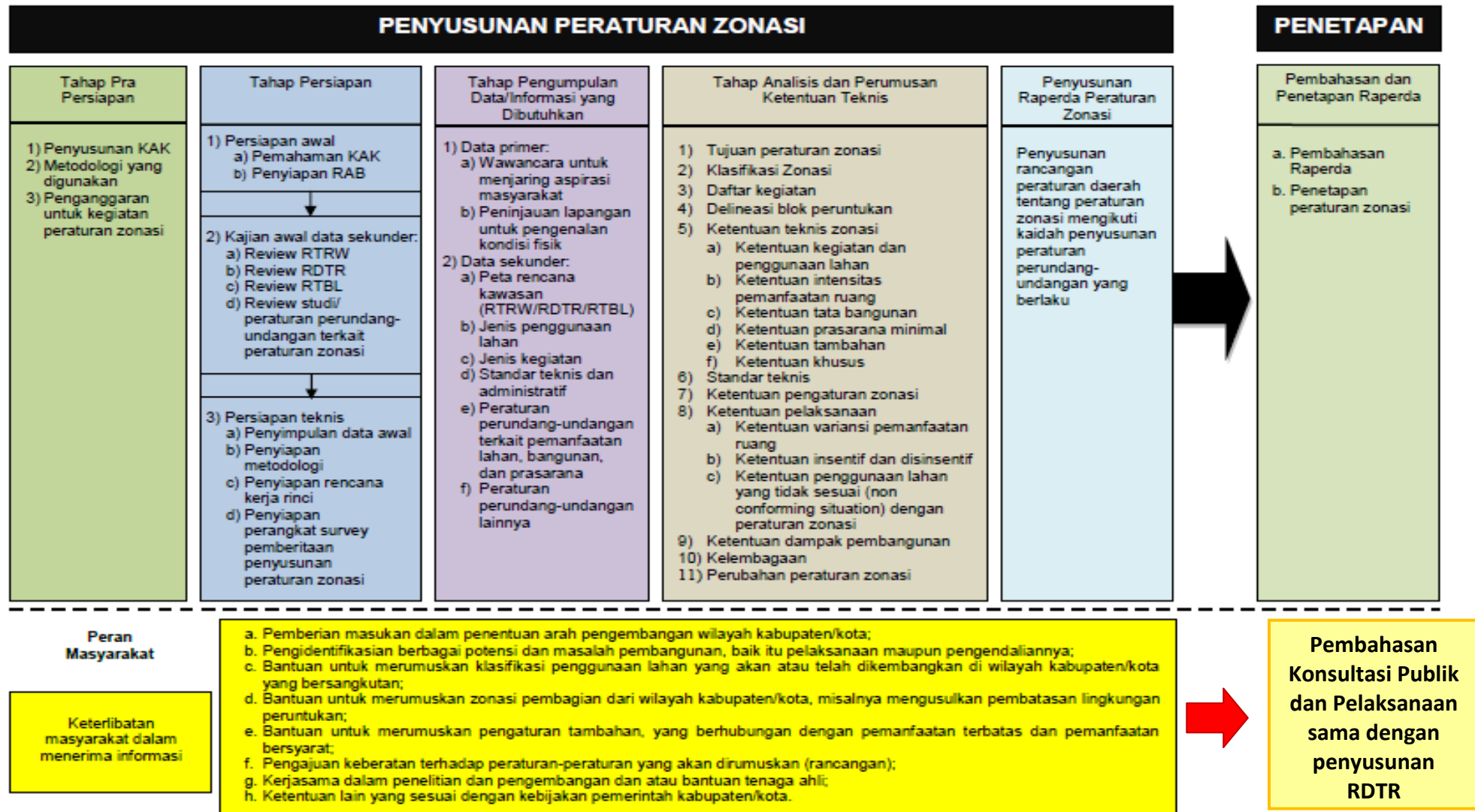
Peraturan Zonasi merupakan komponen dari RDTR, maka waktu masa berlakunya sama dengan RDTR yaitu 20 (dua puluh) tahun. Pada dasarnya proses penyusunan RDTR terdiri dari 5 tahapan besar sebelum ke tahap penetapan peraturan daerah. Berikut diagram alur yang menggambarkan proses penyusunan RDTR.



Jangka Waktu Penyusunan PZ

Uraian Kegiatan	Proses Penyusunan RDTR				
	Persiapan Penyusunan PZ (termasuk review RDTR sebelumnya)	Pengumpulan Data/ Informasi	Tahap Analisis Data dan Ketentuan Perumusan Teknis	Naskah Akademik	Naskah Raperda
Perkiraan waktu yang dibutuhkan	1 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan	2 bulan	1 bulan
	10-13 bulan				

PROSES PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI



Rincian Analisis dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi

1. ANALISIS WILAYAH YANG LEBIH LUAS

Dilakukan untuk memahami kedudukan dan keterkaitan BWP dalam sistem regional yang lebih luas dalam aspek sosial, ekonomi, lingkungan, sumber daya buatan atau sistem prasarana, budaya, pertahanan, dan keamanan. Sistem regional tersebut dapat berupa sistem kota, wilayah lainnya, kabupaten atau kota yang berbatasan, pulau, dimana BWP tersebut dapat berperan dalam perkembangan regional.

Analisis regional ini dilakukan analisis pada aspek berikut:

1. Analisis kedudukan dan keterkaitan sosial-budaya dan demografi BWP pada wilayah yang lebih luas
2. Analisis kedudukan dan keterkaitan ekonomi BWP pada wilayah yang lebih luas
3. Analisis kedudukan dan keterkaitan sistem prasarana wilayah perencanaan dengan wilayah yang lebih luas. Sistem prasarana yang diperhatikan dalam analisis ini adalah sistem prasarana kabupaten/kota dan wilayah
4. Analisis kedudukan dan keterkaitan aspek lingkungan (pengelolaan fisik dan SDA) BWP pada wilayah yang lebih luas
5. Analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pertahanan dan keamanan BWP
6. Analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pendanaan BWP

Keluaran analisis regional digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR yang meliputi:

1. penetapan fungsi dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas yang akan mempengaruhi pada pembentukan jaringan prasarana terutama lintassub wilayah/lintas kawasan atau yang mengemban fungsi layanan dengan skala yang lebih luas dari wilayah BWP
2. pembentukan pola ruang BWP yang serasi dengan kawasan berdekatan terutama pada wilayah perbatasan agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dalam pemanfaatan ruang antar BWP dalam rangka perwujudan tujuan penataan ruang.

2. ANALISIS SUMBER DAYA ALAM DAN FISIK LINGKUNGAN BWP

Dilakukan untuk memberikan gambaran kerangka fisik pengembangan wilayah serta batasan dan potensi alam BWP dengan mengenali karakteristik sumber daya alam, menelaah kemampuan dan kesesuaian lahan agar pemanfaatan lahan dalam pengembangan wilayah dapat dilakukan secara optimal dengan tetap memperhatikan keseimbangan ekosistem dan meminimalkan kerugian akibat bencana.

Secara umum analisis fisik/lingkungan dan SDA ini, memiliki **keluaran** sebagai berikut:

1. gambaran daya dukung lingkungan fisik dalam menampung kegiatan yang ada maupun yang akan dikembangkan sampai akhir masa berlakunya RDTR;
2. gambaran daya dukung maksimum (daya tampung) ruang/lingkungan hidup dalam menampung kegiatan sampai waktu yang melebihi masa berlakunya RDTR
3. gambaran kesesuaian lahan untuk pemanfaatan ruang di masa datang berdasarkan kondisi fisik/lingkungannya
4. gambaran potensi dan hambatan pembangunan keruangan dari aspek fisik
5. gambaran alternatif-alternatif upaya mengatasi hambatan fisik/lingkungan yang ada di BWP.

Keluaran analisis fisik atau lingkungan BWP ini digunakan sebagai bahan dalam sintesa analisis holistik dalam melihat potensi, masalah, peluang penataan ruang BWP dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi. Analisis sumber daya alam dan fisik/lingkungan wilayah yang perlu dilakukan mencakup beberapa analisis berikut:

1. Analisis sumber daya air

Dilakukan untuk memahami bentuk dan pola kewenangan, pola pemanfaatan, dan pola kerjasama pemanfaatan sumber daya air yang ada dan yang sebaiknya dikembangkan di dalam BWP. Khususnya terhadap sumber air baku serta air permukaan (sungai dan/atau danau) yang mengalir dalam BWP yang memiliki potensi untuk mendukung pengembangan dan/atau memiliki kesesuaian untuk dikembangkan bagi kegiatan tertentu yang sangat membutuhkan sumber daya air. Analisis ini menjadi dasar dalam menetapkan kebijakan yang mengatur sumber-sumber air tersebut.

2. Analisis sumber daya tanah

Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian tanah serta kawasan rawan bencana. Analisis ini menghasilkan rekomendasi bagi peruntukan zona budi daya dan zona lindung.

3. Analisis topografi dan kelerengan

Analisis topografi dan kelerengan dilakukan untuk potensi dan permasalahan pengembangan wilayah perencanaan berdasarkan ketinggian dan kemiringan lahan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui daya dukung serta kesesuaian lahan bagi peruntukan kawasan budi daya dan lindung.

4. Analisis geologi lingkungan

Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi potensi dan pengembangan BWP berdasarkan potensi dan kendala dari aspek geologi lingkungan. Analisis ini menjadi rekomendasi bagi peruntukan kawasan rawan bencana, kawasan lindung geologi, dan kawasan pertambangan.

5. Analisis klimatologi

Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian iklim setempat. Analisis ini menjadi bahan rekomendasi bagi kesesuaian peruntukan pengembangan kegiatan budi daya.

6. Analisis sumber daya alam (zona lindung)

Dilakukan untuk mengetahui daya dukung/kemampuan wilayah perencanaan dalam menunjang fungsi hutan/sumber daya alam hayati lainnya, baik untuk perlindungan maupun kegiatan produksi. Selain itu, analisis ini dimaksudkan untuk menilai kesesuaian lahan bagi penggunaan hutan produksi tetap dan terbatas, hutan yang dapat dikonversi, hutan lindung, dan kesesuaian fungsi hutan lainnya.

7. Analisis sumber daya alam dan fisik wilayah lainnya (zona budi daya)

Selain analisis tersebut diatas, perlu juga dilakukan analisis terhadap sumber daya alam lainnya sesuai dengan karakteristik BWP yang akan direncanakan, untuk mengetahui pola kewenangan, pola pemanfaatan, maupun pola kerjasama pemanfaatan sumber daya tersebut.

3. ANALISIS SOSIAL BUDAYA

Dilakukan untuk mengkaji kondisi sosial budaya masyarakat yang mempengaruhi pengembangan wilayah perencanaan seperti elemen-elemen kota yang memiliki nilai historis dan budaya yang tinggi (*urban heritage*, langgam arsitektur, *landmark* kota) serta modal sosial dan budaya yang melekat pada masyarakat (adat istiadat) yang mungkin menghambat ataupun mendukung pembangunan, tingkat partisipasi/peran serta masyarakat dalam pembangunan, kepedulian masyarakat terhadap lingkungan, dan pergeseran nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat setempat

Analisis ini akan digunakan sebagai bahan masukan dalam penentuan bagian dari wilayah kota yang diprioritaskan penanganannya di dalam penyusunan RDTR

4. ANALISIS KEPENDUDUKAN

Dilakukan untuk mengidentifikasi dan mendapatkan proyeksi perubahan demografi seperti pertumbuhan dan komposisi jumlah penduduk serta kondisi sosial kependudukan dalam memberikan gambaran struktur dan karakteristik penduduk. Hal ini berhubungan erat dengan potensi dan kualitas penduduk, mobilisasi, tingkat pelayanan dan penyediaan kebutuhan sektoral (sarana, prasarana maupun utilitas minimum).

Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan proyeksi demografi terhadap batasan daya dukung dan daya tampung BWP dalam jangka waktu rencana dan analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.

Keluaran analisis terhadap penyebaran dan perpindahan penduduk dari daerah perdesaan ke daerah perkotaan memberikan gambaran dan arahan kendala serta potensi sumber daya manusia untuk keberlanjutan pengembangan, interaksi, dan integrasi dengan daerah di luar BWP.

5. ANALISIS EKONOMI DAN SEKTOR UNGGULAN

Analisis ekonomi dilakukan dengan menemukenali struktur ekonomi, pola persebaran pertumbuhan ekonomi, potensi, peluang dan permasalahan perekonomian wilayah kota untuk mencapai pertumbuhan ekonomi yang baik, terjadinya investasi dan mobilisasi dana yang optimal dalam mewujudkan ekonomi BWP yang berkelanjutan melalui keterkaitan ekonomi lokal dalam sistem ekonomi kota, regional, nasional, maupun internasional

Analisis diarahkan untuk menciptakan keterkaitan intra-regional (antar kawasan/kawasan perkotaan/perdesaan/kabupaten/kota) maupun inter-regional sehingga teridentifikasi sektor-sektor riil unggulan, dan solusi-solusi secara ekonomi yang mampu memicu peningkatan ekonomi wilayah kota. Analisis diharapkan dapat membaca potensi ekonomi lokal terhadap pasar regional, nasional maupun global.

Keluaran analisis ekonomi dan sektor unggulan diharapkan akan memperoleh karakteristik perekonomian wilayah perencanaan dan ciri-ciri ekonomi kawasan dengan mengidentifikasi basis ekonomi, sektor-sektor unggulan, besaran kesempatan kerja, pertumbuhan dan disparitas pertumbuhan ekonomi di BWP. Analisis ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR

6. ANALISIS SUMBER DAYA BUATAN

Dilakukan untuk memahami kondisi, potensi, permasalahan, dan kendala yang dimiliki dalam peningkatan pelayanan sarana dan prasarana pada BWP. Melalui analisis ini diharapkan teridentifikasi kebutuhan sarana dan prasarana yang diperlukan untuk memaksimalkan fungsi BWP

Analisis didasarkan pada luas wilayah dan perhitungan penduduk per unit kegiatan dari sebuah BWP atau perhitungan rasio penduduk terhadap kapasitas atau skala pelayanan prasarana dan sarana wilayah perencanaan atau intensitas pemanfaatan ruang terhadap daya dukung prasarana/utilitas serta analisis daya dukung wilayah.

Dalam analisis sumber day

Perlu dianalisis *cost benefit ratio* terhadap program pembangunan sarana dan prasarana tersebut dan sangat terkait erat dengan perkembangan dan pemanfaatan teknologi. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.

7. ANALISIS PENATAAN KAWASAN DAN BANGUNAN

Dilakukan untuk melihat kondisi dan tingkat pelayanan kawasan serta bangunan untuk menunjang fungsi dan peran kawasan di BWP, dilakukan analisis terhadap jenis dan kapasitas fungsi/kegiatan kawasan serta kinerjanya. Demikian pula dengan kualitas bangunan dan aspek keselamatan

Keluaran analisis penataan kawasan dan bangunan dapat diformulasikan kondisi kawasan terutama menyangkut pengaturan intensitas pemanfaatan ruang, tata massa bangunan, tindakan penanganan kawasan (diremajakan/revitalisasi), dan penanganan bangunan. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.

8. ANALISIS KELEMBAGAAN

Dilakukan untuk memahami kapasitas pemerintah kota dalam menyelenggarakan pembangunan yang mencakup struktur organisasi dan tata laksana pemerintahan, sumberdaya manusia, sarana dan prasarana kerja, produk-produk pengaturan serta organisasi nonpemerintah, perguruan tinggi dan masyarakat.

Keluaran analisis kelembagaan menghasilkan beberapa bentuk dan operasional kelembagaan di BWP sehingga semua pihak yang terlibat dapat berpartisipasi dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan

9. ANALISIS PEMBIAYAAN BANGUNAN

Dilakukan untuk mengidentifikasi besar pembelanjaan pembangunan, alokasi dana terpakai, dan sumber-sumber pembiayaan pembangunan yang terdiri dari :

- a. pendapatan asli daerah;
- b. pendanaan oleh pemerintah;
- c. pendanaan dari pemerintah provinsi;
- d. investasi swasta dan masyarakat;
- e. bantuan dan pinjaman luar negeri; dan
- f. sumber-sumber pembiayaan lainnya.

Keluaran analisis pembiayaan bangunan menghasilkan perkiraan besaran kebutuhan pendanaan untuk melaksanakan rencana pembangunan wilayah kota yang diterjemahkan dalam usulan program utama jangka menengah dan jangka panjang. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR terkait rencana pemanfaatan ruang (program utama).

Rincian Perumusan Substansi RDTR dan Peraturan Zonasi

NO	DATA	ANALISIS	RENCANA
A	Perumusan Tujuan Penataan BWP		
	<ul style="list-style-type: none"> • Tujuan pembangunan kabupaten/kota <ol style="list-style-type: none"> a) RPJPD b) RPJM c) RTRW kab/kota • Kependudukan <ol style="list-style-type: none"> a) Jumlah dan penyebaran b) Komposisi penduduk c) Pengembangan penduduk d) Sosial budaya • Perekonomian <ol style="list-style-type: none"> a) Produksi tiap sektor kegiatan ekonomi dan penyebarannya b) Perkembangan tiap sektor kegiatan ekonomi c) Pola aliran barang dan jasa dalam proses koleksi dan distribusi. • Sumber Daya Alam <ol style="list-style-type: none"> a) Keadaan tanah, geologi, air, dan iklim b) Keadaan vegetasi dan fauna c) Sumber daya alam potensial 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis tujuan penataan ruang wilayah perencanaan • Analisis kemampuan tumbuh dan berkembangnya wilayah perencanaan: <ol style="list-style-type: none"> 1. potensi wilayah dan permasalahannya; 2. hubungan dan ketergantungan bagian wilayah dan bagian wilayah sekitarnya; dan 3. pengaruh potensi dan permasalahan terhadap hubungan ketergantungan antarsektor. • Analisis kedudukan wilayah perencanaan dalam keseimbangan perkembangan dengan wilayah belakangnya: <ol style="list-style-type: none"> 1. kedudukan wilayah perencanaan dalam sistem kota-kota yang ada; dan 2. perkembangan sektor-sektor kegiatan wilayah perencanaan dan pengaruhnya terhadap sistem kota/wilayah. • Analisis pengaruh kebijakan sektoral dan regional: <ol style="list-style-type: none"> 1. perkembangan sektor-sektor kegiatan di wilayah; dan 2. sektor-sektor kegiatan di pusat-pusat wilayah, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fungsi dan peran wilayah perencanaan 2. Tujuan penataan ruang wilayah perencanaan

NO	DATA	ANALISIS	RENCANA
		khususnya wilayah perencanaan.	
B	Rencana Jaringan Prasarana		
	<ul style="list-style-type: none"> • Perkembangan kabupaten/kota dan wilayah perencanaan: <ol style="list-style-type: none"> a) Rencana struktur dalam RTRW kabupaten/kota yang telah ditetapkan b) Tata guna lahan kabupaten/kota dan wilayah perencanaan c) Sistem transportasi dan sistem jaringan prasarana lainnya d) Kawasan-kawasan khusus • Elemen struktur tata ruang kabupaten/kota dan wilayah perencanaan: <ol style="list-style-type: none"> a) Kawasan perumahan b) Distribusi fasilitas dan utilitas c) Obyek-obyek khusus • Kondisi prasarana dan sarana pergerakan: <ol style="list-style-type: none"> a) Hirarki fungsi jaringan jalan b) Konstruksi dan lebar jalan. c) Terminal/sub terminal, pelabuhan, dan stasiun d) Jenis angkutan umum e) Tingkat pertumbuhan kendaraan f) Lahan parkir • Sistem pergerakan: <ol style="list-style-type: none"> a) Pergerakan lokal dan regional b) Moda pergerakan c) Tingkat kepadatan dan 	<p>Rencana jaringan prasarana merupakan pendetailan rencana sistem prasarana RTRW kabupaten/kota sampai pada sistem jaringan lokal dan lingkungan, dengan mempertimbangkan analisis sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analisis kebijakan pembangunan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kebijakan spasial 2. Kebijakan sektoral • Analisis kemampuan tumbuh dan berkembangnya wilayah perencanaan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Penilaian struktur pemanfaatan ruang 2. Penilaian struktur utama tingkat pelayanan 3. Penilaian sistem utama transportasi dan prasarana lainnya • Analisis bentuk dan struktur wilayah perencanaan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Fisik dan alamiah serta buatan. 2. Tata guna lahan 3. Perkiraan kebutuhan ruang 4. Dampak lingkungan • Analisis kondisi sarana dan prasarana pergerakan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Efektivitas fungsi jaringan 2. Penilaian tingkat pelayanan sarana dan prasarana 	<ul style="list-style-type: none"> • Rencana pengembangan sistem air minum: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sumber air baku 2. Lokasi dan jenis intake 3. Penampungan yang diperlukan (jika ada) 4. Sistem transmisi 5. Jaringan distribusi • Rencana pengembangan sistem jaringan air limbah: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sistem jaringan setempat 2. Sistem jaringan terpusat <p>Rencana pengembangan</p>

NO	DATA	ANALISIS	RENCANA
	<p>lokasi-lokasi rawan kemacetan (tingkat pelayanan jalan)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan pergerakan: <ol style="list-style-type: none"> a) Kebijaksanaan transportasi b) Rencana tata ruang makro/RTRW kabupaten/kota • Data kondisi sistem air minum saat ini: <ol style="list-style-type: none"> a) Sumber dan kapasitas sumber air minum b) Sistem pelayanan dan jaringan distribusi c) Tingkat pelayanan dan tingkat kebocoran d) Daerah pelayanan • Survei kebutuhan air minum nyata: <ol style="list-style-type: none"> a) Tingkat kebutuhan domestik b) Tingkat kebutuhan nondomestik • Tingkat curah hujan dan hidrologi: <ol style="list-style-type: none"> a) Curah hujan maksimum b) Curah hujan minimum c) Potensi air permukaan Rencana • Data kondisi jaringan air limbah saat ini: <ol style="list-style-type: none"> a) Sistem pengelolaan limbah b) Limbah domestik c) Limbah non domestik d) Buangan akhir • Kualitas lingkungan: <ol style="list-style-type: none"> a) Permukiman 	<p>3. Optimasi fungsi sarana dan prasarana</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analisis pergerakan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Efektivitas pola pergerakan 2. Rasio kepadatan dengan sarana dan prasarana 3. Perkiraan volume kepadatan di masa datang 4. Gambaran moda transportasi di masa datang • Alternatif pengembangan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Alternatif pengembangan jaringan 2. Alternatif aliran pergerakan • Analisis sistem air minum: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kemampuan sumber air baku 2. Penentuan sistem pelayanan dan distribusi 3. Analisis efisiensi dan efektifitas pelayanan 4. Analisis wilayah pelayanan • Identifikasi persoalan dan kebutuhan pengembangan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Persoalan air baku 2. Persoalan distribusi 3. Potensi pengembangan dan alternatif pemecahan persoalan • Proyeksi kebutuhan air: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kebutuhan domestik 2. Kebutuhan non domestik • Pengembangan alternatif sistem pelayanan air minum: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kajian teknis 	

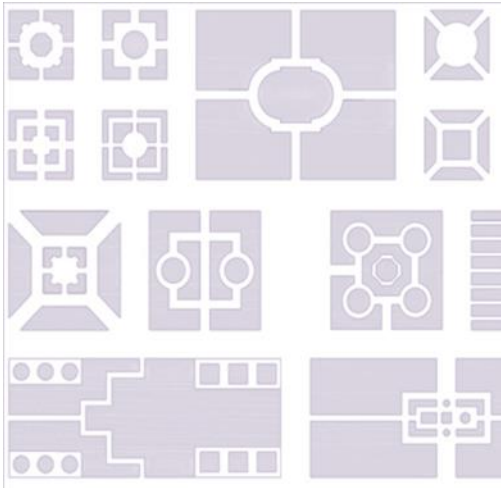
NO	DATA	ANALISIS	RENCANA
	b) Penggunaannon permukiman	2. Kajian ekonomis	
c	Daya Dukung dan Daya Tampung Fisik RDTR dan Peraturan Zonasi		
	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik dasar: <ol style="list-style-type: none"> 1. Letak geografis 2. Topografi dan kemiringan 3. Klimatologi dan hidrologi 4. Jenis tanah dan standar geologi • Fisik Binaan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Tata guna lahan 2. Status pemilikan tanah 3. Penyebaran permukiman 4. Penyebaran fasilitas umum • Kebijakan Pengembangan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Izin pembangunan 2. Kawasan-kawasan khusus 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis fisik dasar: <ol style="list-style-type: none"> 1. Posisi strategis geografis 2. Karakteristik topografi dan kemiringan lereng 3. Iklim dan hidrologi <ol style="list-style-type: none"> a) Curah hujan, arah angin b) Kemungkinan banjir/genangan 4. Kemampuan lahan 5. Kesesuaian peruntukan lahan 6. Kemampuan daya tampung lahan • Analisis Fisik Binaan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wilayah terbangun 2. Kendala pengembangan 3. Pola dan konsep permukiman 4. Daya dukung prasarana/infrastruktur (jalan dsb) serta utilitas. • Alternatif pengembangan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Strategi pengembangan 2. Prioritas pengembangan <p><i>Catatan : analisis daya dukung dan daya tampung fisik dapat dilakukan melalui kajian lingkungan hidup strategis</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konsep pengembangan : <ol style="list-style-type: none"> 1. Skenario pengembangan fisik 2. Wilayah terbangun dan RTH serta RTNH • Permukiman: <ol style="list-style-type: none"> 1. Pola permukiman 2. Sistem pelayanan • Intensitas pemanfaatan ruang
D	Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan peraturan zonasi		
	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis kegiatan yang ada di wilayah perencanaan • Intensitas kegiatan di wilayah perencanaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis keterkaitan antara zona dan kegiatan • Analisis karakteristik kegiatan di wilayah perencanaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kegiatan yang diperbolehkan, bersyarat, diperbolehkan terbatas, dan yang tidak diperbolehkan pada zona tertentu di wilayah

NO	DATA	ANALISIS	RENCANA
			perencanaan • Kriteria terbatas dan bersyarat pada
E Intensitas Pemanfaatan Ruang Peraturan Zonasi			
	<ul style="list-style-type: none"> • Data yang dibutuhkan : <ol style="list-style-type: none"> 1. tingkat pengisian/peresapan air (KDH Minimum) 2. kapasitas drainase 3. jenis penggunaan lahan 4. harga lahan 5. Ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan) 6. Dampak/kebutuhan terhadap prasarana tambahan 7. Ekonomi dan pembiayaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis intensitas pemanfaatan ruang • Analisis koefisien dasar bangunan • Analisis koefisien lantai bangunan • Analisis ketinggian bangunan • Analisis koefisien dasar hijau 	<ul style="list-style-type: none"> • Koefisien dasar bangunan maksimum • Koefisien lantai bangunan maksimum • Ketinggian bangunan maksimum • Koefisien dasar hijau minimum
F Tata Bangunan Peraturan Zonasi			
	<ul style="list-style-type: none"> • Garis sempadan bangunan <ol style="list-style-type: none"> 1. keselamatan 2. resiko kebakaran 3. kesehatan 4. kenyamanan dan estetika • Tinggi bangunan <ol style="list-style-type: none"> 1. keselamatan 2. resiko kebakaran 3. teknologi 4. estetika dan parasarana • Jarak bebas antar bangunan <ol style="list-style-type: none"> 1. Jenis peruntukan 2. Tinggi bangunan 3. Tampilan bangunan (optional) seperti warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan, dan 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis sempadan bangunan dan tinggi bangunan <ol style="list-style-type: none"> 1. Tingkat keselamatan bangunan 2. Tingkat resiko kebakaran 3. Tingkat kenyamanan bangunan • Analisis jarak bebas antar bangunan <ol style="list-style-type: none"> 1. Identifikasi jenis peruntukan sekitar sub zona 2. ketinggian bangunan 3. Kajian tampilan bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Garis sempadan bangunan minimum • Tinggi bangunan maksimum • Jarak bebas antar bangunan minimum

NO	DATA	ANALISIS	RENCANA
	kесerasian dengan lingkungan sekitar		
G	Sarana dan prasarana minimal peraturan zonasi		
	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik Binaan: <ol style="list-style-type: none"> 1. Tata guna lahan 2. Status pemilikan tanah 3. Penyebaran fasilitas umum • Jenis kegiatan yang ada di wilayah perencanaan • Intensitas kegiatan di wilayah perencanaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis jenis sarana dan prasarana yang dibutuhkan • Analisis tingkat kebutuhan sarana dan prasarana • Analisis lokasi sarana dan prasarana 	Sarana dan prasarana minimum wilayah perencanaan

Sumber: Lampiran Permen PU No.20/PRT/M/2011

PROSES PENYUSUNAN RDTR



KONSULTASI PUBLIK

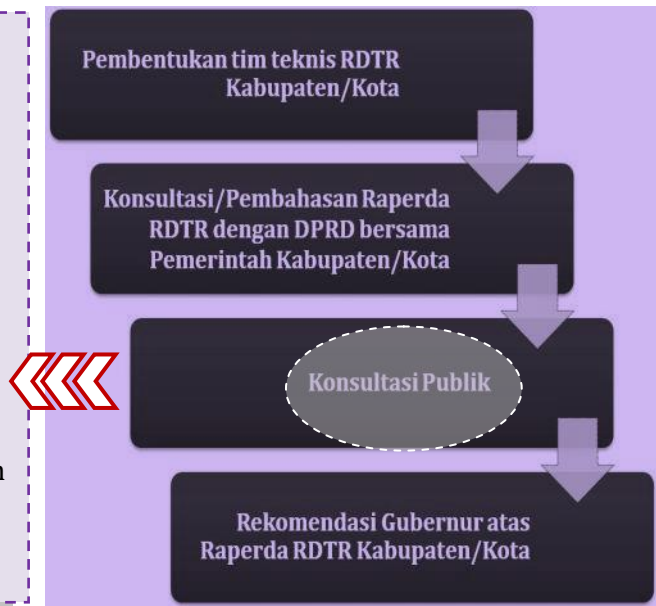
“Pelibatan masyarakat dalam proses penyusunan RDTR dan PZ lebih intensif dilakukan daripada saat penyusunan RTRW Kabupaten/Kota”

DASAR HUKUM PELIBATAN MASYARAKAT DALAM PENYUSUNAN RDTR

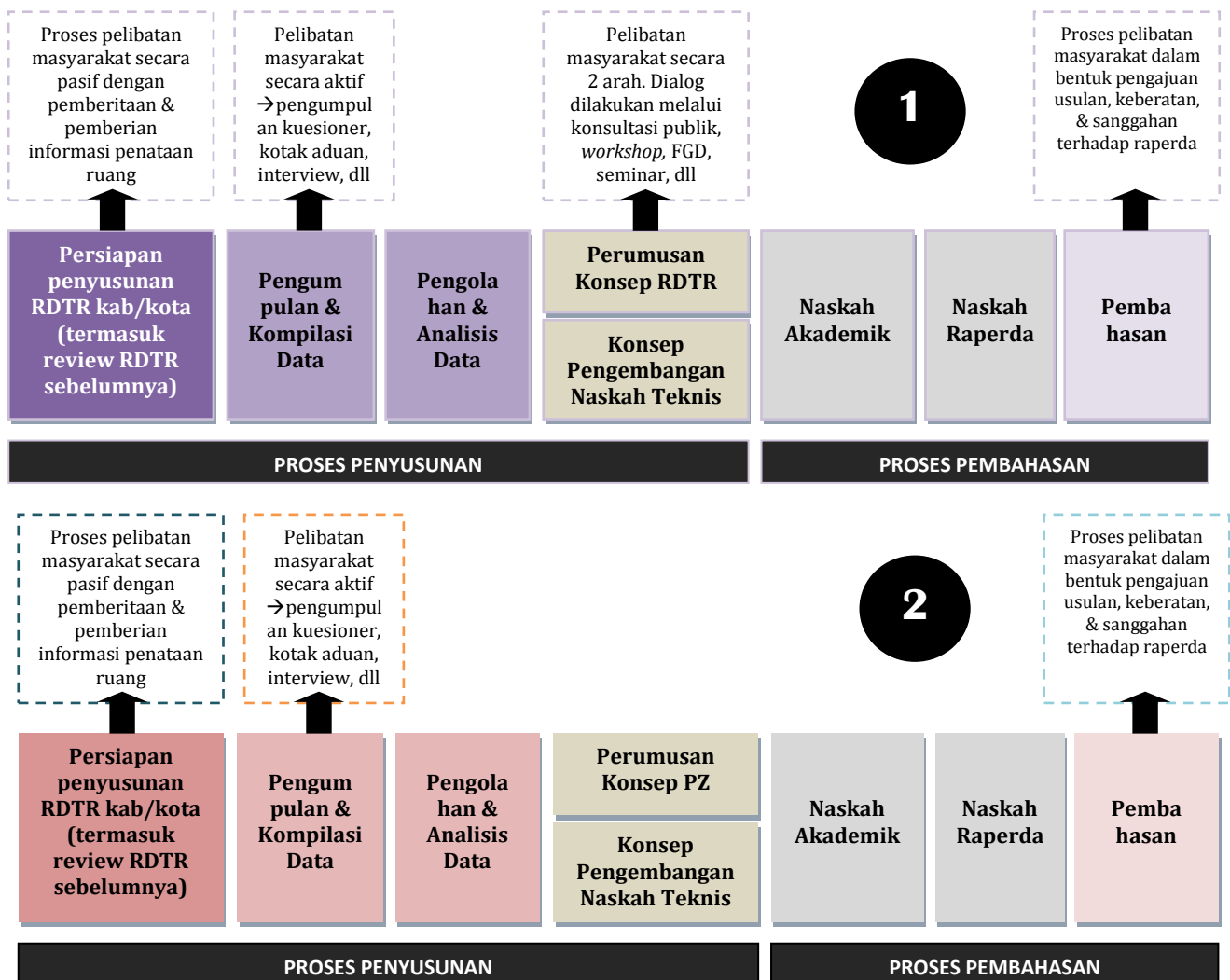
- A. PP No.15 Th 2010 Penyelenggaraan Penataan Ruang → perlu adanya pelibatan peran masyarakat pada tingkat kabupaten/kota dalam penyusunan RDTR
- B. PP No.68 Th 2010 Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang → tahap perencanaan tata ruang Pemerintah dan Pemda berkewajiban
 - Memberikan informasi dan menyediakan akses informasi kepada masyarakat tentang proses penyusunan dan penetapan RTR
 - Melakukan sosialisasi mengenai perencanaan tata ruang
 - Menyelenggarakan kegiatan untuk menerima masukan dari masyarakat
 - Memberikan tanggapan kepada masyarakat atas masukan mengenai perencanaan tata ruang sesuai dengan undang-undang
- C. Permen PU No.20/PRT/M/2011 tentang pedoman penyusunan RDTR → Masyarakat sebagai pemangku kepentingan, meliputi :
 - Orang, perseorangan atau kelompok orang
 - Organisasi masyarakat tingkat kab/kota
 - Perwakilan organisasi kab/kota yang berdekatan secara dengan daerah yang sedang disusun RDTR
 - Perwakilan organisasi masyarakat

Beberapa hal yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota yang akan mengajukan Persetujuan Substansi Raperda RDTR Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut :

1. Konsultasi publik dilakukan untuk menjangkau masukan dari masyarakat dan pemangku kepentingan terkait lainnya mengenai substansi Raperda RDTR yang akan diproses untuk ditetapkan menjadi perda
2. Konsultasi dilakukan dengan melibatkan masyarakat atau perwakilannya, para pakar, LSM dan juga perlu menghadirkan perwakilan dari instansi pemerintah kab/kota terkait dan DPRD Kab/Kota
3. Berita acara konsultasi publik nantinya akan menjadi kelengkapan dari pengajuan Surat Permohonan Persetujuan Substansi kepada Menteri PU



Konsep Pelibatan Masyarakat dalam Penyusunan (1) RDTR dan (2) P. ZONASI



PELIBATAN PERAN MASYARAKAT DI TINGKAT KABUPATEN/KOTA DALAM PENYUSUNAN RDTR

KEWAJIBAN MASYARAKAT

1. Memberikan informasi, data, dan keterangan secara konkret dan bertanggung jawab dalam setiap tahapan penyusunan RDTR/Peraturan Zonasi (PZ)
2. Berlaku tertib dan mendukung kelancaran proses penyusunan RDTR/PZ

HAK MASYARAKAT

1. Mengajukan inisiatif untuk melakukan penyusunan dan/atau mengevaluasi dan/atau meninjau kembali untuk mengubah RDTR
2. Mengetahui proses serta memberikan masukan terkait penyusunan RDTR/PZ yang dilakukan pemerintah
3. Memberikan pendapat, saran, dan masukan dalam penentuan tujuan-tujuan arah pengendalian, pembatasan, dan kelonggaran aturan, serta dalam penetapan peta zonasi
4. Mengetahui secara terbuka setiap produk rencana tata ruang dan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota
5. Memantau pelaksanaan RDTR/PZ yang telah ditetapkan
6. Melaporkan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar RDTR atau PZ yang telah ditetapkan
7. Mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembanguna yang dianggap tidak sesuai dengan RDTR/PZ

BENTUK PERAN MASYARAKAT

1. Masukan, mengenai:
 - Persiapan penyusunan rencana tata ruang
 - Penentuan arah pengembangan wilayah/kawasan
 - Pengidentifikasi potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan
 - Perumusan konsepsi rencana tata ruang
 - Penetapan rencana tata ruang
2. Kerjasama dengan pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang

MUATAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI



MUATAN RDTR



PENYUSUNAN TUJUAN PENATAAN BWP

Tujuan Penataan BWP merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW dan merupakan alasan disusunnya RDTR tersebut, serta apabila diperlukan dapat dilengkapi konsep pencapaian. Tujuan penataan BWP berisi tema yang akan direncanakan di BWP.

MUATAN RDTR



PENYUSUNAN TUJUAN PENATAAN BWP

FUNGSI sebagai:

1. Sebagai acuan untuk penyusunan rencana pola ruang, penyusunan rencana jaringan prasarana, penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang, penyusunan peraturan zonasi
2. menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan kawasan perkotaan dengan RTRW

DASAR PERUMUSAN:

1. Arah pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW
2. Isu strategis BWP, antara lain dapat berupa potensi masalah, dan urgensi penanganan
3. Karakteristik BWP

KRITERIA PERUMUSAN:

1. keseimbangan dan keserasian antarbagian dari wilayah kabupaten/kota
2. fungsi dan peran BWP
3. potensi investasi
4. kondisi sosial dan lingkungan BWP; peran masyarakat dalam pembangunan
5. prinsip-prinsip yang merupakan penjabaran dari tujuan tersebut.

PERUMUSAN TUJUAN, KEBIJAKAN, DAN STRATEGI

Kendati berdasarkan Permen PU No.20 Tahun 2011 tidak mengharuskan adanya perumusan kebijakan dan strategi dalam penyusunan RDTR. Namun mengingat adanya PP No.15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dikatakan bahwa seluruh rencana tata ruang harus memiliki **tujuan, kebijakan, dan strategi**. Oleh karena itu hal ini sebaiknya ikut dirumuskan sebagai arahan penataan ruang yang lebih lanjut bermanfaat dalam menentukan program-program prioritas. Penentuan ke tiga hal tersebut dalam penataan ruang wilayah perencanaan di dasarkan pada visi misi rencana tata ruang di atasnya, yaitu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten.

A. Tujuan

Merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW dan merupakan alasan disusunnya RDTR tersebut, serta apabila diperlukan dapat dilengkapi konsep pencapaian. Tujuan penataan BWP berisi tema yang akan direncanakan di BWP.

B. Kebijakan

Kebijakan penataan ruang bagian wilayah kota adalah arahan pengembangan wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten guna mencapai tujuan penataan ruang wilayah kabupaten dalam kurun waktu 20 tahun. Kebijakan perencanaan berfungsi:

- sebagai dasar untuk memformulasikan strategi penataan ruang
- sebagai dasar untuk merumuskan rencana struktur dan rencana pola ruang
- memberikan arah bagi penyusunan program di wilayah perencanaan
- sebagai dasar penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang

C. Strategi

Strategi penataan ruang merupakan penjabaran kebijakan penataan ruang ke dalam langkah-langkah pencapaian tindakan yang lebih nyata yang menjadi dasar dalam penyusunan rencana struktur dan pola ruang wilayah kabupaten. Strategi perencanaan berfungsi:

- memberikan arah bagi penyusunan program-program pembangunan; dan
- sebagai dasar dalam penetapan kaidah pengelolaan wilayah perencanaan

Substansi Penyusunan Kebijakan, dan Strategi

	Isi Substansi		Keterangan substansi
	hal yang ingin dicapai	Cara/materi untuk mencapai	
Kebijakan	V		Terukur
Strategi	V	V	Normatif & Terukur



CONTOH 1 PERUMUSAN TUJUAN PENATAAN BWP

“MEWUJUDKAN MOROTAI SELATAN SEBAGAI PUSAT PERTUMBUHAN DI KAWASAN PERBATASAN RI-PALAU BERORIENTASI PARIWISATA BAHARI DIDUKUNG OLEH BASIS PERTAHANAN DAN KEAMANAN YANG KUAT”

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka **prinsip-prinsip** penataan ruang adalah :

1. Tersedianya pusat-pusat pelayanan dan fungsi-fungsi kegiatan yang mendukung perwujudan Morotai Selatan sebagai pusat pertumbuhan kawasan perbatasan.
2. Tersedianya akses yang memadai baik secara internal maupun eksternal (konektivitas kawasan dengan wilayah sekitarnya).
3. Tersedianya pelayanan sarana dan prasarana yang memadai
4. Tersedianya fungsi-fungsi ekologis dan perlindungan terhadap zona-zona yang harus dilindungi, baik di wilayah daratan maupun perairan.
5. Tersedianya fasilitas pertahanan dan keamanan perbatasan sebagai penjaga kedaulatan di pulau terluar wilayah NKRI.
6. Tersedianya fungsi pelayanan perbatasan sebagai kawasan yang menjadi pintu gerbang Indonesia di wilayah Maluku Utara.
7. Terselenggaranya kerjasama dengan Negara tetangga dalam penentuan kebijakan pemanfaatan ruang di wilayah perbatasan, khususnya pemanfaatan wilayah perairan.

Adapun untuk mewujudkan tujuan penataan ruang tersebut, **kebijakan** penataan ruang adalah sebagai berikut :

1. Penetapan pusat-pusat kegiatan untuk mendukung perwujudan pusat pertumbuhan di kawasan perbatasan
2. Penetapan fungsi-fungsi distribusi dan koleksi hasil kelautan dan perikanan pada pusat-pusat kegiatan
3. Perluasan pengembangan kawasan untuk menampung perkembangan perkotaan.
4. Peningkatan aksesibilitas internal dan eksternal kawasan.
5. Peningkatan pelayanan infrastruktur dasar.
6. Penetapan fungsi-fungsi ekologis untuk perlindungan di wilayah daratan maupun perairan
7. Penguatan fungsi pertahanan dan keamanan sebagai pulau terluar di wilayah NKRI
8. Peningkatan fungsi pelayanan perbatasan melalui penetapan fungsi CIQS.
9. Pengembangan kerjasama antarnegara dengan Republik Palau untuk menciptakan integrasi pemanfaatan ruang di wilayah perbatasan.
10. Pengembangan kerjasama antarstakeholders dalam pemanfaatan lahan

Strategi Penataan Ruang Morotai Selatan

TUJUAN: MEWUJUDKAN MOROTAI SELATAN SEBAGAI PUSAT PERTUMBUHAN DI KAWASAN PERBATASAN RI-PALAU BERORIENTASI PARIWISATA BAHARI DAN DISTRIBUSI-KOLEKSI KELAUTAN-PERIKANAN, DIDUKUNG OLEH BASIS PERTAHANAN DAN KEAMANAN YANG KUAT		
No	Kebijakan	Strategi
1	Penetapan pusat-pusat kegiatan untuk mendukung perwujudan Lokpri Morotai Selatan sebagai pusat pertumbuhan di kawasan perbatasan	Mengembangkan pusat komersial, pelayanan umum dan sosial terpadu sebagai pusat pelayanan utama di Morotai Selatan
		Mengembangkan pusat kegiatan pariwisata berbasis wisata bahari dan sejarah
		Mengembangkan kawasan pusat pemerintahan sebagai orientasi pelayanan pemerintahan terpadu
		Menetapkan bandara sebagai pusat pelayanan transportasi udara skala internasional
		Menetapkan pelabuhan sebagai pusat pelayanan transportasi laut skala internasional
2	Penetapan fungsi-fungsi distribusi dan koleksi kelautan dan perikanan pada pusat-pusat kegiatan	Mengembangkan fungsi pasar sebagai ruang untuk distribusi dan koleksi produk kelautan dan perikanan, yang melayani dalam skala regional
		Mengembangkan fungsi pergudangan sebagai ruang untuk koleksi hasil produksi kelautan dan perikanan
		Mengintegrasikan fungsi distribusi dan koleksi dengan kegiatan-kegiatan pendukungnya, seperti pelayanan umum dan sosial, serta komersial.
3	Perluasan pengembangan kawasan untuk menampung perkembangan	Mengembangkan kawasan permukiman baru berskala besar untuk menampung perkembangan penduduk

TUJUAN: MEWUJUDKAN MOROTAI SELATAN SEBAGAI PUSAT PERTUMBUHAN DI KAWASAN PERBATASAN RI-PALAU BERORIENTASI PARIWISATA BAHARI DAN DISTRIBUSI-KOLEKSI KELAUTAN-PERIKANAN, DIDUKUNG OLEH BASIS PERTAHANAN DAN KEAMANAN YANG KUAT		
No	Kebijakan	Strategi
	perkotaan	Mengembangkan sistem <i>neighborhood</i> unit pada pengembangan kawasan permukiman baru
4	Peningkatan aksesibilitas internal dan eksternal kawasan	Menciptakan hubungan interaksi antarpusat kegiatan melalui pengembangan jaringan transportasi kota yang terintegrasi
		Memisahkan pergerakan regional dengan pergerakan lokal untuk mengantisipasi perkembangan pemanfaatan ruang sepanjang jalur pergerakan dalam kota
		Mengembangkan pusat pelayanan transportasi darat untuk melayani pergerakan lokal maupun regional
		Mengembangkan Sistem Angkutan Umum Massal (SAUM) yang menghubungkan antarpusat kegiatan di dalam kawasan maupun dengan wilayah regionalnya
		Meningkatkan aksesibilitas regional kawasan melalui peningkatan jalur transportasi laut
		Meningkatkan aksesibilitas regional kawasan melalui peningkatan fungsi bandara berikut kawasan pendukungnya
5	Peningkatan pelayanan sarana dan infrastruktur dasar	Meningkatkan jangkauan pelayanan jaringan telekomunikasi ke seluruh kawasan
		Meningkatkan jangkauan pelayanan jaringan energi listrik ke seluruh kawasan
		Mengupayakan pengembangan energi alternatif sebagai pemasok energi listrik utama maupun pendukung
		Meningkatkan jangkauan pelayanan air bersih, pengelolaan air buangan, persampahan dan drainase ke seluruh kawasan
		Menyediakan fungsi pelayanan pendidikan, kesehatan, perbadatan, dan rekreasi bagi warga kota
6	Penetapan fungsi-fungsi ekologis untuk perlindungan di wilayah daratan maupun perairan	Melindungi ekosistem terumbu karang melalui penetapan zona lindung perairan
		Mengupayakan peluang peningkatan ekonomi melalui penetapan zona pariwisata perlindungan terumbu karang
		Membudidayakan peninggalan kesejarahan BMKT di wilayah perairan berorientasi pariwisata bahari
		Melindungi wilayah pesisir dari ancaman abrasi melalui penyediaan infrastruktur keras maupun lunak
		Mengupayakan pencapaian luas ruang terbuka hijau perkotaan minimal 30% dari luas total kawasan
		Menyediakan fungsi sempadan setempat untuk melindungi wilayah pesisir
		Menyediakan waterpond sebagai infrastruktur pengendali banjir
7	Penguatan fungsi pertahanan dan keamanan sebagai pulau terluar di wilayah NKRI	Mengembangkan kawasan pusat pertahanan dan keamanan perbatasan berbasis angkatan darat, laut maupun udara
		Meningkatkan fungsi pelabuhan sebagai <i>hub</i> transportasi sekaligus basis pertahanan laut

TUJUAN: MEWUJUDKAN MOROTAI SELATAN SEBAGAI PUSAT PERTUMBUHAN DI KAWASAN PERBATASAN RI-PALAU BERORIENTASI PARIWISATA BAHARI DAN DISTRIBUSI-KOLEKSI KELAUTAN-PERIKANAN, DIDUKUNG OLEH BASIS PERTAHANAN DAN KEAMANAN YANG KUAT		
No	Kebijakan	Strategi
		Meningkatkan fungsi bandara sebagai <i>hub</i> transportasi sekaligus basis pertahanan udara
		Menyediakan ruang-ruang terbuka hijau yang sekaligus dapat berfungsi sebagai ruang evakuasi serta ruang darurat penyimpanan logistik dan alutsista
8	Peningkatan fungsi pelayanan perbatasan melalui penetapan fungsi CIQS	Mengembangkan pelayanan CIQS di setiap fasilitas transportasi skala internasional
		Mengembangkan perkantoran pusat CIQS sebagai orientasi utama pelayanan CIQS
		Meningkatkan fungsi pelabuhan dan bandara untuk mendukung penyelenggaraan pelayanan CIQS
9	Pengembangan kerjasama antarnegara dengan Republik Palau untuk menciptakan integrasi pemanfaatan ruang di wilayah perbatasan	Mengupayakan perencanaan kolaboratif dengan Pemerintah Republik Palau dalam perumusan kebijakan pemanfaatan ruang di wilayah perairan maupun daratan
		Mengupayakan kerjasama pengembangan kepariwisataan bahari dengan pemerintah Republik Palau
10	Pengembangan kerjasama antarstakeholders dalam pemanfaatan lahan	Mendorong kerjasama antara pihak pemerintah, swasta, dan TNI AU untuk memanfaatkan lahan bersama untuk kepentingan pembangunan kawasan perbatasan.
		Membangun alternatif mekanisme tukar guling kepemilikan lahan antara pihak pemerintah dengan pihak TNI AU.

CONTOH 2 PERUMUSAN TUJUAN PENATAAN BWP

“MEWUJUDKAN KAWASAN PANCUR BATU SEBAGAI PUSAT PERDAGANGAN DAN JASA REGIONAL DI WILAYAH SELATAN METROPOLITAN MEBIDANGRO SERTA SEBAGAI KOTA PENYANGGA KOTA MEDAN”

Prinsip-prinsip penataan ruang untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah:

1. Tersedianya aksesibilitas eksternal yang baik, terkait akses dari dan menuju Kota Medan dan Bandara Kuala Namu.
2. Tersedianya aksesibilitas internal yang baik yang menghubungkan antarpusat-pusat kegiatan di dalam Kawasan Pancur Batu, serta antara kawasan perumahan dengan pusat pelayanan.
3. Tersedianya layanan sarana dan prasarana yang memadai yang mendukung perwujudan Kawasan Pancur Batu sebagai Pusat perdagangan dan jasa regional
4. Pengembangan perkotaan yang mempertimbangkan keberlanjutan dan keseimbangan lingkungan melalui penyediaan ruang-ruang terbuka hijau perkotaan serta non perkotaan (pertanian).

CONTOH 3 PERUMUSAN TUJUAN PENATAAN BWP

“MEWUJUDKAN KAWASAN BERASTAGI SEBAGAI IKON PARIWISATA DI WILAYAH SELATAN METROPOLITAN MEBIDANGRO”

Prinsip-prinsip penataan ruang untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah:

1. Tersedianya aksesibilitas eksternal yang baik, terkait akses dari dan menuju Kota Medan dan sekitarnya.
2. Tersedianya aksesibilitas internal yang baik yang menghubungkan antarpusat-pusat kegiatan pariwisata.
3. Preservasi alam dan kegiatan non perkotaan sebagai salah satu potensi wisata di Kawasan Berastagi.
4. Tersedianya layanan sarana dan prasarana pendukung pariwisata yang memadai.
5. Pengembangan perkotaan dengan tetap mempertimbangkan keberlanjutan dan keseimbangan lingkungan melalui perlindungan hutan

MUATAN RDTR



PENYUSUNAN RENCANA POLA RUANG

RENCANA POLA RUANG dalam RDTR merupakan rencana distribusi subzona peruntukan yang antara lain meliputi:

1. Zona Hutan lindung,
2. Zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya,
3. Zona perlindungan setempat,
4. Zona RTH,
5. Zona suaka alam dan cagar budaya,
6. Zona rawan bencana alam,
7. Zona Perumahan,
8. Zona Perdagangan dan jasa,
9. Zona Perkantoran,
10. Zona Sarana pelayanan umum,
11. Zona khusus,
12. Zona Industri,
13. Zona lainnya (yang tidak selalu berada di perkotaan),
14. Zona campuran.

ke dalam blok-blok. Rencana pola ruang dimuat dalam peta yang juga berfungsi sebagai *zoning map* bagi peraturan zonasi.

MUATAN RDTR



PENYUSUNAN RENCANA POLA RUANG

FUNGSI sebagai:

1. alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam BWP;
2. dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang;
3. dasar penyusunan RTBL; dan
4. dasar penyusunan rencana jaringan prasarana.

DASAR PERUMUSAN

1. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dalam BWP; dan
2. perkiraan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan.

KRITERIA PERUMUSAN

1. mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW;
2. memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan;
3. memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada BWP, termasuk dampak perubahan iklim
4. menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

Penetapan Pusat-Pusat Pelayanan/Kegiatan

Penetapan sistem pusat-pusat pelayanan/kegiatan tidak diatur dalam Permen PU 20/2011, namun dalam RDTR Kabupaten, penetapan sistem pusat-pusat masih diperlukan mengingat arahan rencana pola ruang dalam RTRW Kabupaten belum dapat secara langsung diturunkan / diterjemahkan ke dalam rencana pola ruang RDTR tanpa adanya penetapan pusat-pusat. Penetapan pusat-pusat ini menjadi dasar pertimbangan dalam membagi zona dan subzona dalam rencana pola ruang RDTR Kabupaten



CONTOH 1: PENETAPAN SISTEM PUSAT KEGIATAN DI KAWASAN SOTA

Tujuan penataan ruang Sota adalah:

“MENCiptakan SOTA SEBAGAI BERANDA DEPAN NKRI YANG SEJAHTERA MELALUI PERWUJUDAN FUNGSI HANKAM DAN EKONOMI BERBASIS EKOWISATA”

Penetapan sistem pusat kegiatan sebagai berikut: **pusat kegiatan Pusat CIQS, Pusat Komersil Transit, Pusat Pelayanan Umum, Pusat Pemerintahan, Pusat Pendukung Ekowisata, dan Pusat Pelayanan Lingkungan.** Pengembangan pusat kegiatan ini nantinya akan diterjemahkan kedalam konsep pengembangan pola ruang yang menampung kegiatan-kegiatan yang terpusat pada pusat kegiatan yang ada di kawasan.

Pusat CIQS (Customs, Imigration, Quarantine and Security). Pengembangan pusat CIQS adalah dengan memanfaatkan potensi kegiatan lintas batas di pintu perbatasan, sehingga akan memanfaatkan ruang pintu perbatasan. Fungsi yang akan dikembangkan adalah fungsi-fungsi kegiatan lintas batas, yaitu:

- Pasar Perbatasan
- Pelayanan Kepabeanan, Imigrasi, Karantina, dan Pertahanan Keamanan
- Ruang Terbuka Hijau

Pusat Pemerintahan. Pengembangan pusat pemerintahan direkomendasikan dekat dengan pusat CIQS karena kedua fungsi kegiatan ini memiliki keterkaitan interaksi yang cukup kuat. Fungsi yang akan dikembangkan adalah fungsi-fungsi kegiatan perkantoran pemerintahan, yaitu:

- Perkantoran Pemerintah Pusat
- Perkantoran Hankam
- Perkantoran Pemerintah Daerah

Pusat Pelayanan Fasilitas Umum dan Sosial. Pengembangan pusat layanan umum dan sosial adalah sebagai *square* atau alun-alun kota atau RTH yang berfungsi ekologis, sosial, dan estetika, yang dilengkapi dengan fasilitas pelayanan pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan sosial budaya. Fungsi yang akan dikembangkan adalah fungsi-fungsi pelayanan umum dan sosial, yaitu:

- Pusat pendidikan, kesehatan, peribadatan dan sosial budaya
- Ruang terbuka hijau dan Ruang terbuka non-hijau
- Perdagangan dan jasa umum

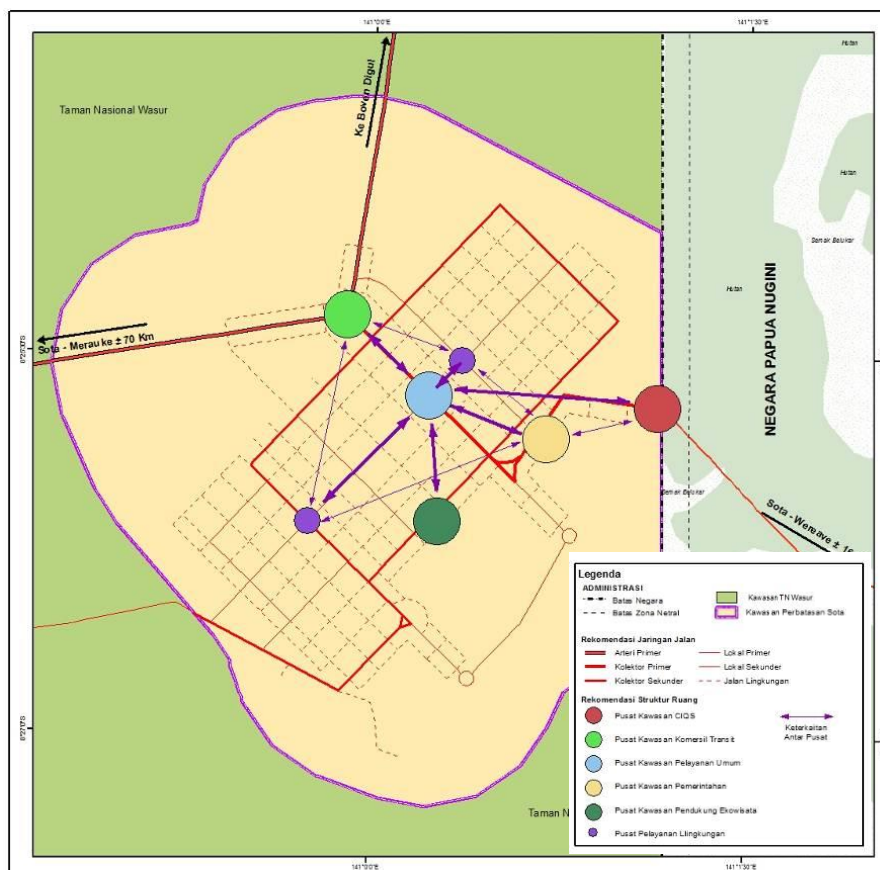
Pusat Komersial Transit. Untuk mendukung keberadaan TN Wasur yang melingkupi wilayah Sota, perlu dikembangkan fungsi komersial pendukung, karena Sota berpotensi sebagai kawasan transit yang mendukung keberadaan TN Wasur. Fungsi yang akan dikembangkan adalah fungsi-fungsi kegiatan komersial, yaitu:

- Perdagangan dan jasa umum
- Fasilitas transportasi (terminal tipe C)
- Ruang Terbuka Hijau
- Fasilitas Umum dan Sosial

Pusat Kegiatan Pendukung Wisata. TN Wasur merupakan potensi wisata alam yang melingkupi kawasan. Fungsi yang dikembangkan adalah:

- RTH Taman Wisata
- Perdagangan dan Jasa Wisata
- Taman Kota

ILUSTRASI PENETAPAN PUSAT KEGIATAN DI KAWASAN SOTA



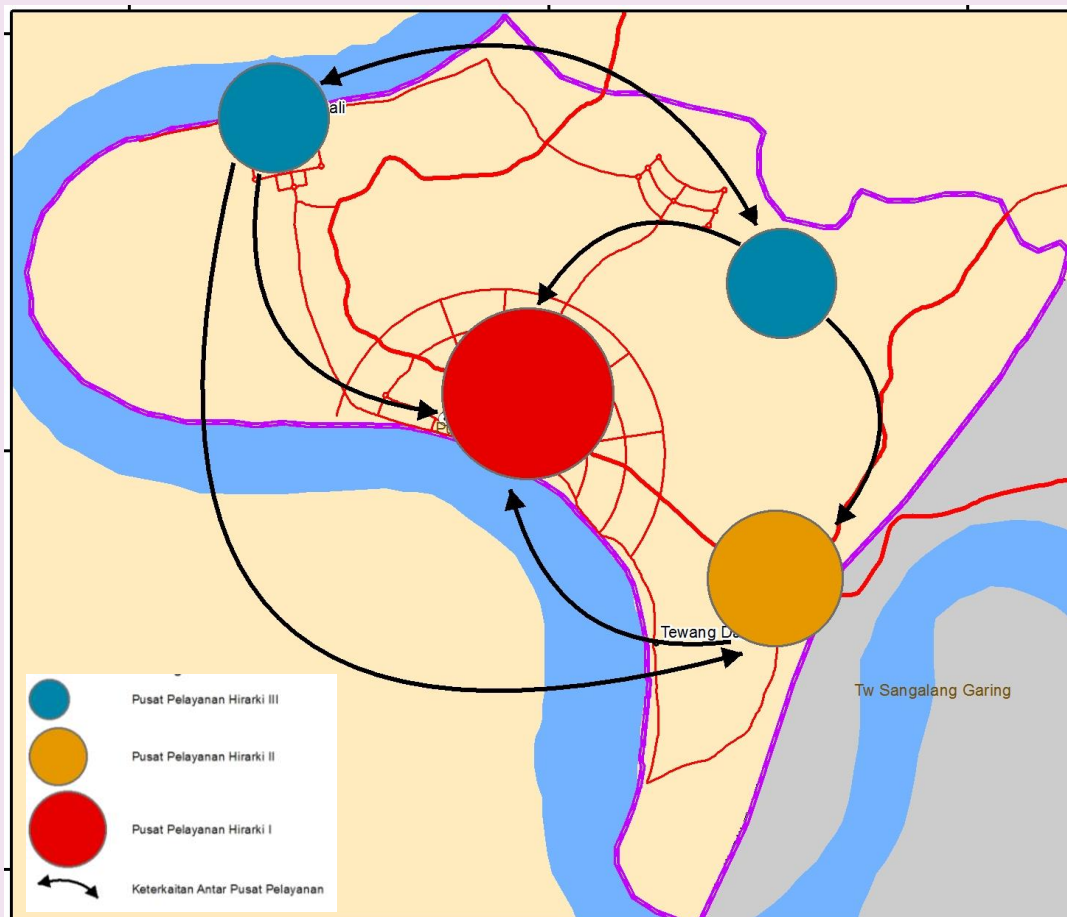
CONTOH 2: PENETAPAN SISTEM PUSAT PELAYANAN DI PULAU MALAN

Pola ruang yang dikonsepsikan melalui pendekatan green city (kota hijau) dan *urban agriculture* (pertanian kota). Pola ruang yang diarahkan berupa pusat pelayanan hirarki yang terdiri dari pusat pelayanan utama dengan pusat pendukungnya. Pusat utama sebagai pusat pelayanan yang berada di Kecamatan Pulau Malan baik pelayanan terhadap fasilitas kebutuhan dasar ataupun sarana rekreasinya. Sedangkan pusat pelayanan pendukung sebagai area penunjang fasilitas dalam skala lingkungan yang berada perumahan.

Masing-masing pusat pelayanan hirarki mempunyai fungsi sebagaimana berikut:

- Pusat Pelayanan Hirarki I, yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan desa, kecamatan, pendidikan, kesehatan, olah raga, peribadatan, produksi, koleksi, RTH, dan halte. Pusat pelayanan hirarki I berada di pusat Kecamatan Pulau Malan.
- Pusat Pelayanan Hirarki II, berfungsi sebagai lokasi perdagangan dan jasa/pemasaran, simpul transportasi, koleksi, RTH dan halte. Pusat pelayanan hirarki berada di pertemuan antara jalan kabupaten dengan jalan lokal sekunder di bagian timur kawasan perkotaan.
- Pusat Pelayanan Hirarki III, dengan fungsinya untuk pemerintahan desa, pendidikan, kesehatan, olah raga, peribadatan, produksi, koleksi, RTH, dan halte yang berada di bagian utara dan timur dari kawasan perkotaan.

ILUSTRASI PENETAPAN PUSAT PELAYANAN DI PULAU MALAN



ZONA LINDUNG yang meliputi:

- a. zona hutan lindung;
- b. zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya yang meliputi zona bergambut dan zona resapan air;
- c. zona perlindungan setempat yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, zona sekitar danau atau waduk, dan zona sekitar mata air;
- d. zona RTH kota yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan pemakaman;
- e. zona suaka alam dan cagar budaya;
- f. zona rawan bencana alam yang antara lain meliputi zona rawan tanah longsor, zona rawan gelombang pasang, dan zona rawan banjir; dan
- g. zona lindung lainnya.

ZONA BUDIDAYA yang meliputi:

1. zona perumahan, yang dapat dirinci ke dalam perumahan dengan kepadatan sangat tinggi, tinggi, sedang, rendah, dan sangat rendah (bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam rumah susun, rumah kopel, rumah deret, rumah tunggal, rumah taman, dan sebagainya); zona perumahan juga dapat dirinci berdasarkan kekhususan jenis perumahan, seperti perumahan tradisional, rumah sederhana/sangat sederhana, rumah sosial, dan rumah singgah;
2. zona perdagangan dan jasa, yang meliputi perdagangan jasa deret dan perdagangan jasa tunggal (bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam lokasi PKL, pasar tradisional, pasar modern, pusat perbelanjaan, dan sebagainya);
3. zona perkantoran, yang meliputi perkantoran pemerintah dan perkantoran swasta;
4. zona sarana pelayanan umum, yang antara lain meliputi sarana pelayanan umum pendidikan, sarana pelayanan umum transportasi, sarana pelayanan umum kesehatan, sarana pelayanan umum olahraga, sarana pelayanan umum sosial budaya, dan sarana pelayanan umum peribadatan;
5. zona industri, yang meliputi industri kimia dasar, industri mesin dan logam dasar, industri kecil, dan aneka industri;
6. zona khusus, yang berada di kawasan perkotaan dan tidak termasuk ke dalam zona sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 5 yang antara lain meliputi zona untuk keperluan pertahanan dan keamanan, zona Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), zona Tempat Pemrosesan Akhir (TPA), dan zona khusus lainnya;
7. zona lainnya, yang tidak selalu berada di kawasan perkotaan yang antara lain meliputi zona pertanian, zona pertambangan, dan zona pariwisata; dan
8. zona campuran, yaitu zona budidaya dengan beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan, perdagangan/jasa dan perkantoran.

KETENTUAN PENGKLASIFIKASIAN ZONA DAN SUB ZONA

1.

Apabila pada BWP hanya terdapat satu jenis subzona dari zona tertentu, subzona tersebut dapat dijadikan zona tersendiri. Subzona juga dapat dijadikan zona tersendiri apabila subzona tersebut memiliki luas yang signifikan atau memiliki persentase yang besar terhadap luas BWP.

Apabila diperlukan, subzona dapat dibagi lagi menjadi beberapa sub subzona

2.

3.

Zona/ subzona/ sub subzona memiliki luas minimum 5 (lima) hektar di dalam BWP. Apabila luasnya kurang dari 5 (lima) hektar, zona/ subzona/ sub subzona dihilangkan dari klasifikasi zona dan dimasukkan ke daftar kegiatan di dalam matriks ITBX. (*)

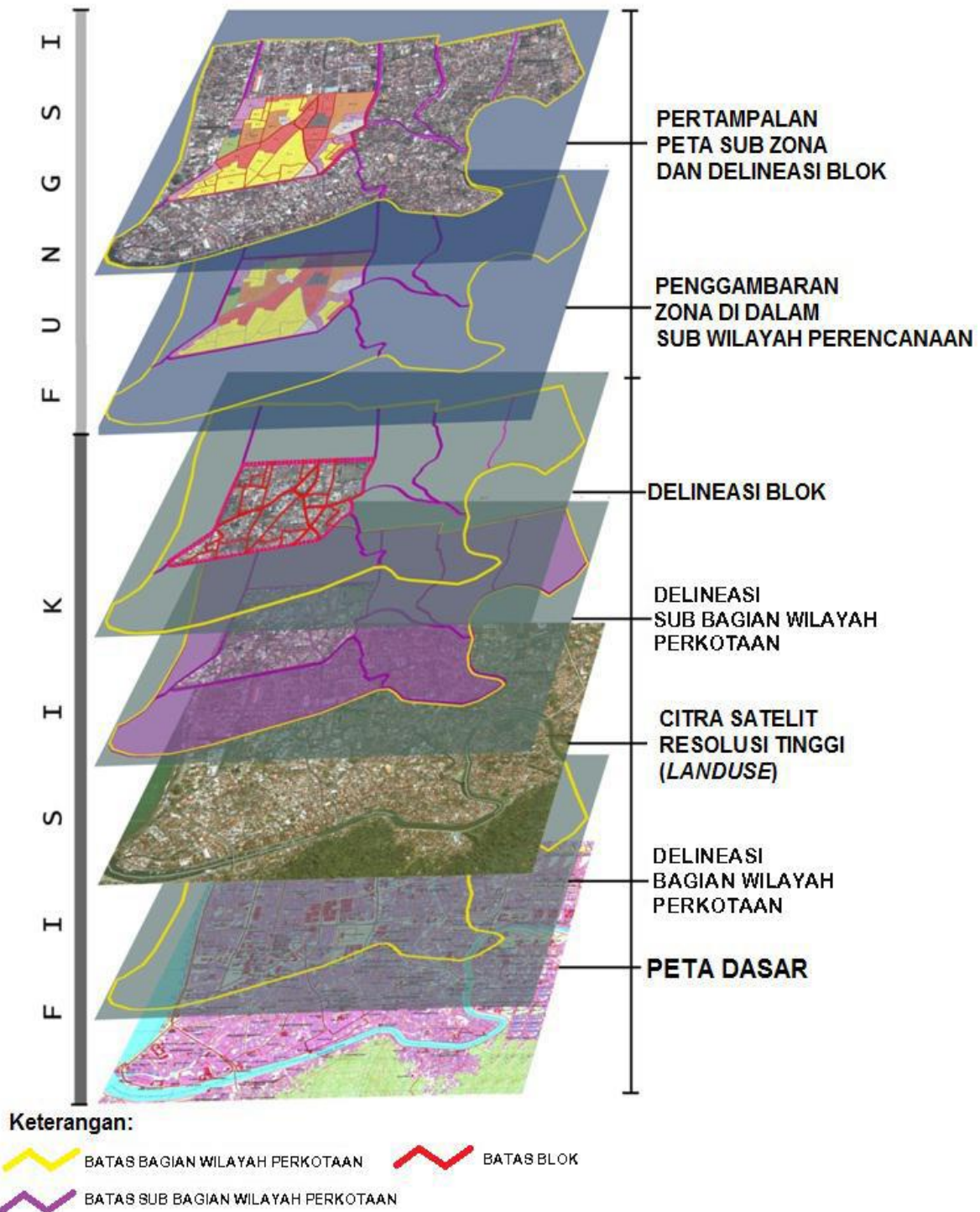
Setiap Sub BWP terdiri atas blok yang dibagi berdasarkan batasan fisik antara lain seperti jalan, sungai, dan sebagainya. Pengilustrasian overlay peta yang didelineasi berdasarkan fisik (BWP, Sub BWP, dan blok) hingga peta yang didelineasi berdasarkan fungsi (zona dan subzona)

4.

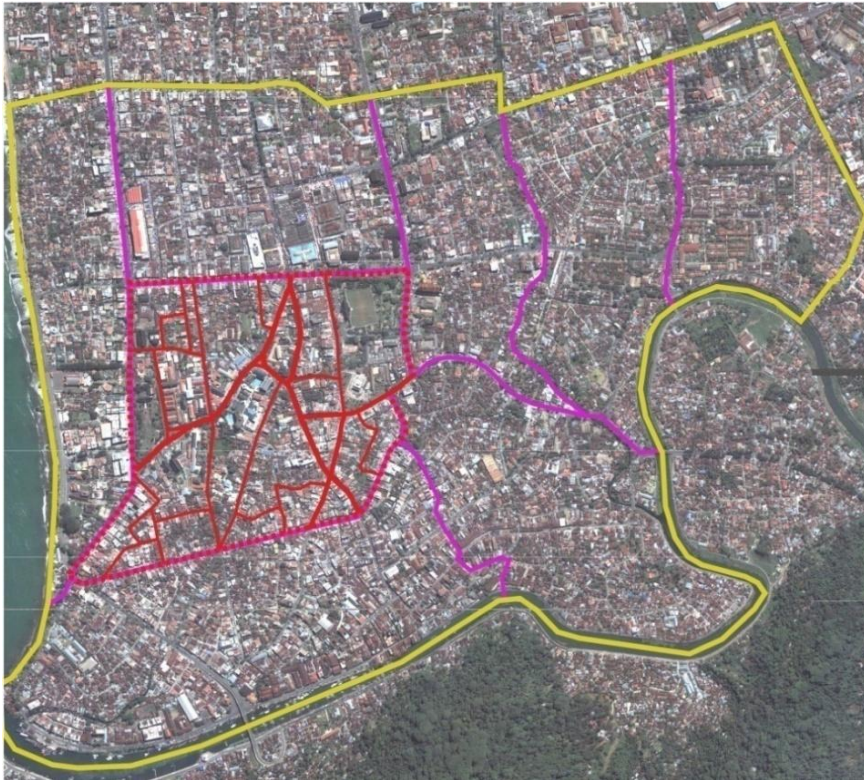
Catatan:

(*) Pada kasus tertentu, bagi zona, sub zona, dan sub subzona yang memiliki luas kurang dari 5 Ha namun memiliki fungsi yang signifikan bagi suatu kawasan (seperti subzona transportasi, subzona RTH lingkungan, dll), disarankan untuk ditetapkan sebagai sub zona tersendiri. Contoh kasus: (1) Subzona RTH Taman Kota berupa alun-alun di suatu BWP yang memiliki total luas kurang dari 5 Ha; (2) Subzona Sarana Pelayanan Umum Transportasi (misal terminal) di suatu BWP yang memiliki total luas kurang dari 5 Ha.

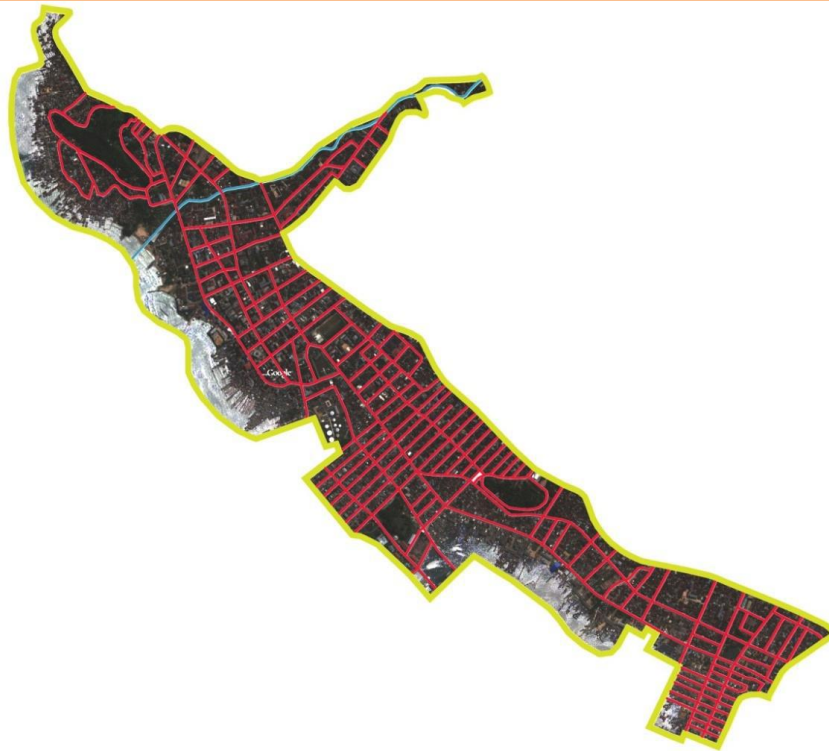
ILUSTRASI PEMBAGIAN BWP KE DALAM SUB BWP



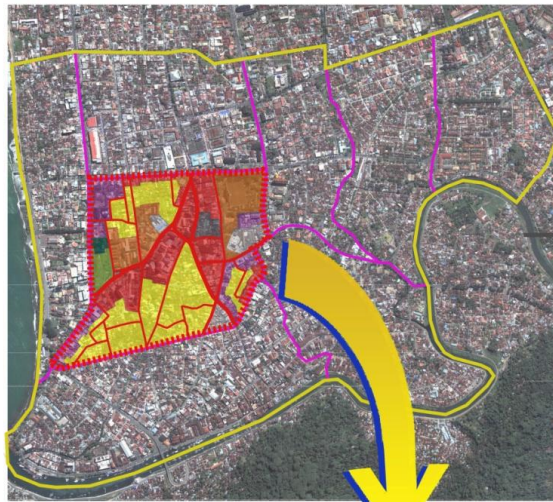
ILUSTRASI PEMBAGIAN BWP KE DALAM SUB BWP HINGGA BLOK



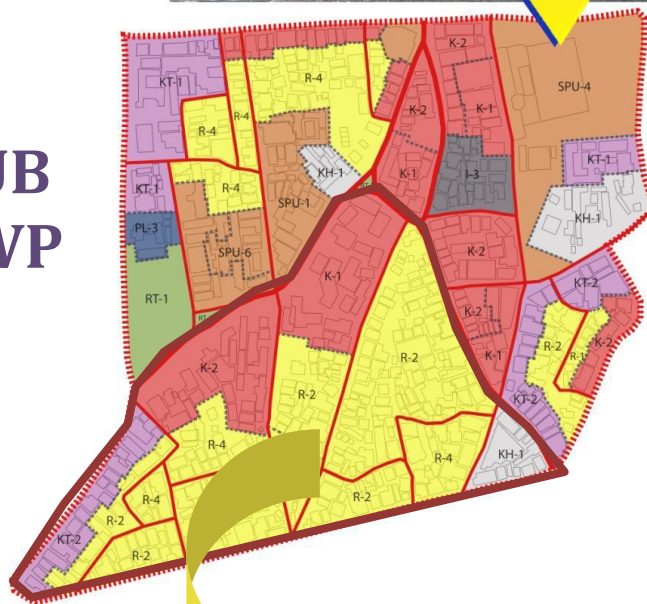
ILUSTRASI PEMBAGIAN BWP LANGSUNG KE DALAM BLOK



BWP

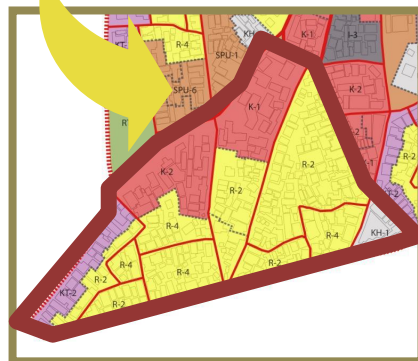


SUB BWP



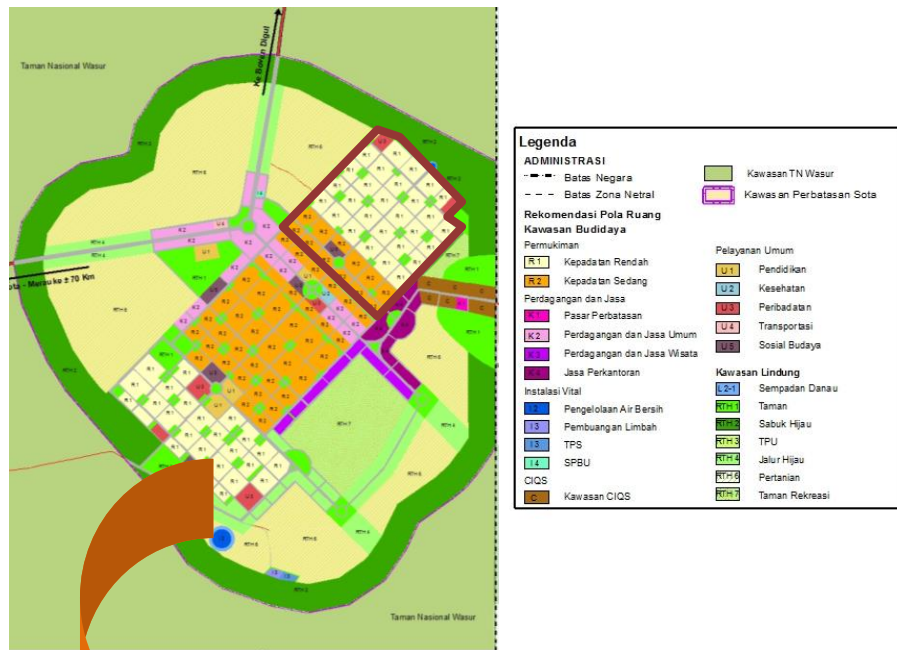
- = SUB BWK
 - = BLOK
 - = SUB BLOK
 - SUB ZONA:
 - R-2 = Perumahan berkepadatan tinggi
 - R-4 = Perumahan berkepadatan rendah
 - K-1 = Perdagangan dan Jasa tunggal
 - K-2 = Perdagangan dan Jasa deret
 - I-3 = Industri kecil
 - KT-1 = Perkantoran pemerintah
 - KT-2 = Perkantoran swasta
 - RT-1 = Ruang terbuka hijau
 - KH-1 = Peruntukan khusus militer
 - PL-3 = Peruntukan lain pariwisata
 - SPU-1 = Sarana pelayanan umum pendidikan
 - SPU-4 = Sm. pelayanan umum olahraga
 - SPU-6 = Sm. pelayanan umum peribadatan
-
- Zona Perdagangan dan Jasa
 - Zona Perkantoran
 - Zona Perumahan
 - Zona Pelayanan Umum
 - Zona Ruang Terbuka
 - Zona Pariwisata
 - Zona Industri
 - Zona Peruntukan Khusus

BLOK



ILUSTRASI PENDELINEASIAN I

SUB BWP



BLOK



ILUSTRASI PENDELINEASIAN II

1.

ZONA LINDUNG

ZONA HUTAN LINDUNG ZONA YANG MEMBERI PERLINDUNGAN TERHADAP ZONA BAWAHANNYA

- Zona bergambut dan zona
- Zona resapan air

ZONA PERLINDUNGAN SETEMPAT

- Sempadan pantai
- Zona sekitar danau atau waduk
- Sempadan sungai
- zona sekitar mata air

ZONA RUANG TERBUKA HIJAU (RTH)

- Taman RT
- taman kota
- Taman RW
- pemakaman

ZONA SUAKA ALAM DAN CAGAR BUDAYA

ZONA RAWAN BENCANA ALAM

- zona rawan tanah longsor
- zona rawan gelombang pasang
- zona rawan banjir

zona ini digambarkan dalam peta terpisah

ZONA LINDUNG LAINNYA.



NOMENKLATUR POLA RUANG

ZONA BUDIDAYA

ZONA PERUMAHAN

- Kepadatan sangat tinggi
- Kepadatan tinggi
- Kepadatan sedang
- Kepadatan rendah
- Kepadatan sangat rendah

ZONA PERDAGANGAN DAN JASA

- Deret
- Tunggal

ZONA PERKANTORAN

- Perkantoran pemerintahan
- Perkantoran swasta

ZONA SARANA PELAYANAN UMUM

- Pendidikan
- Kesehatan
- Sosial budaya
- Transportasi
- Olah raga
- Peribadatan

ZONA INDUSTRI

- Industri kimia dasar
- Industri kecil
- Industri mesin dan logam dasar
- Aneka industri

ZONA KHUSUS

- Pertahanan dan keamanan
- Tempat pengolahan akhir (TPA)
- Instalasi pengolahan air limbah
- Instalasi penting lainnya

ZONA LAINNYA

- Pertanian
- Pariwisata
- Pertambangan
- dll

ZONA CAMPURAN

- perumahan dan perdagangan/jasa
- perdagangan/jasa dan perkantoran
- dll

2.

CATATAN: LEBIH JELASNYA DAPAT DILIHAT PADA LAMPIRAN KLASIFIKASI ZONA

CONTOH NOMENKLATUR POLA RUANG



**ZONA
PERLINDUNGAN
SETEMPAT (PS)**

**SUB ZONA
SEMPADAN SUNGAI
(PS-2)**

ZONA RTH (RTH)

**SUB ZONA TAMAN
KOTA (RTH-1)**

**ZONA
PERUMAHAN (R)**

**SUB ZONA RUMAH
KEPADATAN
SEDANG (R-3)**

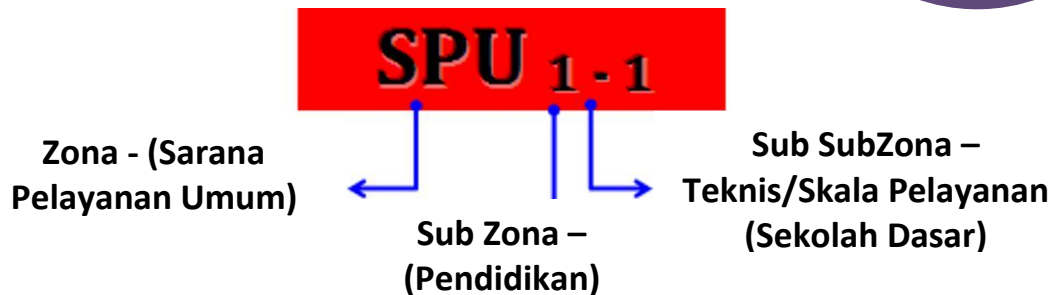
**ZONA SARANA
PELAYANAN
UMUM (SPU)**

**SUB ZONA
PENDIDIKAN
(SPU-1)**

LEBIH JELASNYA DAPAT MEMPELAJARI
KLASIFIKASI ZONA DAN SUB ZONA PADA
LAMPIRAN KLASIFIKASI ZONA



CONTOH NOMENKLATUR POLA RUANG



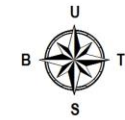
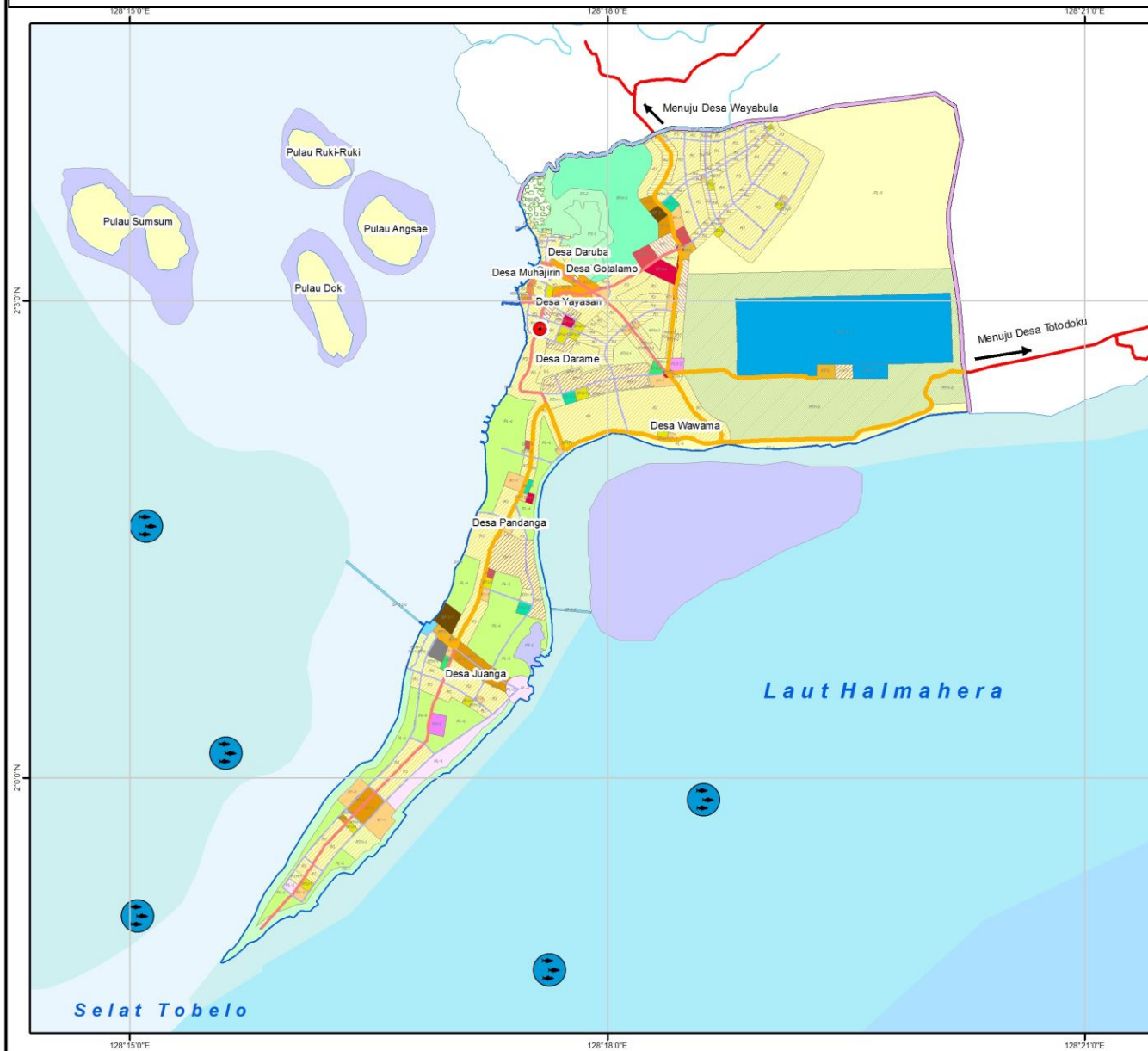
BEBERAPA CONTOH NOMENKLATUR ZONA, SUB ZONA, DAN SUB SUBZONA

ZONA		SUB ZONA		SUB SUBZONA	
PS	Perlindungan Setempat	PS-2	Sempadansungai		
		PS-3	Sempadandanau/embung		
		PS-4	Sempadanmata air		
RB	Rawan Bencana	RB-1	Rawan PutingBeliung		
		RB-2	Rawan Luapan Lumpur		
R	Perumahan	R-3	Perumahan Kepadatan Sedang		
		R-4	Perumahan Kepadatan Rendah		
SPU	Sarana Pelayanan Umum	SPU-1	Pendidikan	SPU1-1	Sekolah Dasar
				SPU1-2	SMP
		SPU-2	Transportasi	SPU2-1	Transportasi Darat
				SPU2-1	Transportasi Udara
		SPU-3	Kesehatan	SPU3-1	Puskesmas
				SPU3-2	Rumah Sakit
		SPU-4	Olahraga	SPU4-1	Lapangan Terbuka
				SPU4-2	Gedung Olahraga
SPU-5	Sosial Budaya				
SPU-6	Peribadatan				
PL	Peruntukan Lainnya	PL-1	Pertanian	PL-1-1	Perkebunan
				PL-1-2	Peternakan
				PL-1-3	Hutan Produksi
				PL-1-4	Persawahan

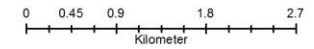
NOMENKLATUR POLA RUANG DAPAT DILAKUKAN SAMPAI 2 TURUNAN/LEBIH APABILA MASIH ADA TURUNAN KLASIFIKASI SUB SUBZONA LAINNYA



CONTOH 1: PETA RENCANA POLA RUANG MOROTAI SELATAN



1:45,000



LEGENDA

Administrasi

- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Kecamatan
- Garis Pantai
- Sungai
- Batas Wilayah Perencanaan
- Morotai Selatan

Rekomendasi Pola Ruang

Zona Lindung

- PS-1 Sempadan Pantai
- PS-2 Sempadan Danau Buitan
- PS-3 Danau Buitan
- PS-4 Sempadan Sungai
- PS-5 Mangrove
- PS-6 Taman Kota
- PS-7 Jalur Hijau
- PS-8 TPU
- PS-9 Penyangga Bandara
- PS-10 Terumbu Karang dan Lamun

Zona Budaya

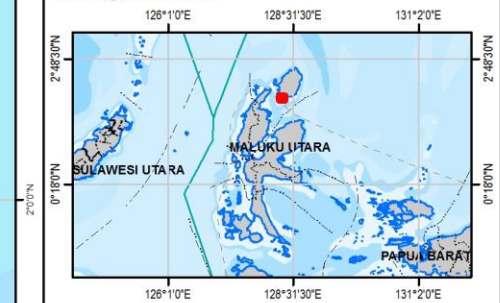
Perkantoran CIQS

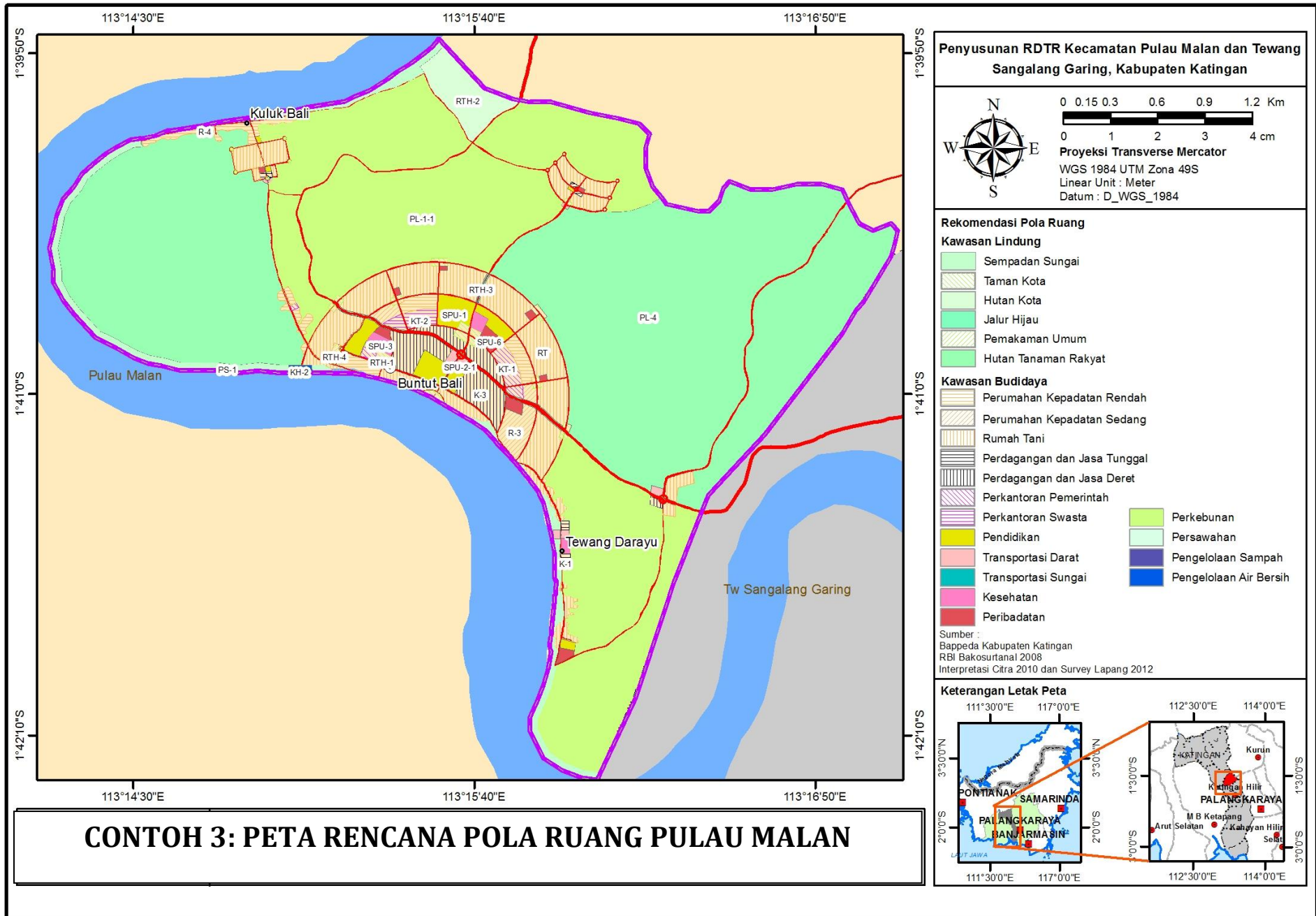
- PK-1 Perikanan Tangkap
- PK-2 Perumahan Kepadatan Tinggi
- PK-3 Perumahan Kepadatan Sedang
- PK-4 Perumahan Kepadatan Rendah
- PK-5 Perdagangan dan Jasa Tunggal
- PK-6 Pasar Tradisional
- PK-7 Perhotelan
- PK-8 Perdagangan dan Jasa Deret
- PK-9 Perkantoran Pemerintah
- PK-10 Perkantoran Swasta
- PK-11 Pergudangan Tertutup
- PK-12 Instalasi Vital

Perumahan & Keamanan

- SP-1 Pendidikan
- SP-2 Transportasi Darat
- SP-3 Transportasi Laut
- SP-4 Transportasi Udara
- SP-5 Kesehatan
- SP-6 Olahraga
- SP-7 Sosial Budaya
- SP-8 Peribadatan
- SP-9 Pariwisata Sejarah
- SP-10 Sarana Pelayanan Pariwisata
- PL-1 Perkebunan Rakyat
- PL-2 Pencadangan Perumahan

Keterangan Letak Peta :





MUATAN RDTR



Rencana Jaringan Prasarana

merupakan pengembangan hierarki sistem jaringan prasarana yang ditetapkan dalam rencana struktur ruang yang termuat dalam RTRW kabupaten/kota. Rencana jaringan prasarana yang menjadi substansi muatan RDTR antara lain:

1. Rencana Pengembangan Jaringan Pergerakan
2. Rencana Pengembangan Jaringan Energi
3. Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum
4. Rencana Pengembangan Jaringan Telekomunikasi
5. Rencana Pengembangan Jaringan Drainase
6. Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah
7. Rencana Pengembangan Prasarana Lainnya

MUATAN RDTR



PENYUSUNAN RENCANA JARINGAN PRASARANA

FUNGSI sebagai:

1. pembentuk sistem pelayanan, terutama pergerakan, di dalam BWP
2. dasar perletakan jaringan serta rencana pembangunan prasarana dan utilitas dalam BWP sesuai dengan fungsi pelayanannya; dan
3. dasar rencana sistem pergerakan dan aksesibilitas lingkungan dalam RTBL dan rencana teknis sektoral

DASAR PERUMUSAN:

1. rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang termuat dalam RTRW;
2. kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi BWP;
3. rencana pola ruang BWP yang termuat dalam RDTR;
4. sistem pelayanan, terutama pergerakan, sesuai fungsi dan peran BWP; dan
5. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

KRITERIA PERUMUSAN:

1. memperhatikan rencana struktur ruang bagian wilayah lainnya dalam wilayah kab/kota dan/atau wilayah administrasi sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP
2. menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana & utilitas pada BWP
3. mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP
4. mengakomodasi kebutuhan fungsi dan peran pelayanan kawasan di dalam struktur ruang BWP

MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

1 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN PERGERAKAN

merupakan seluruh jaringan primer dan jaringan sekunder pada BWP yang meliputi jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, jalan lingkungan, dan jaringan jalan lainnya yang belum termuat dalam RTRW kabupaten/kota, yang terdiri dari :

- a) jaringan jalan arteri primer dan arteri sekunder;
- b) jaringan jalan kolektor primer dan kolektor sekunder;
- c) jaringan jalan lokal primer dan lokal sekunder;
- d) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder
- e) jaringan jalan lainnya yang meliputi
 - jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, B dan C hingga pangkalan angkutan umum)
 - jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte)
 - jalan masuk dan keluar parkir

** Dalam hal terdapat jalur kereta api, jalur pelayaran, dan jalur pejalan kaki/sepeda, selain memuat jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 5, rencana jaringan pergerakan juga harus memuat rencana jalur kereta api, jalur pelayaran, dan jalur pejalan kaki/sepeda.*

CONTOH PERUMUSAN RENCANA JARINGAN PERGERAKAN

1. Rencana Pengembangan Jaringan Jalan

RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN WILAYAH PERENCANAAN

Fungsi Jalan	Rencana Pengembangan	Lokasi	Panjang Jalan
Kolektor primer	Peningkatan	- Jalan trans morotai	15 km
	Peningkatan	- Ruas jalan yg menghubungkan bandara	
	Peningkatan	- pelabuhan internasional	
	Pembangunan baru	- Jalan trans morotai yg tidak melewati pusat kota	
Kolektor sekunder	Pemeliharaan	- Jalan trans morotai yg masuk kota - trans wawama - jalan merdeka - terusan jalan merdeka - ahmad syukur - proklamasi - merdeka	9,9 km
	Pembangunan baru	- Simpang lima - ahmad syukur	
	Pembangunan baru	- Ruas yang menghubungkan pelabuhan internasional ke ujung selatan Tanjung Dehegila	
Lokal sekunder	Peningkatan	- Ruas yg menghubungkan fasilitas umum dalam kawasan pusat kegiatan	1,7 km
	Pembangunan baru	- Ruas yg menghubungkan fasilitas umum dalam kawasan pusat kegiatan	
	Pemeliharaan	- Ruas yg menghubungkan fasilitas umum dalam kawasan pusat kegiatan	
Lingkungan	Pembangunan baru	- Ruas yang melayani setiap persil terkecil	
	Pemeliharaan	- Ruas yang melayani setiap persil terkecil	

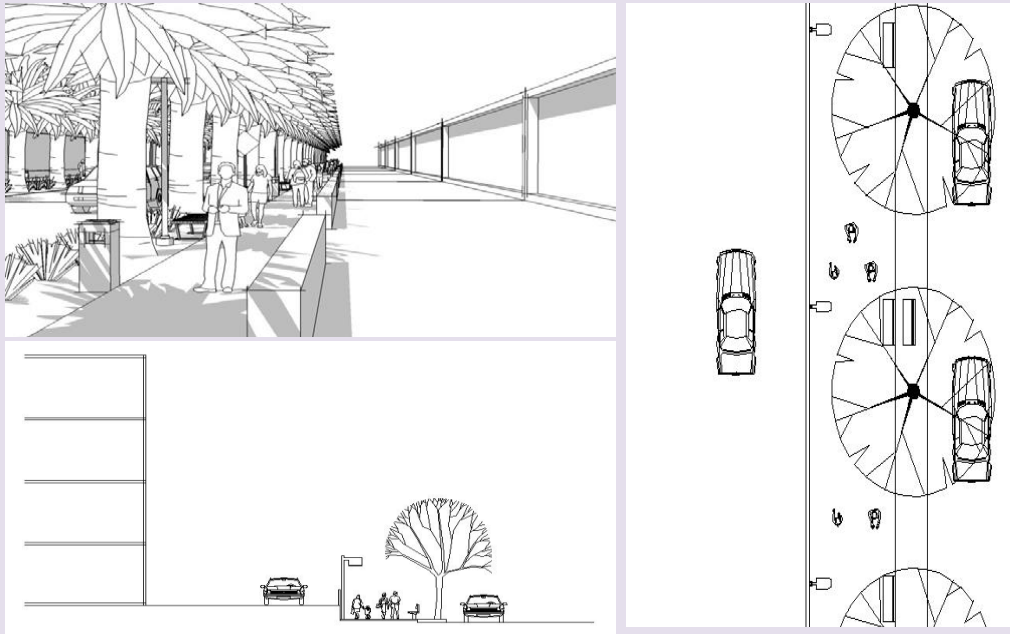
MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

2. Rencana Pengembangan Jalur Pejalan Kaki

Bagian-bagian pengembangan jalur pejalan kaki dilakukan dengan merancang tipologi-tipologi ruang yang meliputi :

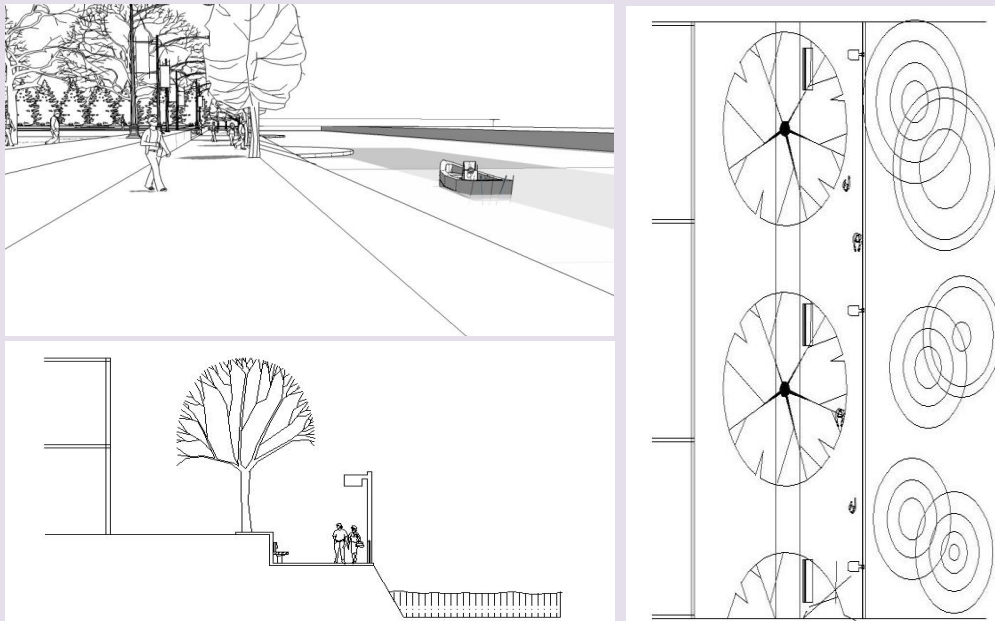
a. Ruang Pejalan Kaki di Sisi Jalan (Sidewalk)

Ruang pejalan kaki di sisi jalan (sidewalk) merupakan bagian dari sistem jalur pejalan kaki dari tepi jalan raya hingga tepi terluar lahan milik bangunan.



b. Ruang Pejalan Kaki di Sisi Air (Promenade)

Ruang pejalan kaki yang pada salah satu sisinya berbatasan dengan badan air

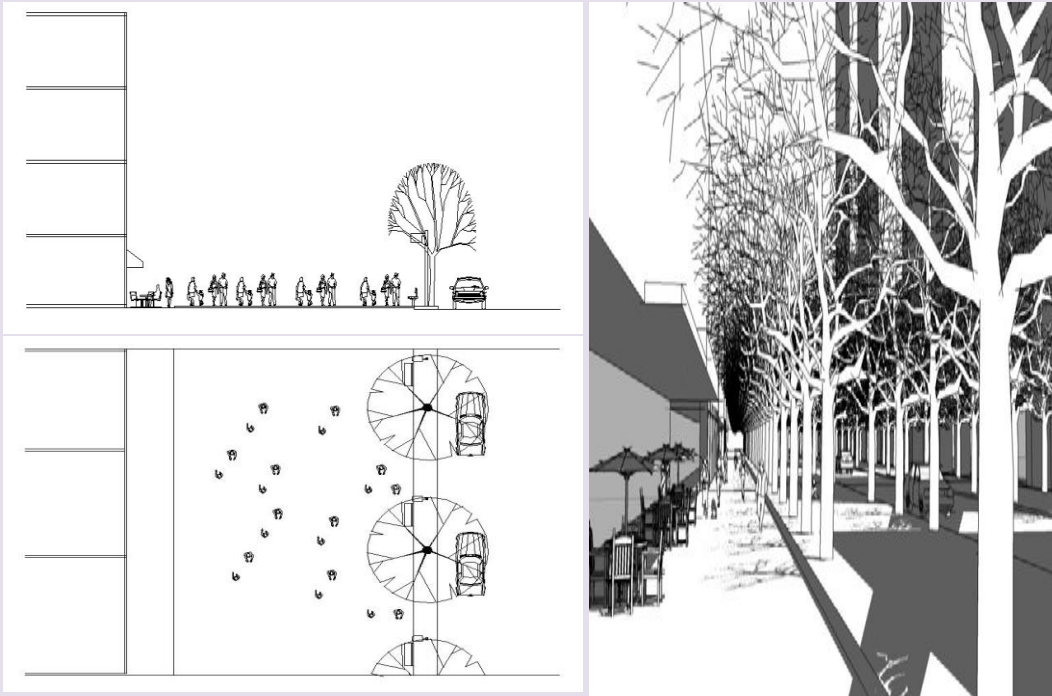


c. Ruang Pejalan Kaki di Kawasan Komersial/Perkantoran (Arcade)

Ruang pejalan kaki yang berdampingan dengan bangunan pada salah satu atau kedua sisinya. Ruang pejalan kaki di pusat kawasan bisnis dan pusat kota ini adalah area yang harus dirancang untuk mengakomodir volume yang lebih

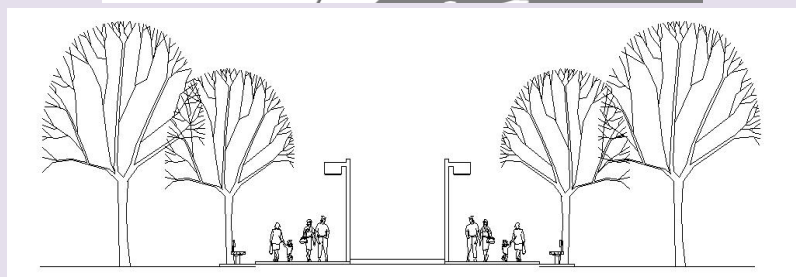
MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

besar dari para pejalan kaki dibanding di area-area di kawasan permukiman.

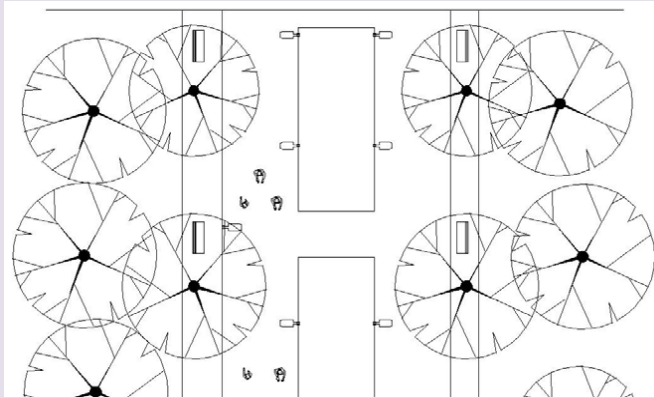


d. Ruang Pejalan Kaki di RTH (Green Pathway)

Merupakan ruang pejalan kaki yang terletak diantara ruang terbuka hijau. Ruang ini merupakan pembatas di antara ruang hijau dan ruang sirkulasi pejalan kaki. Area ini menyediakan satu penyangga dari sirkulasi kendaraan di jalan dan memungkinkan untuk dilengkapi dengan berbagai elemen ruang seperti hidran air, kios telepon umum, dan perabot jalan (bangku, marka, dan lain-lain).

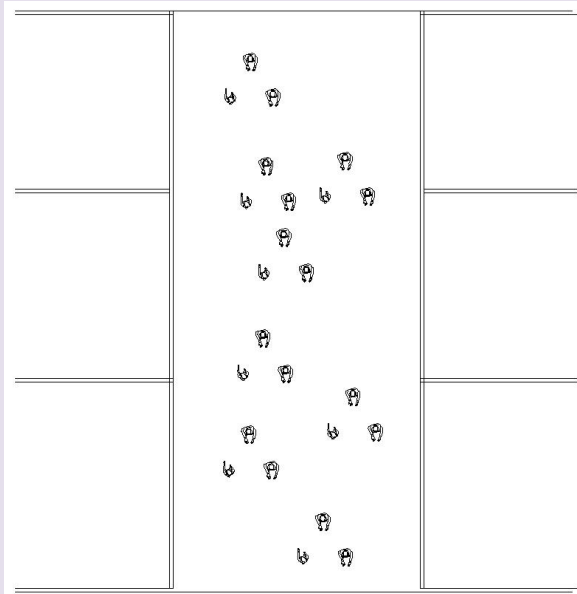
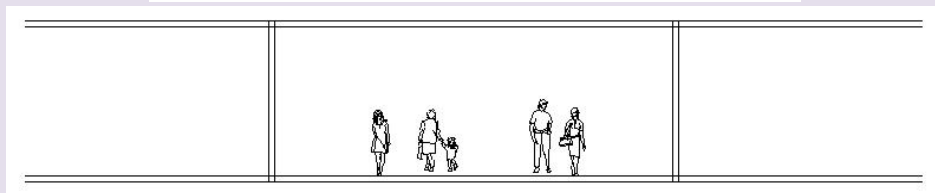


MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA



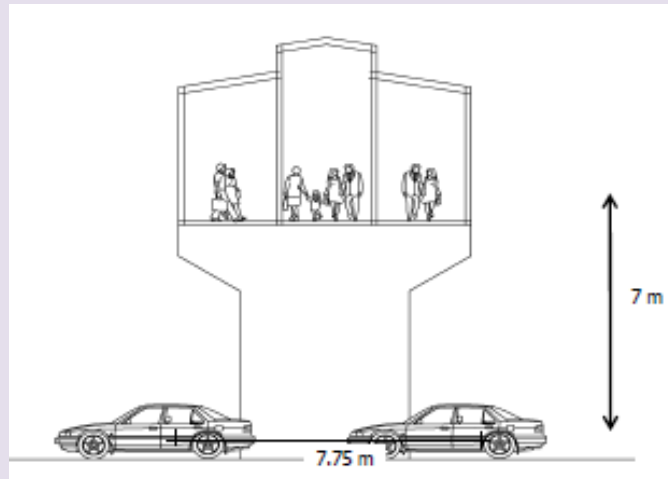
e. Ruang Pejalan Kaki di Bawah Tanah (Underground)

Adalah ruang pejalan kaki yang merupakan bagian dari bangunan di atasnya maupun jalur khusus pejalan kaki yang berada di bawah permukaan tanah.



MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

f. Ruang Pejalan Kaki di Atas Tanah (Elevated)



NOTE:

- Pembahasan rencana pengembangan jaringan pergerakan (darat, udara, air) dapat didetailkan berdasarkan karakter wilayah perencanaan. Contoh: rencana simpul-simpul transportasi darat (terminal, halte), laut (dermaga, pelabuhan), udara (bandara).
- Contoh Peta Rencana Pengembangan Jaringan Jalan, Peta Rencana Pengembangan Fasilitas Transportasi, dan Peta Rencana Jalur Pejalan Kaki dapat dilihat di bagian lampiran.

2 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN ENERGI

merupakan penjabaran dari jaringan distribusi dan pengembangannya berdasarkan prakiraan kebutuhan energi/kelistrikan di BWP yang termuat dalam RTRW, yang terdiri atas:

- a) jaringan subtransmisi yang berfungsi untuk menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di BWP (jika ada)
- b) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT, SUTET, dan SUTT) yang berfungsi untuk menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, yang dilengkapi dengan infrastruktur pendukung yaitu:
 - gardu induk yang berfungsi untuk menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv)
 - gardu hubung yang berfungsi untuk membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi
- c) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik tegangan rendah ke konsumen, yang dilengkapi dengan infrastruktur pendukung berupa gardu distribusi yang berfungsi untuk menurunkan tegangan primer (20 kv) menjadi tegangan sekunder (220 v /380 v).

MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

CONTOH PERUMUSAN RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN ENERGI

PROYEKSI KEBUTUHAN LISTRIK WILAYAH PERENCANAAN

Tahun	Perkiraan Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah Rumah Tangga	Listrik Domestik (KVA)	Kebutuhan Listrik Sosial (KVA)	Kebutuhan Listrik Penerangan (KVA)	Jumlah	Kehilangan Listrik (KVA)	Total Kebutuhan Listrik (KVA)
2016	32.20	644	579.600	173.880	28.980	782.460	39.123	821.583
2021	3.724	745	670.320	201.096	33.516	904.932	45.246,6	950.178,6
2026	4.433	887	797.940	239.382	39.897	1077.21	53.860,95	1.131.080
2031	4.980	996	896.400	268.920	44.820	1210.14	60.507	1.270.647

NOTE:

Contoh Peta Rencana Pengembangan Jaringan Energi/Listrik dapat dilihat di bagian lampiran

3 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN TELEKOMUNIKASI

Rencana pengembangan jaringan telekomunikasi terdiri atas :

- rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi yang berupa penetapan lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon
- rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel yang berupa penetapan lokasi stasiun telepon otomatis, rumah kabel, dan kotak pembagi
- rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel yang berupa penetapan lokasi menara telekomunikasi termasuk menara Base Transceiver Station (BTS)
- rencana pengembangan sistem televisi kabel termasuk penetapan lokasi stasiun transmisi
- rencana penyediaan jaringan serat optik rencana peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi.

CONTOH RUMUSAN RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN TELEKOMUNIKASI

PROYEKSI TELEKOMUNIKASI WILAYAH PERENCANAAN

Tahun	Perkiraan Jumlah Penduduk (jiwa)	Jumlah KK	Satuan Sambungan Telepon (SST)			Jumlah SST	Telepon Umum
			Rumah Tangga	NonRumah Tangga	Cadangan		
2016	3.220	644	193	58	10	261	6
2021	3.724	745	223	67	11	302	7
2026	4.433	887	266	80	13	359	9
2031	4.980	996	299	90	15	403	10

NOTE:

Contoh Peta Rencana Pengembangan Jaringan Energi/Listrik dapat dilihat di bagian lampiran

4 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN AIR MINUM

Rencana pengembangan jaringan air minum berupa rencana kebutuhan dan sistem penyediaan air minum, yang terdiri atas:

MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

- sistem penyediaan air minum wilayah kabupaten/kota yang mencakup sistem jaringan perpipaan dan bukan jaringan perpipaan
- bangunan pengambil air baku
- pipa transmisi air baku dan instalasi produksi
- pipa unit distribusi hingga persil;
- bangunan penunjang dan bangunan pelengkap bak penampung.

CONTOH PERUMUSAN RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN AIR MINUM



PROYEKSI KEBUTUHAN AIR BERSIH WILAYAH PERENCANAAN

NO.	Uraian	Satuan	Proyeksi Kebutuhan Air Bersih			
			2016	2021	2026	2031
1.	Jumlah penduduk	jiwa	3.220	3.724	4.433	4.980
2.	Rata-rata konsumsi air domestik	l/o/hr	60	60	60	60
3.	Kebutuhan air domestik	l/hari	193.200	223.440	265.980	298.800
4.	Rata-rata konsumsi air nondomestik	%	12	14	16	18
5.	Kebutuhan air non domestik	l/hari	23.184	31.281,6	42.556,8	53.784
6.	Kebutuhan air kawasan perencanaan	l/hari	216.384	254.721,6	308.536,8	352.584

NOTE:

Contoh Peta Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum dapat dilihat di bagian lampiran

5 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN DRAINASE

Rencana pengembangan jaringan drainase terdiri atas:

- sistem jaringan drainase yang berfungsi untuk mencegah genangan
- rencana kebutuhan sistem jaringan drainase yang meliputi rencana jaringan primer, sekunder, tersier, dan lingkungan di BWP

**Dalam hal kondisi topografi di BWP berpotensi terjadi genangan, maka perlu dibuat kolam retensi, sistem pemompaan, dan pintu air*

NOTE:

Contoh Peta Rencana Pengembangan Jaringan Drainase dapat dilihat di bagian lampiran

6 RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN AIR LIMBAH

Jaringan air limbah meliputi sistem pembuangan air limbah setempat (*onsite*) dan/atau terpusat (*offsite*). Sistem pembuangan air limbah setempat, terdiri atas:

- bak septik (*septic tank*)
- instalasi pengolahan lumpur tinja (IPLT)

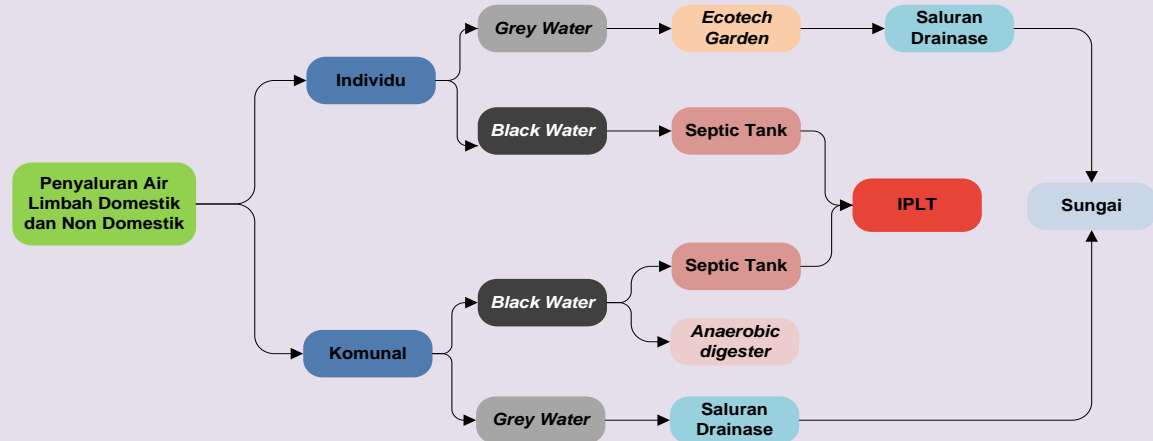
Sistem pembuangan air limbah terpusat, terdiri atas:

- seluruh saluran pembuangan; dan

MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

b) bangunan pengolahan air limbah.

CONTOH PERUMUSAN RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN AIR LIMBAH



PROYEKSI PENGELOLAAN AIR LIMBAH WILAYAH PERENCANAAN

No.	Uraian	Satuan	Proyeksi Timbulan Limbah			
			2016	2021	2026	2031
1.	Total penduduk	jiwa	3.220	3.724	4.433	4.980
2.	Rata-rata konsumsi air bersih	l/o/hr	60	60	60	60
3.	Persen air limbah terhadap air bersih	%	80%	80%	80%	80%
4.	Timbulan air limbah	l/dt	1,79	2,07	2,46	2,77
		m ³ /hari	155	179	213	239
5.	Produksi Lumpur tinja	l/jiwa/hari	0,1	0,1	0,1	0,1
		m ³ /hari	0,32	0,37	0,44	0,50

NOTE:

Contoh Peta Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah dapat dilihat di bagian lampiran

7 RENCANA PENGEMBANGAN PRASARANA LAINNYA

Perumusan rencana jaringan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP, sebagai contoh BWP yang berada pada kawasan rawan bencana dianjurkan merumuskan rencana evakuasi bencana yang meliputi rencana jalur dan tempat evakuasi yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota, kawasan, maupun lingkungan

CONTOH PERUMUSAN RENCANA PENGEMBANGAN JARINGAN PERSAMPAHAN

PROYEKSI TIMBUNAN SAMPAH WILAYAH PERENCANAAN

No	Uraian	Satuan	Proyeksi Timbulan Sampah			
			2016	2021	2026	2031
1.	Proyeksi Jumlah Penduduk	Jiwa	3.220	3.724	4.433	4.980
2.	Rata-rata Timbulan Sampah	liter/jiwa/hr	2,5	2,5	2,5	2,5
3.	Timbulan Sampah Domestik	m ³ /hari	8.050	9.310	11.083	12.450
4.	Timbulan Sampah Non-domestik	m ³ /hari	120.750	139.650	166.238	186.750
5.	Total Timbulan Sampah Awal	m ³ /hari	128.800	148.960	177.320	199.200

MATERI RENCANA JARINGAN PRASARANA

6.	% tase reduksi sampah dgn kompaksi di gerobak dan tempat sampah	%	15	15	15	15
7.	Timbulan sampah hasil reduksi 1	m ³ /hari	109.480	126.616	150.722	169.320
8.	% tase reduksi sampah dgn kompaksi truk sampah	%	-	30	30	30
9.	Timbulan sampah hasil reduksi 2	m ³ /hari	109.480	88.631	105.505	118.524
10.	% tase reduksi sampah dgn 3R	%	10	13	18	20
11.	Total Timbulan Sampah Akhir	m ³ /hari	98.532	77.552	87.042	94.819
12.	Cakupan Terhadap Pelayanan	%	45	55	65	75
13.	Populasi Yang Dilayani	Jiwa	1.449	2.048	2.881	3.735
14.	Jumlah sampah terangkut	m ³ /hari	44.339	42.654	56.577	71.114

PROYEKSI PENGANGKUTAN SAMPAH

No.	Uraian	Satuan	Proyeksi Pengangkutan Sampah			
			2016	2021	2026	2031
1.	<u>Jumlah KK</u>		644	745	887	996
2.	<u>Pewadahan</u>					
	a. Bin 40 lt	unit	10.063	11.638	13.853	15.563
	b. Bin 60 lt	unit	201.250	232.750	277.063	311.250
	c. TPS (6 m ³)	unit	3	4	4	5
3.	<u>Pengumpulan</u>					
	a. Gerobak/ becak sampah 1 m ³	unit	3	4	4	5
4.	<u>Pengangkutan</u>					
	a. Armroll Truk 8 m ³	unit	1	1	1	1
	b. Truk 4 m ³	unit	1	1	1	1

NOTE:

Contoh Peta Rencana Pengembangan Jaringan Persampahan dan Peta Rencana Jalur Evakuasi Bencana dapat dilihat di bagian lampiran

4

Penetapan Sub BWP

yang diprioritaskan penanganannya merupakan upaya dalam rangka operasionalisasi rencana tata ruang yang diwujudkan ke dalam rencana penanganan Sub BWP yang diprioritaskan.

Sub BWP

yang diprioritaskan penanganannya merupakan lokasi pelaksanaan salah satu program prioritas dari RDTR.

Tujuan Penetapan Sub BWP

untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi, memperbaiki, mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan, dan/atau melaksanakan revitalisasi di kawasan yang bersangkutan, yang dianggap memiliki prioritas tinggi dibandingkan Sub BWP lainnya.

Fungsi Penetapan Sub BWP

- dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis pembangunan sektoral; dan
- dasar pertimbangan dalam penyusunan indikasi program prioritas RDTR.

PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA

- Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan:
- tujuan penataan BWP;
 - nilai penting Sub BWP yang akan ditetapkan;
 - kondisi ekonomi, sosial-budaya, dan lingkungan Sub BWP yang akan ditetapkan;
 - daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup BWP; dan
 - ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Kriteria Penetapan Sub BWP:

- merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;
- mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;
- merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan ekonomi, sosial-budaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, dan/atau memiliki nilai penting lainnya yang sesuai dengan kepentingan pembangunan BWP; dan/atau
- merupakan Sub BWP yang dinilai perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial-budaya, dan/atau lingkungan.



MUATAN RDTR

Muatan bagian penetapan sub BWP yang diprioritaskan terdiri dari 2 sub besar, meliputi :

A. LOKASI

Lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya digambarkan dalam peta. Lokasi tersebut dapat meliputi seluruh wilayah Sub BWP yang ditentukan, atau dapat juga meliputi sebagian saja dari wilayah Sub BWP tersebut. Batas delineasi lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan mempertimbangkan:

- 1) Batas fisik, seperti blok dan subblok;
- 2) Fungsi kawasan, seperti zona dan subzona;
- 3) wilayah administratif, seperti RT, RW, desa/kelurahan, dan kecamatan;
- 4) Penentuan secara kultural tradisional, seperti kampung, desa adat, gampong, dan nagari;
- 5) Kesatuan karakteristik tematik, seperti kawasan kota lama, lingkungan sentra perindustrian rakyat, kawasan sentra pendidikan, kawasan perkampungan tertentu, dan kawasan permukiman tradisional; dan
- 6) jenis kawasan, seperti kawasan baru yang berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan

B. TEMA PENANGANAN

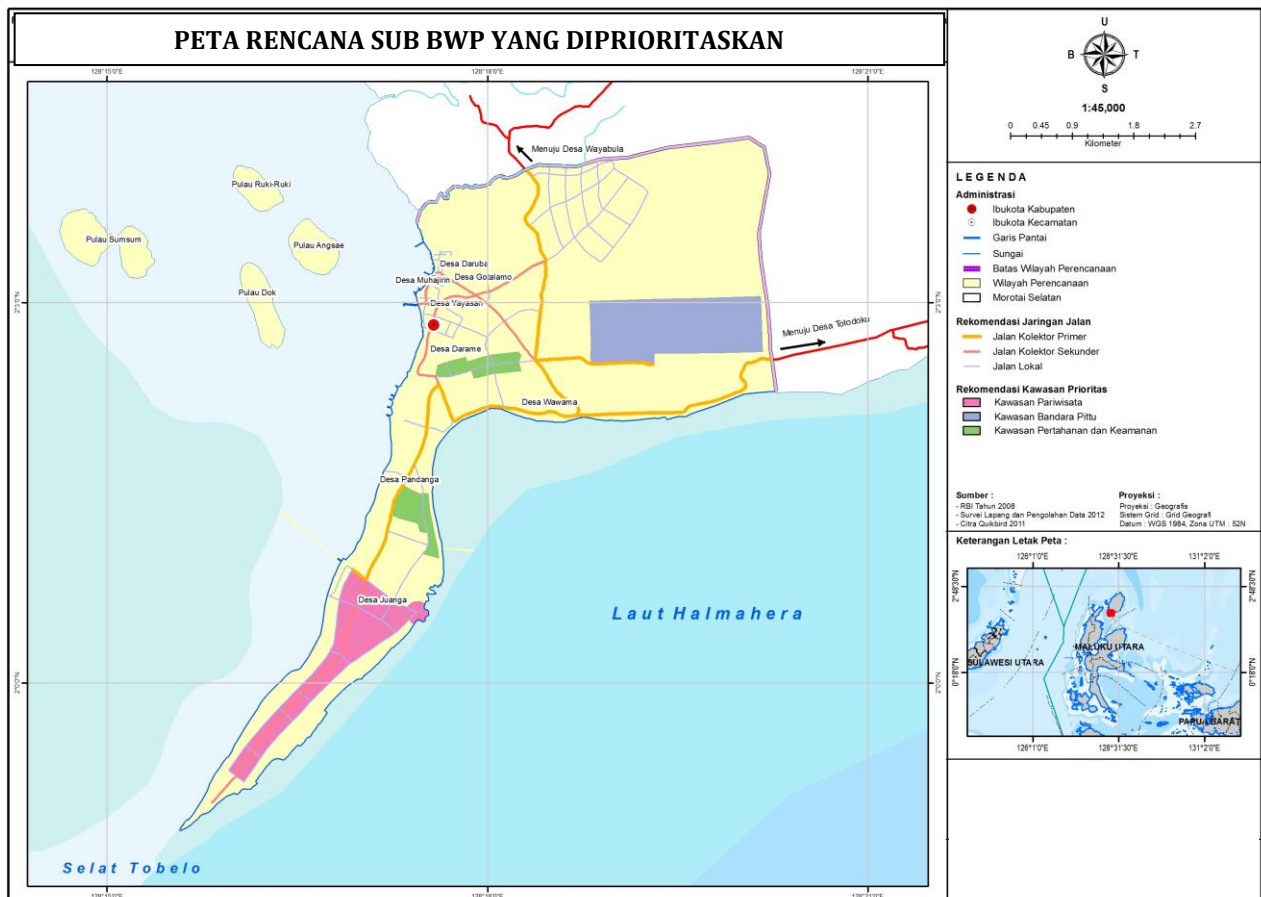
Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi. Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan terdiri atas:

- 1) Perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman kumuh (perbaikan kampung), dan penataan lingkungan permukiman nelayan;
- 2) Pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pascabencana;
- 3) Pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui pembangunan kawasan permukiman (kawasan siap bangun/lingkungan siap bangun-berdiri sendiri), pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan perbatasan; dan/atau
- 4) Pelestarian/pelindungan blok/kawasan, contohnya melalui pelestarian kawasan, konservasi kawasan, dan revitalisasi kawasan.

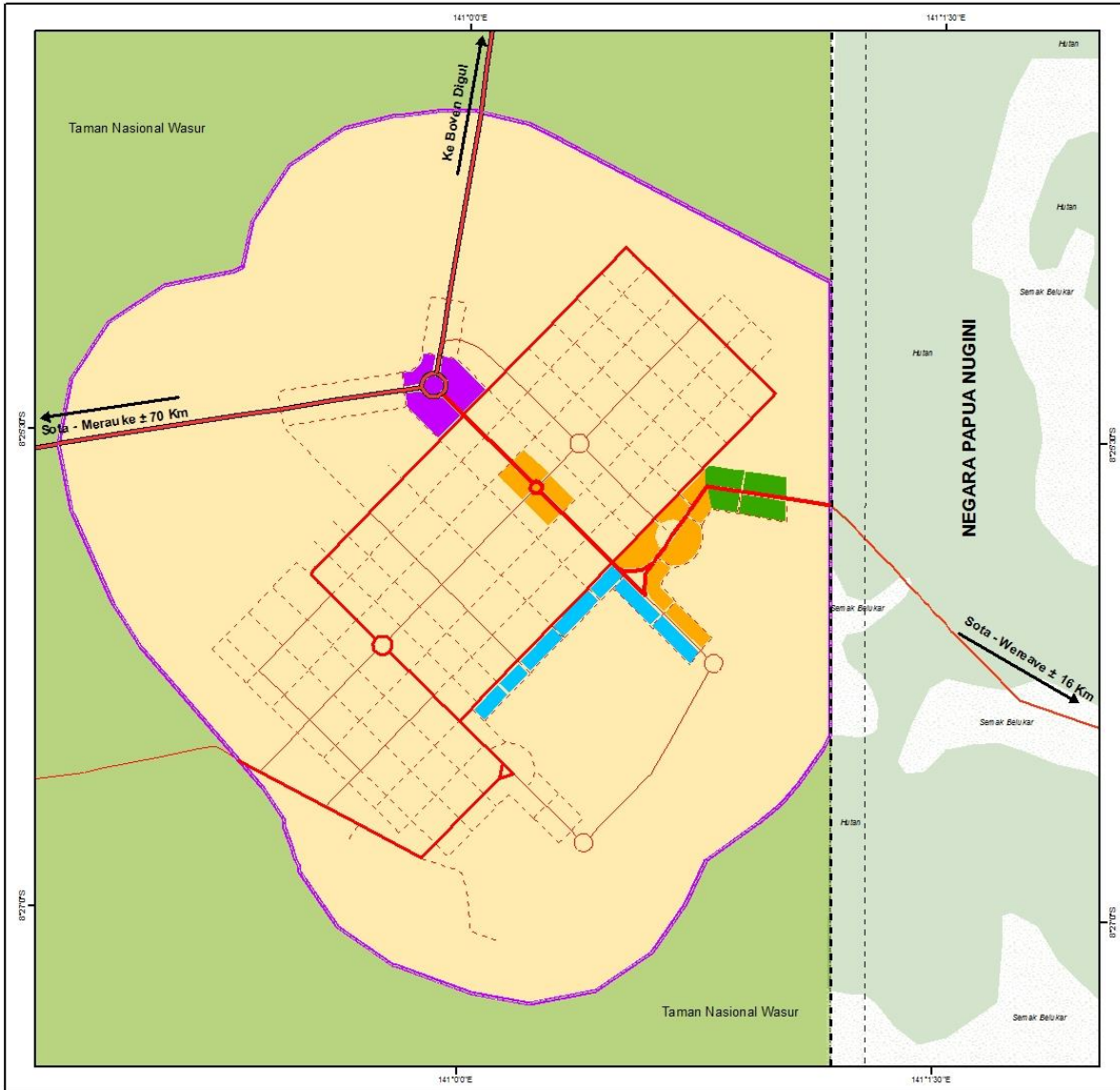
CONTOH 1: PENETAPAN LOKASI SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN DI MOROTAI SELATAN

Berdasarkan kriteria dan kepentingannya terhadap perkembangan Morotai Selatan bagian kawasan yang penanganannya menjadi prioritas adalah :

1. **Kawasan Pariwisata**, Kawasan pariwisata Tanjung Dehegila dengan tema pariwisata bahari.
2. **Kawasan Bandara Pitu**, Kawasan Bandara Pitu diprioritaskan penanganannya karena merupakan kawasan yang penting untuk menunjang pergerakan manusia, barang dan jasa yang masuk ke Pulau Morotai.
3. **Kawasan Pertahanan dan Keamanan** Kawasan pertahanan dan keamanan diprioritaskan penanganannya karena kawasan ini diperlukan untuk mendukung Morotai Selatan sebagai kawasan perbatasan.



CONTOH 2: PENETAPAN LOKASI SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN DI KAWASAN SOTA



Legenda

ADMINISTRASI

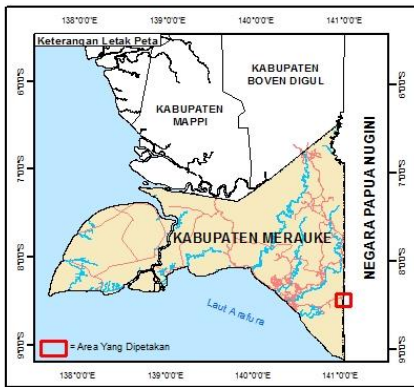
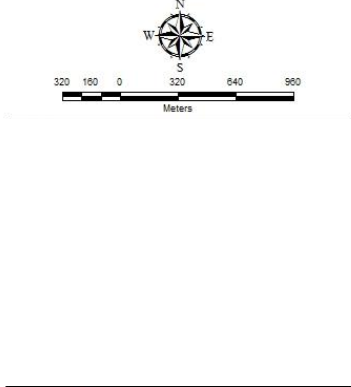
- - - Batas Negara
- - - Batas Zona Netral
- Kawasan TN Wasur
- Kawasan Perbatasan Sota

Rekomendasi Jaringan Jalan

- Arteri Primer
- Kolektor Primer
- Kolektor Sekunder
- Lokal Primer
- Lokal Sekunder
- - - Jalan Lingkungan

Penetapan Kawasan Prioritas

- Prioritas CIQS
- Fasilitas dan Jasa Perkantoran
- Prioritas Komersial Transit
- Prioritas Perdagangan dan Jasa Rekreasi



MUATAN RDTR



Ketentuan Pemanfaatan

Ruang dalam RDTR merupakan upaya mewujudkan RDTR dalam bentuk program pengembangan BWP dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan sebagaimana diatur dalam pedoman ini.

Program dalam ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:

1. Program Pemanfaatan Ruang Prioritas
2. Lokasi
3. Besaran
4. Sumber Pendanaan
5. Instansi Pelaksana
6. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan

MUATAN RDTR



FUNGSI sebagai:

1. dasar pemerintah dan masyarakat dalam pemrograman investasi pengembangan BWP
2. arahan untuk sektor dalam penyusunan program
3. dasar estimasi kebutuhan pembiayaan dalam jangka waktu tahunan dan penyusunan program tahunan untuk setiap jangka 5 tahun
4. acuan bagi masyarakat dalam melakukan investasi.

DASAR PERUMUSAN:

1. rencana pola ruang dan jaringan prasarana
2. ketersediaan sumber daya dan sumber dana pembangunan
3. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan
4. masukan dan kesepakatan dengan para investor
5. prioritas pengembangan BWP dan pentahapan rencana pelaksanaan program sesuai dengan RPJP daerah dan RPJM daerah, serta rencana terpadu dan program investasi infrastruktur jangka menengah

KRITERIA PERUMUSAN:

1. mendukung perwujudan rencana pola ruang dan jaringan prasarana di BWP serta perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya
2. mendukung program penataan ruang wilayah kabupaten/kota
3. realistis, objektif, terukur, dan dapat dilaksanakan dalam jangka waktu perencanaan
4. konsisten dan berkesinambungan terhadap program yang disusun
5. terjaganya sinkronisasi antarprogram dalam satu kerangka program terpadu pengembangan wilayah kabupaten/kota

1

PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS

Merupakan program-program pengembangan BWP yang diindikasikan memiliki bobot tinggi berdasarkan tingkat kepentingan atau diprioritaskan dan memiliki nilai strategis untuk mewujudkan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana di BWP sesuai tujuan penataan BWP.

Program pemanfaatan ruang dapat memuat kelompok program, meliputi :

1. Program perwujudan rencana pola ruang di BWP, meliputi:
 - a) perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH
 - b) perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas:
 - i. Perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di BWP
 - ii. Perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
 - iii. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau
 - iv. perwujudan tata bangunan.
2. Program perwujudan rencana jaringan prasarana di BWP yang meliputi:
 - a) perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP
 - b) perwujudan sistem jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup sistem prasarana nasional dan wilayah/regional di dalam BWP yang terdiri atas :
 - i. perwujudan sistem jaringan pergerakan
 - ii. perwujudan sistem jaringan energi/listrik
 - iii. perwujudan sistem jaringan telekomunikasi
 - iv. perwujudan sistem jaringan air minum
 - v. perwujudan sistem jaringan drainase
 - vi. perwujudan sistem jaringan air limbah
 - vii. perwujudan sistem jaringan prasarana lainnya
3. program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas:
 - a) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
 - b) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan
 - c) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan
 - d) pelestarian/pelindungan blok/kawasan.
4. program perwujudan ketahanan terhadap perubahan iklim, dapat sebagai kelompok program tersendiri atau menjadi bagian dari kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya.

**2
LOKASI**

Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan

**3
BESARAN**

Besaran merupakan perkiraan jumlah satuan masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.

**4
SUMBER
PENDANAAN**

Sumber pendanaan dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) kabupaten/kota, APBD provinsi, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), swasta, dan/atau masyarakat.

**5
INSTANSI
PELAKSANA**

Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.

**6
WAKTU DAN
TAHAPAN
PELAKSANA
AN**

Program direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang dirinci setiap 5 (lima) tahunan dan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Penyusunan program prioritas disesuaikan dengan pentahapan jangka waktu 5 tahunan RPJP daerah kabupaten/kota.

MATRIKS SUSUNAN TIPOLOGI PROGRAM PRIORITAS

NO	PROGRAM UTAMA	LOKASI	BESARAN	WAKTU PELAKSANAAN								SUMBER DANA	INSTANSI PELAKSANA
				PJM-1 (X1-X5)					PJM-2 (X5-X10)	PJM-3 (X11-X15)	PJM-4 (X15-X20)		
				X1	X2	X3	X4	X5					
A.	Perwujudan Rencana Pola Ruang												
1.	Perwujudan Zona Lindung												
	*												
	*												
	*												
	*												
2.	Perwujudan Zona Budi Daya												
	*												
	*												
	*												
	*												
B.	Perwujudan Rencana Jaringan Prasarana												
	*												
	*												
	*												
	*												
	*												
C.	Perwujudan Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya												
	*												
	*												
	*												

CARA MENGISI TABEL INDIKASI PROGRAM PRIORITAS

No	Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan						Sumber Dana	Instansi Pelaksana
				I			II	III	IV		
				2013	2014	2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030		
A Perwujudan Rekomendasi Pola Ruang											
I	Perwujudan Zona Lindung										
1	Pembangunan taman kota	Pusat pemerintahan	1 unit							APBD	Dinas Pertamanan dan Pemakaman
2	Pembangunan sumur resapan air	Morotai	20 kegiatan							APBD	KLH, BLHD
3	.....	.....	.....							.....	.....
II	Perwujudan Zona Budidaya										
1	Pembangunan baru PLTS dan PLTD	Ds. Juanga (PLTS) Ds. Wawama (PLTD)	luas PLTS dan PLTD ditentukan kemudian							APBN	PLN, Kemen ESDM
2	Pembangunan fasilitas perkantoran swasta skala kabupaten	Desa Daruba	ditentukan kemudian							APBD, swasta	Dinas PU, developer swasta
3	.....	.....	.....							.....	.....

- ⇒ Penentuan penamaan substansi **program utama** harus disesuaikan dengan **PERMENDAGRI NO.13 TAHUN 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah**.
- ⇒ **Detail jenis program dan kegiatan dapat dilihat pada Lampiran A.VII Permendagri No.13 Tahun 2006**
- ⇒ Apabila jenis kegiatan tidak terdapat dalam ketentuan tersebut, maka dapat dimasukkan ke rekening lainnya

- ⇒ Program/kegiatan memiliki status dan fungsi menjadi tanggung jawab pemerintah pusat
- ⇒ Kegiatan khusus yang diusulkan daerah dan memiliki **kepentingan prioritas nasional dapat mengusulkan sharing sumber dana dari APBN** selain APBD
- ⇒ Kegiatan khusus **kemitraan yang diusulkan daerah dapat mengusulkan sharingsumber dana dengan pihak swasta** yang terkait.
- ⇒ Ketentuan penggunaan sumber dana dapat didasarkan pada kepentingan dan lingkup penanganannya

- ⇒ Kewenangan pelaksanaan suatu program/kegiatan dapat didasarkan dari sumber dana yang digunakan
- ⇒ Pembagian kegiatan yang menjadi kewenangan pemerintah daerah dapat dilihat lebih detail pada **UU No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah**

Hal tersebut berlaku pada saat menentukan isian substansi tabel indikasi program prioritas RDTR. Berikut detail contoh isian lainnya dalam membuat indikasi program prioritas.

No	Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan						Sumber Dana	Instansi Pelaksana
				I			II	III	IV		
				2013	2014	2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030		
B	Perwujudan Rekomendasi Jaringan Prasarana										
I	Rekomendasi Pengembangan Jaringan Transportasi										
1	Kolektor primer										
A	Pembangunan jalan baru	Jalan trans morotai	3852,13 m							APBN	Kementerian PU
B	Pemeliharaan		15049,1 m							APBN	Kementerian PU
2	Kolektor sekunder										
a	Peningkatan ruas jalan yang menghubungkan pelabuhan internasional ke ujung selatan Tanjung Dehegila	Ruas jalan pelabuhan internasional-Tj. Dehegila	6734,05 m							APBD	Dinas PU
3	Lokal sekunder										
a	.....	.....	...					
II	Rekomendasi Pengembangan Jaringan Energi/Kelistrikan										
1	Penambahan jaringan listrik	seluruh desa	20 kegiatan							APBN	PLN,Kemen ESDM
2	.....	.....	.....							.....	.....
III	Rekomendasi Pengembangan Jaringan Telekomunikasi										
1	Penyediaan jaringan internet fiber optic	tersebar di seluruh zona	ditentukan kemudian							APBN, swasta	Telkom, Swasta, Kemkominfo
IV	Rekomendasi Pengembangan Jaringan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM)										
1	Pengembangan jaringan transmisi air bersih	tersebar slrh zona	melayani 95% luas lokasi							APBD, APBN	PDAM, Dinas PU

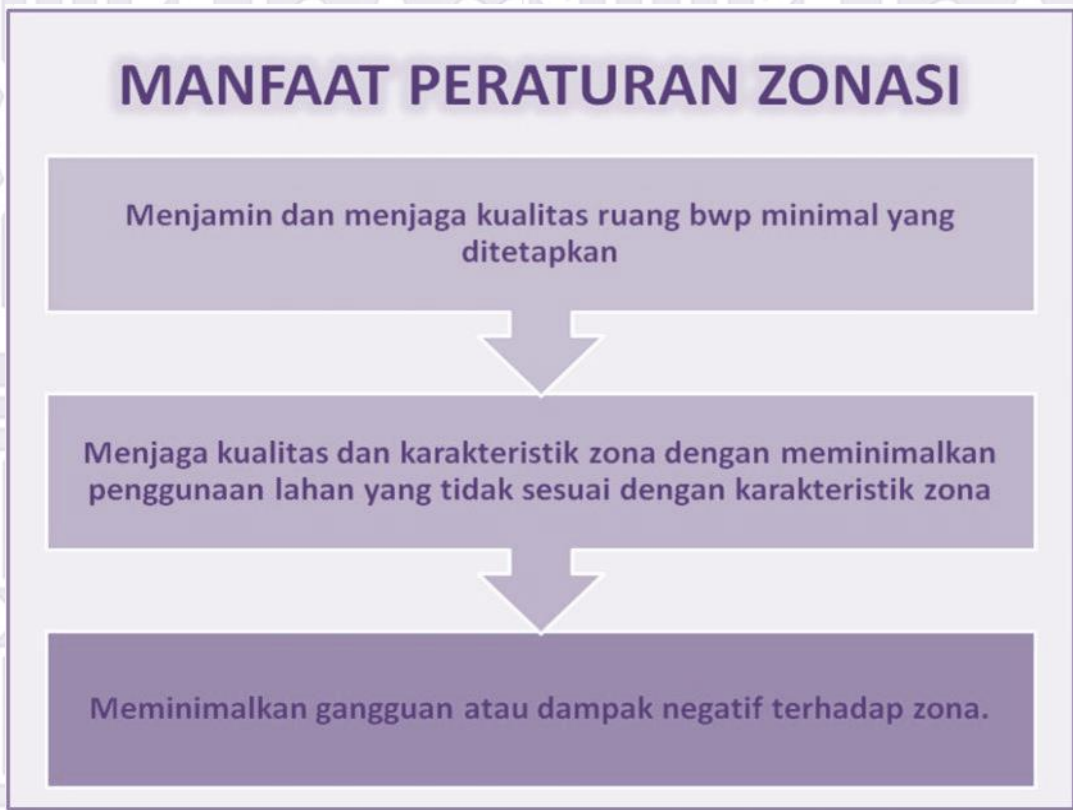
No	Program Utama	Lokasi	Besaran	Waktu dan Tahapan Pelaksanaan						Sumber Dana	Instansi Pelaksana
				I			II	III	IV		
				2013	2014	2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030		
V		Rekomendasi Pengelolaan Air Limbah									
	1	Detailed Engineering Design IPLT skala Kabupaten	-	1 kegiatan						APBD	Dinas PU
VI		Rekomendasi Pengelolaan Persampahan									
	1	Penyediaan sarana dan prasarana persampahan	Setiap Desa	30 kegiatan						APBD, APBN	Dinas PU
	2	.....	.....	....						....	....
VI		Rekomendasi Pengembangan Jaringan Drainase									
	1	Pembangunan saluran drainase/gorong-gorong	Seluruh desa	20 kegiatan						APBD	Dinas PU
	2	....	.....	.....						....	.....

MUATAN RDTR



Pedoman penyusunan peraturan zonasi di dasarkan pada Permen PU No. 20/PRT/M/2011.

Peraturan Zonasi merupakan komponen yang tidak bisa terpisahkan oleh RDTR, tetapi bisa berdiri sendiri apabila RDTR tidak disusun dan RDTR sudah diperdakan namun tidak menyertakan Peraturan Zonasi



Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada suatu zona

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diperbolehkan pada suatu zona

Ketentuan Tata Bangunan

Ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona

Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai agar zona berfungsi secara optimal

Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan variasi pemanfaatan ruang, Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi

Ketentuan Tambahan

Ketentuan lain yang dapat ditambahkan pada suatu zona untuk melengkapi aturan dasar yang sudah ditetapkan

Ketentuan Khusus

Ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya.

Standar Teknis

Aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan

Ketentuan Pengaturan Zonasi

Ketentuan pengaturan zonasi adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar

Penjelasan lebih lanjut akan dibahas dengan contoh dan penerapannya sesuai Permen PU No. 20/PRT/M/2011

MATERI WAJIB MATERI PILIHAN

MATERI WAJIB PERATURAN ZONASI

1

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan dirumuskan berdasarkan ketentuan maupun standar yang terkait dengan pemanfaatan ruang, ketentuan dalam peraturan bangunan setempat dan ketentuan khusus bagi unsur bangunan/komponen yang dikembangkan.

SIMBOL	DESKRIPSI
I	<ul style="list-style-type: none">⇒ Pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan.⇒ Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan.⇒ Pemerintah kabupaten/kota tidak dapat melakukan peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain terhadap kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I.
T	<ul style="list-style-type: none">⇒ Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas⇒ Pemanfaatan bersyarat secara terbatas bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:<ul style="list-style-type: none">▪ pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan▪ pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi▪ pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.⇒ Contoh: dalam sebuah zona perumahan yang berdasarkan standar teknis telah cukup jumlah fasilitas peribadatnya, maka aktivitas rumah ibadah termasuk dalam klasifikasi T.
B	<ul style="list-style-type: none">⇒ Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu⇒ Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus⇒ Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya.
X	<ul style="list-style-type: none">⇒ Pemanfaatan yang tidak diizinkan

TABEL KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN

No.	Kegiatan	Zona					
		Zona Hutan Lindung HL	zona perlindungan terhadap kawasan bawahannya PB	zona perlindungan setempat PS	1 zona ruang terbuka hijau (RTH) kota RTH	zona suaka alam dan cagar budaya SC	zona rawan bencana alam RB
Perumahan							
1.	Rumah tunggal	X	X	X	X	X	X
2.	Rumah kopel	X	X	X	X	X	X
3.	Rumah deret	X	X	X	X	X	X
4.	Townhouse	X	X	X	X	X	X
5.	Rumah susun rendah	X	X	X	X	X	X
6.	Rumah susun sedang	X	X	X	X	X	X
7.	Rumah susun tinggi	X	X	X	X	X	X
8.	Asrama	X	X	X	X	X	X
9.	Rumah kost	X	X	X	X	X	X
10.	Panti jompo	X	X	X	X	X	X
11.	Panti asuhan	X	X	X	X	X	X
12.	Guest house	X	X	X	X	X	X

1 Zona Teknis di Rencana Pola Ruang

2 Daftar Kegiatan eksisting & yang mungkin terjadi di kelompokkan dalam setiap Zona Teknis

3 Isian Ketentuan teknis kegiatan (ITBX)

Pengisian isian tabel ketentuan teknis didasarkan pada daftar kegiatan yang terdapat pada zona/sub zona/sub sub zona yang ada. Contoh :

- Daftar kegiatan dari zona kesehatan yaitu posyandu di dalam kotak zona permukiman rendah diperbolehkan/dijinkan (I)
- Daftar kegiatan dari zona perdagangan yaitu pasar di dalam kotak zona permukiman tinggi diijinkan tetapi bersyarat harus melalui kajian lingkungan dan Amdal (B)

5 PERTIMBANGAN PENENTUAN DAFTAR KEGIATAN

Merujuk pada daftar kegiatan yang ada	<ul style="list-style-type: none"> Kajian literatur, peraturan-perundangan, dan perbandingan dari berbagai contoh Skala/tingkat pelayanan kegiatan berdasarkan standar pelayanan yang berlaku
Menambah/melengkapi daftar kegiatan	<ul style="list-style-type: none"> Jenis kegiatan dan jenis penggunaan lahan yang sudah berkembang di daerah Jenis kegiatan spesifik yang ada di daerah Jenis kegiatan yang prospektif berkembang di daerah
Menghapuskan kegiatan yang tidak terdapat di daerah	
Daftar kegiatan disusun secara setara	<ul style="list-style-type: none"> Menyusun daftar kegiatan membandingkan kegiatan secara setara sesuai dengan jenis bangunan dan jenis fungsinya seperti ruko,warung, jasa bangunan, peralatan dan pasokan pertanian
Daftar kegiatan disusun dari setiap zona	

Penentuan I, T, B dan X untuk kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi didasarkan pada hal-hal dibawah ini, meliputi :

1. Pertimbangan Umum

Pertimbangan umum berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan, antara lain kesesuaian dengan arahan pemanfaatan ruang dalam RTRW kabupaten/kota, keseimbangan antara kawasan lindung dan kawasan budi daya dalam suatu wilayah, kelestarian lingkungan, toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukan yang ditetapkan, serta kesesuaian dengan kebijakan lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

2. Pertimbangan Khusus

Pertimbangan khusus berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun. Pertimbangan khusus dapat disusun berdasarkan rujukan mengenai ketentuan atau standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, rujukan mengenai ketentuan dalam peraturan bangunan setempat, dan rujukan mengenai ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan.

**CONTOH TABEL KENTENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN
(PADA ZONA DAN KEGIATAN YANG SAMA)**

KLASIFIKASI KEGIATAN	Zona Sarana Pelayanan Umum					
	Pendidikan	Transportasi	Kesehatan	Olahraga	Sosial Budaya	Peribadatan
	SPU-1	SPU-2	SPU-3	SPU-4	SPU-5	SPU-6
Kegiatan di Zona Sarana Pelayanan Umum						
SMP	I	-	-	-	-	-
SLTP	I	-	-	-	-	-
SMA	I	-	-	-	-	-
Terminal Tipe C	-	I	-	-	-	-
Lahan Parkir Umum	B	B	B	B	B	B
Puskesmas	-	-	I	-	-	-
Posyandu	-	-	I	-	-	-
Polindes	-	-	I	-	-	-
Lapangan Bola	T	-	-	I	-	-
Lapangan Voli	T	-	-	I	-	-

**CONTOH TABEL KENTENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN
(PADA ZONA DAN KEGIATAN YANG BERBEDA)**

KLASIFIKASI KEGIATAN	Zona Ruang Terbuka Hijau				
	Taman Kota	Sabuk Hijau	Hutan Kota	Jalur Hijau	Tempat Pemakaman Umum
	RTH-1	RTH-2	RTH-3	RTH-4	RTH-5
Kegiatan Hunian					
Akomodasi Hunian Bersama	-	-	-	-	-
Hunian Tunggal	-	-	-	-	-
Hunian Deret	-	-	-	-	-
Hunian Inap	-	-	-	-	-
Hunian Adat	-	-	-	-	-
Hunian Dinas	-	-	-	-	-
Hunian Asrama	-	-	-	-	-

MATERI WAJIB PERATURAN ZONASI

2

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Intensitas pemanfaatan ruang merupakan tingkat alokasi dan distribusi lahan pada lokasi prioritas. Terdiri dari 2 ketentuan meliputi ketentuan wajib dan ketentuan lain intensitas ruang



HASIL DARI PERHITUNGAN KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG AKAN DILAMPIRKAN PADA PETA ZONASI

A. KETENTUAN WAJIB INTENSITAS RUANG

1. KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB)

KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan. Berikut ini adalah rumus untuk menghitung KDB :

$$KDB = ((A - OS) / A) \times 100\%$$

Dimana :

OS = Luas kawasan yang harus dilestarikan (I_{inf}/Q_{inf})

A = luas lahan (ha/m²)

$$OS = I_{inf} / Q_{inf}$$

Dimana :

Q_{inf} = debit infiltrasi air (l/detik)

I_{inf} = intensitas infiltrasi (l/detik)

Berikut ini rumus untuk menghitung debit dan intensitas infiltrasi air

$$Q_{inf} = C \times I \times A$$

C = koefisien infiltrasi

I = intensitas infiltrasi minimum
(l/detik)

A = luas lahan (ha/m²)

$$I_{inf} = S \times A$$

S = koefisien penyimpanan

A = luas lahan (ha/m²)

NB : Koefisien infiltrasi (C) tergantung dari jenis bidang yang menutupi di atasnya, dan nilai koefisien dapat diambil dari hasil kajian atau penelitian

2. KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

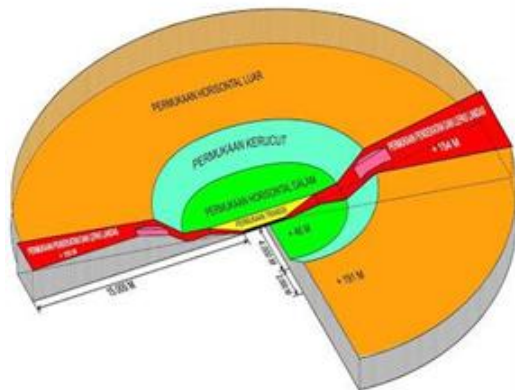
KLB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan), dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi dan pembiayaan. Perhitungan KLB dapat dihitung dengan rumus :

$$KLB = \frac{\text{Total Lantai Bangunan}}{\text{Luas Lahan}} \times 100\%$$

Dengan demikian dalam menentukan KLB pertama kali yang dilakukan adalah menghitung maksimal lantai bangunan terlebih dahulu. Berikut ini adalah 7 pertimbangan perhitungan lantai maksimum pada karakteristik kawasan sbb.

a) Pertimbangan Jalur Pesawat Terbang

Perhitungan ini bisa menggunakan hasil uji dan keselamatan yang digunakan Direktorat Jendral Perhubungan Udara jika daerah yang menjadi RDTR merupakan kawasan sekitar bandara.



b) Pertimbangan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pertimbangan terhadap bahaya kebakaran ini mengharapkan agar bangunan tidak terlalu tinggi atau bangunan yang semakin rendah semakin baik ditinjau dari aspek evakuasi dan pemadaman pada saat terjadi kebakaran. Pertimbangan terhadap bahaya kebakaran mengacu pada **Permen PU No.26/PRT/M/2008** tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan dan **Permen PU No.29/PRT/M/2006** tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

c) Pertimbangan Optimum Harga
Pertimbangan ini didasarkan pada aspek ekonomi yaitu semakin dekat dengan pusat kota maka harga/sewa tanah semakin tinggi. Konsep ini menimbulkan pemikiran terhadap

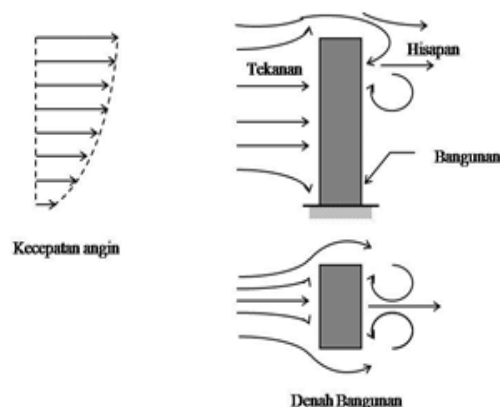
bangunan vertikal sebagai perwujudan fisiknya yang menyatakan tingginya kegiatan kota dan wujud bangunan sebagai alat pemasara.

d) Exposure Plane dan Alo (Angle Of Light)

Kriteria SEP dipertimbangkan atas kondisi fisik dasar yaitu pencahayaan sinar matahari; perbandingan antara jarak bidang horisontal dengan vertikal yang terjadi karena bidang lereng khayal akibat pencahayaan matahari. ALO merupakan sudut pencahayaan yang terkena bayangan matahari. Kriteria ini dapat digunakan untuk menentukan tinggi dan jarak bangunan atau blok bangunan maksimal berdasarkan pertimbangan pencahayaan alami dengan tujuan penghematan energi, kesehatan dan berhubungan dengan iklim mikro setempat.

e) Pertimbangan Terhadap Angin

Angin akan berpengaruh pada struktur bangunan, perhitungan lebar permukaan bangunan yang berhadapan langsung dengan arah angin dan penentuan jarak bangunan satu dengan yang lain sehingga mendapat aliran udara yang alami. Berikut ini adalah ilustrasi pertimbangan terhadap angin.



f) Pertimbangan Terhadap Daya Dukung Tanah

Pertimbangan ini melihat daya dukung tanah atau stabilitas kerentanan tanah. Pertimbangan ini jarang digunakan karena kemajuan teknologi saat ini, dimana ditanah rawa atau basah dapat dibangun bangunan yang bertinbgkat.

g) Pertimbangan Terhadap Gempa

Pertimbangan ini melihat karakteristik rawan bencana yang pada dasarnya dapat dilihat pada pertimbangan daya dukung tanah. Tetapi berbeda denga daya dukung tanah. Pertimbangan ini melihat gerak sesar bumi.

3. TINGGI BANGUNAN

Tinggi bangunan sebenarnya sejalan dengan perhitungan Koefisien Lantai Bangunan, dimana dalam menghitung lantai bangunan akan diperoleh estimasi tinggi bangunan masing-masing blok peruntukan. Pertimbangan yang bisa digunakan adalah pertimbangan jalur pesawat, SEP dan ALO, arah angin, bahaya kebakaran dan gempa.

4. KDH MINIMAL

KDH minimal digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona. KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan kapasitas drainase.

$$KDH = 100\% - (KDB + (20\% \times KDB))$$

Dimana :

KDH = Koefisien Dasar Hijau

KDB = Koefisien Dasar Bangunan

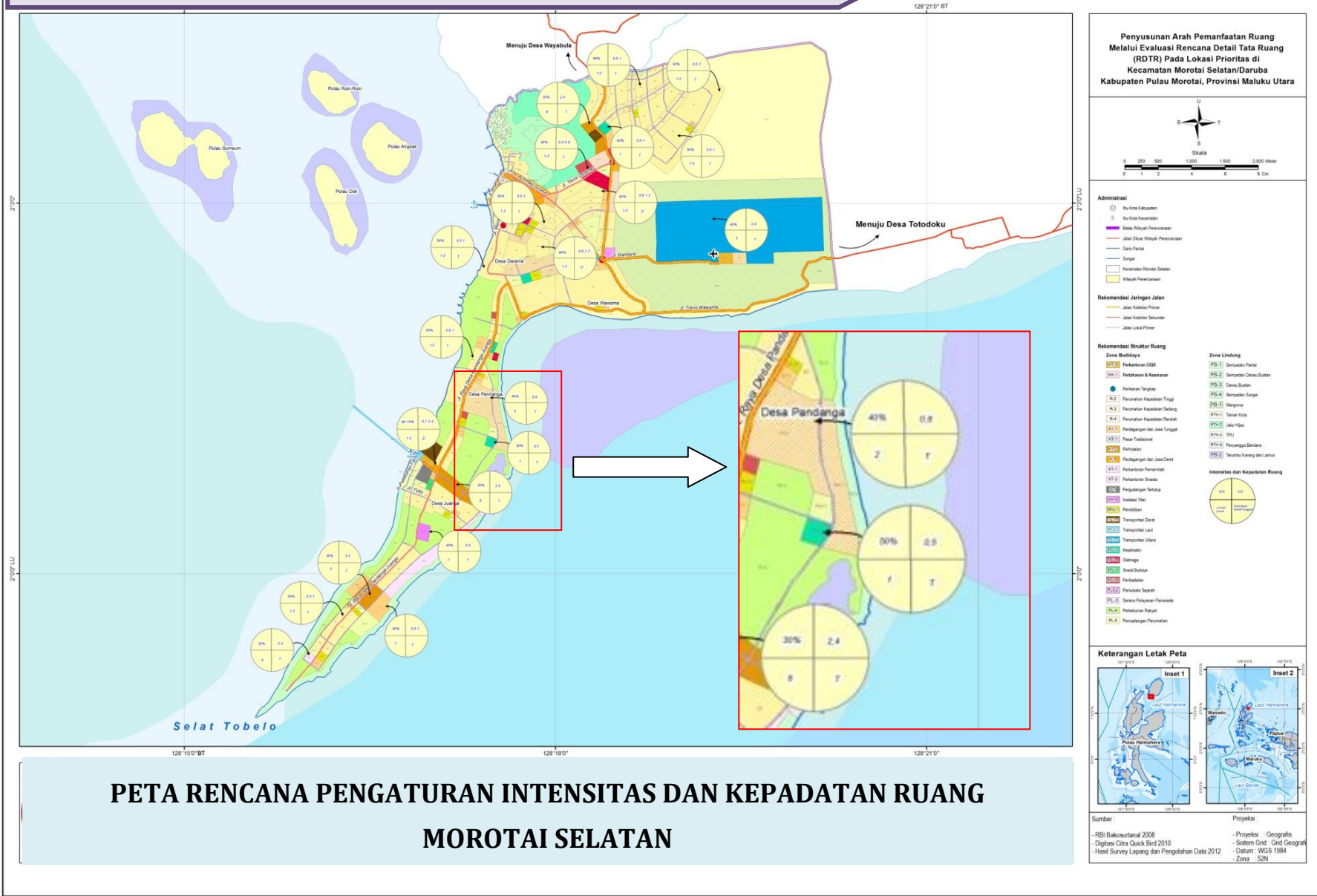
B. KETENTUAN LAIN INTENSITAS RUANG

Komponen yang terdapat pada ketentuan lain merupakan bagian intensitas tetapi perhitungannya tergantung pada karakteristik wilayah.

CONTOH TABEL KETENTUAN INTENSITAS BANGUNAN

No	Zona/Sub Zona	Intensitas Ruang			
		KDB (%)	KLB	Tinggi Bangunan (meter)	KDH (%)
1.	Permukiman Kepadatan Sedang (R-3)	50	0,4	8	40
2.	Permukiman Kepadatan Rendah (R-4)	40	0,6	8	52
3.	Pertokoan Tunggal (K1-1)	55	1	8	34
4.	Perdagangan dan Jsa Umum (K1-2)	55	1	8	34
7.	Perkantoran Pemerintah (KT-1)	40	0,8	8	52
9.	Industri Kecil (I-3)	55	0,8	8	34
10.	Aneka Industri (I-4)	55	0,8	8	34
11.	Pendidikan (SPU-1)	40	0,8	8	52
12.	Transportasi (SPU-2)	20	0.4	8	76

CONTOH PETA KETENTUAN INTENSITAS BANGUNAN



PETA RENCANA PENGATURAN INTENSITAS DAN KEPADATAN RUANG MOROTAI SELATAN

MATERI WAJIB PERATURAN ZONASI

3

Ketentuan Tata Bangunan

Perhitungan Ketentuan Tata Bangunan hanya tinggi maksimum yang sudah terdapat pada ketentuan intensitas ruang yaitu ketentuan tinggi maksimum. Sedangkan perhitungan lainnya berdasarkan pedoman yang ada atau aturan yang sudah ada (Pergub/Perda). Komponen-komponen tata bangunan, antara lain sebagai berikut.

1. GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)

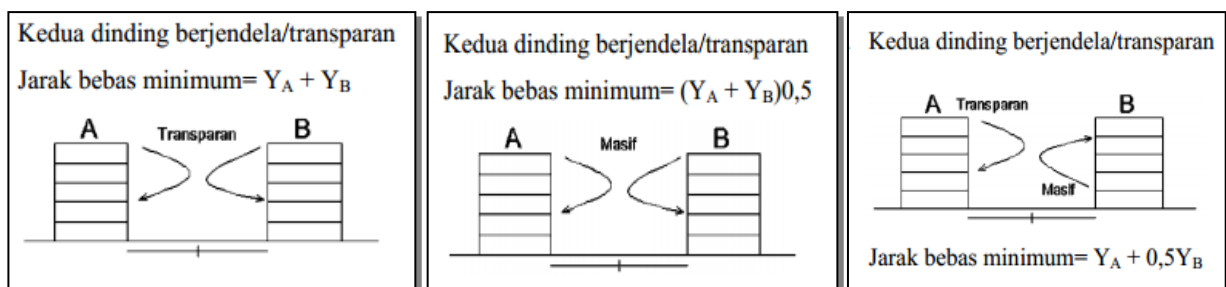
Garis sempadan adalah garis yang pada pendirian bangunan ke arah yang berbatasan di atas permukaan tanah yang tidak boleh terlampaui. Garis sempadan ini terdiri dari:

1. Sempadan muka : yang berbatasan dengan jalan
2. Sempadan belakang : yang berbatasan dengan jalan atau bangunan di belakangnya.
3. Sempadan samping : yang berbatasan dengan jalan atau bangunan di sampingnya.
4. Sempadan pagar : garis dimana harus dipasang bagian luar dari pagar-pagar persil atau pagar-pagar pekarangan.

Dalam menentukan garis sempadan digunakan **pertimbangan terhadap transportasi** yaitu mempertimbangkan segi kemacetan lalu lintas. Maka dalam menghitung GSB harus diketahui rencana jaringan jalannya untuk mengetahui lebar dan status jalan yang ada. Untuk contoh perhitungan dapat dilihat pada lampiran zonasi.

2. JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

Jarak bebas dimaksudkan agar membentuk keserasian bangunan tunggal/rengang, penerangan dan penghawaan ruang (kenyamanan & kesehatan), dan keamanan terhadap bahaya kebakaran, seperti untuk sirkulasi kendaraan pemadam kebakaran, dsb. Untuk jarak bebas bangunan dapat dihitung dengan mempertimbangkan GSB-nya. Berikut ini adalah ilustrasi perhitungan jarak bebas bangunan :



3. TAMPILAN BANGUNAN

Ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Maka dapat dikatakan tampilan bangunan merupakan estetika bangunan. Berikut ini adalah contoh ketentuan tampilan bangunan :

Rumah Kepadatan Sedang (R-3)

- Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona ini adalah bebas, dengan catatan tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar
- Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat. Namun disarankan menggunakan material lokal yang tersedia di sekitar area pemukiman. Material bangunan lokal dapat dikombinasikan dengan material non-lokal, seperti batu bata dan acian semen.
- Diutamakan memanfaatkan tata bangunan arsitektur lokal seperti fungsi "omekumbe" (rumah tinggal), "omekumbu" (dapur), dan "lopo" (gudang penyimpanan dan tempat istirahat) agar tetap terlihat selaras dengan lingkungan sekitar.

Pertokoan Tunggal (K1-1)

- Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona ini adalah bebas, dengan catatan tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar
- Bangunan mempunyai tampilan warna yang lebih mencolok

4. ATURAN LAINNYA

Aturan lainnya didasarkan pada karakteristik wilayah perencanaan. Apabila ketentuan ini diperlukan maka dapat diatur sesuai karakteristik wilayahnya. Hal yang perlu diperhatikan adalah dasar pertimbangan yang ada harus sesuai dengan pedoman yang ada. Misalnya Garis Sempadan Sungai khusus berada di pinggir sungai. Dasar pertimbangan dapat diambil berdasarkan Permen PU no. 39/PRT/1989 tentang pembagaian wilayah sungai atau PP Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, dan Permen PU No. 17 Tahun 2011 tentang Garis Sempadan Jaringan Irigasi, Berikut contoh ketentuan masa bangunan.

CONTOH TABEL KETENTUAN MASA BANGUNAN

Zona	Sub Zona	Jumlah Lantai maksimum	Jarak bebas samping/ Belakang (meter)	Tampilan Bangunan
Perumahan	Perumahan Kepadatan tinggi	1-2	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada zona teknis ini adalah bebas, dengan <i>dengan</i> tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar. ▪ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.
	Perumahan Kepadatan Sedang	1-2	4,5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketentuan arsitektural yang berlaku pada zona teknis ini adalah bebas, dengan <i>dengan</i> tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar. ▪ Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

MATERI WAJIB PERATURAN ZONASI

4

Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Diatur dalam peraturan zonasi dapat berupa prasarana parkir, aksesibilitas untuk difabel, jalur pedestrian, jalur sepeda, bongkar muat, dimensi jaringan jalan, kelengkapan jalan, dan kelengkapan prasarana lainnya yang diperlukan.

Ketentuan prasarana dan sarana minimal ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang diterbitkan oleh instansi yang memiliki kewenangan. Misalnya pada permukiman, pemenuhan prasarana dan sarana minimal berdasarkan kriteria PSU yang ada pada Kementerian Perumahan Rakyat. Berikut ini adalah contoh tabel ketentuan prasana dan sarana minimal.

CONTOH TABEL KETENTUAN PRASARANA DAN SARANA MINIMAL

No	Zona	Jalur Pejalan Kaki	RTH (Ruang Terbuka Hijau)	RTNH (Ruang Terbuka Non hijau)	Utilitas	Fasilitas Pendukung
1	R2	<ul style="list-style-type: none"> Tipe sidewalk Lebar minimum 1,4 m Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, fasilitas penyeberangan, dan jalur hijau) 	Ruang terbuka hijau dapat berupa taman lingkungan, lapangan olahraga jalur hijau, ataupun pemakaman skala perumahan dan RTH privat	Berupa parkir, pembatas, koridor, taman bermain, plaza, dan Lapangan olahraga. Ruang terbuka non hijau maksimum didasarkan pada perhitungan luas lahan (m ²), dikurangi luas dasar bangunan (m ²) sesuai KDB yang berlaku, dikurangi luas dasar hijau (m ²) sesuai KDH yang berlaku.	Memiliki sarana seperti Hidran, kemudahan akses pemadam kebakaran, lebar jalan min 3,5 meter, Tempat sampah volume 50 liter sudah dibedakan jenis sampahnya, prasarana pembuangan limbah domestik, drainase lingkungan, penyediaan lahan parkir umum	Fasilitas pendidikan seperti TK, SD, Fasilitas kesehatan seperti posyandu, fasilitas peribadatan seperti musola atau langgar, fasilitas sosial budaya seperti ruang pertemuan minimum untuk skala lingkungan
2	R3	<ul style="list-style-type: none"> Tipe sidewalk Lebar minimum 1,4 m Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, fasilitas penyeberangan, dan jalur hijau) 	Ruang terbuka hijau dapat berupa taman lingkungan, lapangan olahraga jalur hijau, ataupun pemakaman skala perumahan dan RTH privat	Berupa taman, parkir, pembatas, koridor, taman bermain, plaza, dan Lapangan olahraga. Ruang terbuka non hijau maksimum didasarkan pada perhitungan luas lahan (m ²), dikurangi luas dasar bangunan (m ²) sesuai KDB yang berlaku, dikurangi luas dasar hijau (m ²) sesuai KDH yang berlaku.	Memiliki sarana seperti hidran, kemudahan akses pemadam kebakaran, lebar jalan min 3,5 meter, tempat sampah volume 50 liter yang sudah dibedakan jenis sampahnya, prasarana pembuangan limbah domestik, drainase lingkungan, dan penyediaan lahan parkir umum	Fasilitas pendidikan seperti TK, SD, Fasilitas kesehatan seperti posyandu, fasilitas peribadatan seperti musola atau langgar, fasilitas sosial budaya seperti ruang pertemuan minimum untuk skala lingkungan

MATERI WAJIB PERATURAN ZONASI

5

Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan dirumuskan berdasarkan ketentuan maupun standar yang terkait dengan pemanfaatan ruang, ketentuan dalam peraturan bangunan setempat dan ketentuan khusus bagi unsur bangunan/komponen yang dikembangkan.

Berikut ini adalah contoh Ketentuan Pelaksanaan :

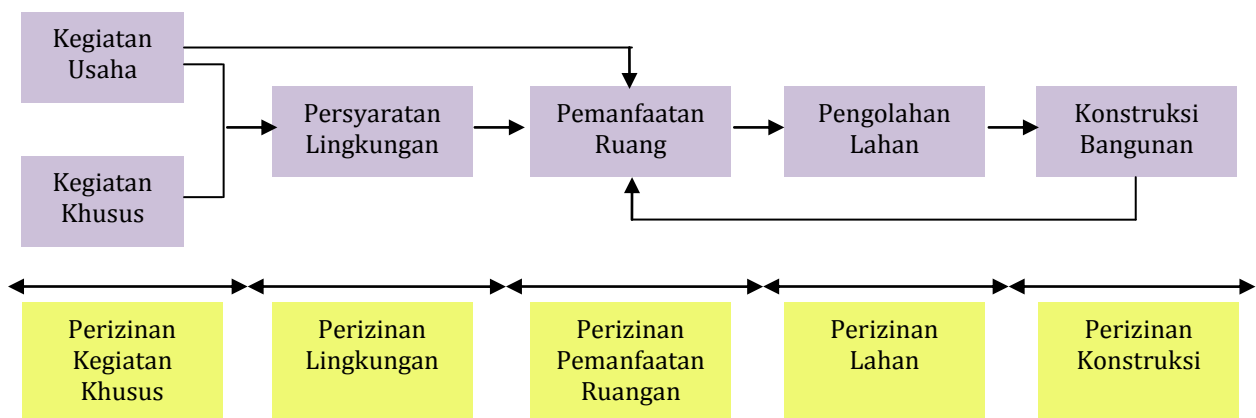
A. MEKANISME PERIJINAN

Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTRW Kota atau RDTR Kota/Kawasan). Dalam Undang-Undang 26/2007 tentang Penataan Ruang disebutkan bahwa izin yang dimaksud sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang adalah izin pemanfaatan ruang, yaitu izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat 32). Izin yang dimaksud adalah:

- a) izin lokasi/fungsi ruang
- b) amplop ruang
- c) kualitas ruang

Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda. Izin pemanfaatan ruang tersebut diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah sesuai dengan kewenangannya masing-masing.

Dalam melaksanakan suatu kegiatan pembangunan berupa kegiatan fisik di suatu persil tertentu, selain izin pemanfaatan ruang diperlukan juga izin terkait bangunan atau yang dikenal **dengan IMB (Izin Mendirikan Bangunan)**. Izin ini diperlukan agar bangunan tersebut memenuhi standar kesehatan dan keamanan. Konsepsi perizinan selengkapny adalah seperti dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



B. INSENTIF DAN DISINSENTIF

Perangkat insentif dan disinsentif pembangunan ditujukan untuk mendorong dan menghambat/mengendalikan dengan ketat terhadap kebutuhan pengembangan lokpri. Dalam hal pengendalian intensitas ruang, insentif dan disinsentif diberikan pada pengembangan zona untuk mengurangi atau melampaui ketentuan ketentuan teknis zona yang sudah ditetapkan didalam rekomendasi pemanfaatan ruang. Berikut ini adalah contoh bentuk-bentuk insentif dan disinsentif yang dapat diberikan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut.

PENERIMA	INSENTIF	DISINSENTIF
Pemerintah Daerah	<ul style="list-style-type: none"> - pemberian kompensasi - urun saham - pembangunan serta pengadaan infrastruktur - penghargaan 	<ul style="list-style-type: none"> - Pembatasan penyediaan infrastruktur - Pengenaan kompensasi penalti
Masyarakat dan/atau Swasta	<ul style="list-style-type: none"> - keringanan pajak - pemberian kompensasi - imbalan - sewa ruang - urun saham - penyediaan infrastruktur - kemudahan prosedur/perizinan - penghargaan 	<ul style="list-style-type: none"> - pengenaan pajak yang tinggi - pembatasan penyediaan infrastruktur - pengenaan kompensasi penalti

C. ARAHAN SANKSI

Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Arahan pengenaan sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan ruang mengacu pada UU Nomor 26 Tahun 2007. Pengenaan sanksi ini merupakan dari bagian penertiban pelanggaran penataan ruang. Ketentuan pidana tersebut terbagi atas:

1. Tidak mentaati rencana pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan
 - Mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 - Mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
 - Mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

2. Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang
 - Dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
 - Mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
 - Mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
 - Mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
3. Tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
4. Tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
5. pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

1

Ketentuan Tambahan

Pertimbangan ketentuan tambahan adalah aturan yang berkaitan dengan zona tersebut. Hal ini bisa berbentuk aturan ataupun ajuran tergantung pada karakteristik wilayah perencanaannya sesuai dengan pedoman yang ada.

Contoh dalam menulis ketentuan tambahan sebagai berikut.

Ketentuan Tambahan Zona Ruang Terbuka

1. Semua penggunaan dalam zona ruang terbuka kecuali rekreasi pasif dan konservasi alami harus ditempati dalam area sesuai ketentuan.
2. Ruang terbuka berupa sempadan sungai, maka sempadannya ditetapkan sbb:
 - (i) Sungai yang sudah bertanggul/turap ditetapkan minimal 5 m dari tepi tanggul/turap.
 - (ii) Sungai yang tidak bertanggul/tidak berturap:
 - a. Sungai dengan kedalaman tidak lebih dari 3 m ditetapkan 10 m dari tepi lajur bibir sungai pada saat ditetapkan.
 - b. Sungai dengan kedalaman lebih dari 3 - 20 m, ditetapkan 15 m, dihitung dari tepi bibir sungai pada saat ditetapkan.
 - c. Sungai dengan kedalaman lebih dari 20 m ditetapkan 30 m, dihitung dari tepi sungai pada saat ditetapkan.
3. Vegetasi yang diizinkan pada areal sempadan adalah diutamakan vegetasi yang memiliki akar tunjang (pohon tahunan) untuk mencegah erosi.

Ketentuan Tambahan Pengembangan Zona Perumahan

1. Seluruh jalan lingkungan di zona perumahan perkotaan yang mempunyai lebar jalan kurang dari 4 meter diharuskan untuk memiliki saluran drainase tertutup ditengah badan jalan yang dilengkapi dengan lubang-lubang pengontrol (*manhole*).
2. Khusus bagi perumahan yang menghadap ke sungai, diharuskan memiliki GSB (Garis Sempadan Bangunan) depan sekurang-kurangnya 4 m.
3. Limbah air kotor dari perumahan tidak boleh dibuang langsung ke badan air melainkan harus diolah dahulu didalam septic tank.
4. Pada perumahan perkotaan kepadatan sedang, ditentukan beberapa hal sebagai berikut:
 - a) Bidang dinding terluar tidak boleh melampui batas perkarangan;
 - b) Untuk perbaikan dan perombakan bangunan yang semula menggunakan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

MATERI PILIHAN PERATURAN ZONASI

2

Ketentuan Khusus

Komponen ketentuan khusus didapat dari zona dan kegiatan serta mempertimbangkan kawasan yang merupakan rawan bencana. Aturan tersebut diambil melalui pertimbangan dari pedoman yang ada. Berikut ini adalah contoh penulisan ketentuan khusus

CONTOH KETENTUAN KHUSUS RAWAN BENCANA

Kelas rawan bencana longsor yang ada di kawasan ini termasuk ke dalam kelas sedang. Berdasarkan Permen PU No.22/PRT/M/2007 yaitu tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Rawan Bencana Longsor, peruntukan ruang zona berpotensi longsor dengan tingkat kerawanan sedang diutamakan sebagai kawasan lindung (tidak layak untuk pembangunan fisik), sehingga mutlak harus dilindungi. Pada prinsipnya kegiatan budi daya yang berdampak tinggi pada fungsi lindung tidak diperbolehkan, kegiatan yang tidak memenuhi persyaratan harus segera dihentikan atau direlokasi.

KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN RAWAN BENCANA LONGSOR

	Tingkat Kerawanan Tipe Zona	Sedang		
		A	B	C
Penggunaan Lahan	Pariwisata	Yellow	Yellow	Yellow
	Hutan Kota	Yellow	Yellow	Yellow
	Hutan Produksi	Red	Yellow	Yellow
	Perkebunan	Red	Yellow	Yellow
	Pertanian Sawah	Red	Yellow	Yellow
	Pertanian Semusim	Red	Yellow	Yellow
	Perikanan	Red	Yellow	Yellow
	Peternakan	Red	Yellow	Yellow
	Pertambangan	Red	Red	Yellow
	Industri	Red	Red	Red
	Hunian	Red	Red	Yellow

Keterangan:

Tipe A adalah daerah lereng bukit/lereng perbukitan, lereng gunung/lereng pegunungan/tebing sungai (kemiringan di atas 40%). Tipe B adalah daerah kaki bukit/kaki perbukitan, kaki gunung/kaki pegunungan, tebing sungai (kemiringan 21% s.d. 40%). Tipe C adalah daerah dataran tinggi, dataran rendah, dataran, tebing sungai, atau lembah sungai (kemiringan 0% s.d. 20%).



Tidak layak untuk dibangun (penggalian dan pemotongan lereng harus dihindari)



Dapat dibangun dengan syarat

Sumber : Permen PU No.22/PRT/M/2007

CONTOH KETENTUAN KHUSUS PENGATURAN BANGUNAN ZONA CAGAR BUDAYA

Pengaturan bangunan-bangunan cagar budaya selain mengacu pada ketentuan setiap zona dimana bangunan tersebut berada (ketentuan massa bangunan), juga mengacu pada ketentuan-ketentuan yang berorientasi pada pelestarian. Penanganan bangunan-bangunan cagar budaya dapat dilakukan sebagai berikut.

CONTOH TABEL PENANGANAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Kondisi	Kegiatan Pelestarian	
	Aturan Wajib	Aturan Anjuran
Baik	Dipertahankan dan dirawat	Pengembangan dengan penyesuaian
Sedang	Diperbaiki dengan penyesuaian	
Buruk	Diganti dengan penyesuaian	

Panduan pengembangan bangunan cagar budaya pada kawasan perencanaan dapat dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai komponen-komponen bangunan cagar budaya, yaitu sebagai berikut.

CONTOH TABEL PANDUAN PELESTARIAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Dasar Pertimbangan	Komponen	Variabel	Standar Pengaturan Komponen Bangunan	
			Aturan Wajib	Aturan Anjuran
Fisik				
Kelangkaan (indikator kelangkaan disesuaikan dengan perkembangan arsitektur kota)	Gaya arsitektur	<ul style="list-style-type: none"> - Bentuk fasade - Bukaan - Material - Ornamen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ mempertahankan bentuk, ukuran dan material bukaan yang langka sesuai dengan gaya arsitektur bangunannya ✓ Mempertahankan ornamen yang mendukung gaya arsitektur bangunan yang langka ✓ Tidak dibolehkan mengganti atau menghilangkan bentuk konstruksi unik pada bangunan sehingga meghilangkan karakter bangunan 	
	Bentuk dan skala bangunan	<ul style="list-style-type: none"> - Luas - Lebar - Ketinggian 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mempertahankan bentuk dan skala asli bangunan ✓ Tidak dibolehkan menambah bentuk baru yang tidak sesuai dan lebih dominan dari bentuk lama 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Jika dilakukan pengembangan, diperbolehkan menambahkan bentuk baru dengan tidak merusak bentuk dan skala bangunan lama

Dasar Pertimbangan	Komponen	Variabel	Standar Pengaturan Komponen Bangunan	
			Aturan Wajib	Aturan Anjuran
	Ornamen	- Gaya dan bentuk ornamen - Dimensi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mempertahankan ornamen yang merupakan ciri gaya arsitektur khusus dalam kawasan ✓ Tidak dibolehkan menambahkan ornamen yang berbeda gaya dan berukuran lebih dominan dari ornamen lama 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Diperbolehkan menambahkan ornamen pada bangunan disesuaikan dengan fungsi bangunan dan gaya, bentuk serta ukuran ornamen asli
	Fasade Bangunan	- Bentuk dan dimensi bukaan - Material	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mempertahankan bentuk dan dimensi bukaan yang unik untuk mempertahankan tampilan fasade bangunan ✓ Mempertahankan material yang memberikan karakter pada fasade bangunan dan kondisinya masih baik ✓ Mengganti material yang rusak dan tidak bisa diperbaiki lagi, dengan material yang memberikan tekstur yang sama dengan aslinya sehingga tidak merusak karakter kelangkaan bangunan asli ✓ Tidak dibolehkan mengubah bentuk dan dimensi bukaan asli bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Jika dilakukan pengembangan, diperbolehkan menambah bukaan bangunan disesuaikan dengan bentuk dan dimensi bukaan asli serta tidak merusak tampilan fasade secara keseluruhan ✓ Jika dilakukan pengembangan, material yang dipilih disesuaikan dengan karakter material asli bangunan
Non Fisik				
Fungsional	Fungsi	- Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mempertahankan fungsi asli bangunan yang masih sesuai dengan arahan fungsi kawasan ✓ Menjaga aktifitas dalam bangunan supaya tetap berjalan sehingga bangunan akan tetap fungsional 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Untuk fungsi bangunan yang tidak sesuai lagi dengan arahan fungsi kawasan, sebaiknya dicarikan fungsi baru yang lebih cocok, sehingga bangunan dapat tetap berfungsi
	Struktur dan Konstruksi	- Kekuatan - Material - Bentuk - Dimensi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mempertahankan konstruksi interior bangunan yang masih dalam keadaan baik 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Diperbolehkan menggunakan metoda konstruksi baru, jika konstruksi lama

Dasar Pertimbangan	Komponen	Variabel	Standar Pengaturan Komponen Bangunan	
			Aturan Wajib	Aturan Anjuran
			✓ + Memperbaiki konstruksi yang rusak, dan mengganti konstruksi yang kekuatannya sudah tidak memadai dengan konstruksi yang karakternya sesuai dengan konstruksi lama	tidak memadai lagi untuk konstruksi bangunan dengan fungsi baru
	Fasade Bangunan	- Bentuk - Bukaannya - Material - Ornamen - Papan reklame	✓ Mempertahankan bentuk bukaan, ornamen, material yang membentuk fasade asli bangunan	✓ Diperbolehkan melakukan penambahan pada fasade bangunan disesuaikan dengan elemen-elemen dan material pembentuk fasade lainnya serta fungsi bangunan ✓ Papan reklame ditempatkan pada sisi fasade bangunan yang tidak menutupi elemen menarik dari fasade tersebut
	Bentuk dan skala bangunan	- Bentuk - Panjang - Lebar - Kemiringan	✓ Mempertahankan bentuk asli bangunan	✓ Jika dilakukan pengembangan karena tuntutan kebutuhan fungsi, bentuk bangunan tambahan disesuaikan dengan bentuk asli bangunan, dan skala bangunan disesuaikan dengan peraturan bangunan setempat dan harmonis dengan bangunan lain di sekitarnya

3

Standar Teknis

Tujuan standar teknis adalah memberikan kemudahan dalam menerapkan ketentuan teknis yang diberlakukan di setiap zona. Berikut daftar-daftar standar teknis yang sering digunakan dalam penyusunan dokumen RDTR kabupaten/kota

DAFTAR SNI DAN STANDAR TEKNIS YANG SERING DIGUNAKAN

1. SNI 03-1724-1989, Tata Cara Perencanaann Hidrologi Dan Hidraulik Untuk Bangunan Di Sungai.
2. SNI 03-1733-1989, Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Kota.
3. SNI 03-1745-1989, Tata Cara Pemasangan Sistem Hidran Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah Dan Gedung.
4. SNI 03-1962-1990, Tata Cara Perencanaan Penanggulangan Longsoran.
5. SNI 02-2406-1991, Tata Cara Perencanaan Umum Drainase Perkotaan.
6. SNI 03-2397-1991, Tata Cara Perencanaan Rumah Sederhana Tahan Angin.
7. SNI 10-2454-1991, Tata Cara Pengelolaan Teknik Persampahan Perkotaan.
8. SNI 03-3241-1994, Tata Cara Pemilihan Lokasi Tempat Pembuangan Akhir Sampah.
9. SNI 03-3242-1994, Tata Cara Pengelolaan Sampah Di Permukiman.
10. SNI 03-3646-1994, Tata Cara Perencanaan Teknik Bangunan Stadion.
11. SNI 03-3647-1994, Tata Cara Perencanaan Teknik Bangunan Gedung Olah Raga.
12. SNI 03-1735-1989 Pembaharuan 2000, Tata Cara Perencanaan Akses Bangunan Dan Akses Lingkungan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah Dan Gedung.
13. SNI 03-1726-2002, Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa Untuk Rumah dan Gedung
14. SNI 03-2399-2002, Tata Cara Perencanaan Bangunan MCK Umum
15. SNI 03-2453-2002, Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan Untuk Lahan Pekarangan.
16. SNI 03-7565-2002, Spesifikasi Bahan Bangunan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah Dan Gedung.
17. SNI 03-6967-2003, Sistem Jaringan Dan Geometri Jalan Perumahan - Persyaratan Umum.
18. SNI 03-6981-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun Di Daerah Perkotaan.
19. SNI 03-1733-2004, Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Lingkungan Perkotaan.

MATERI PILIHAN PERATURAN ZONASI

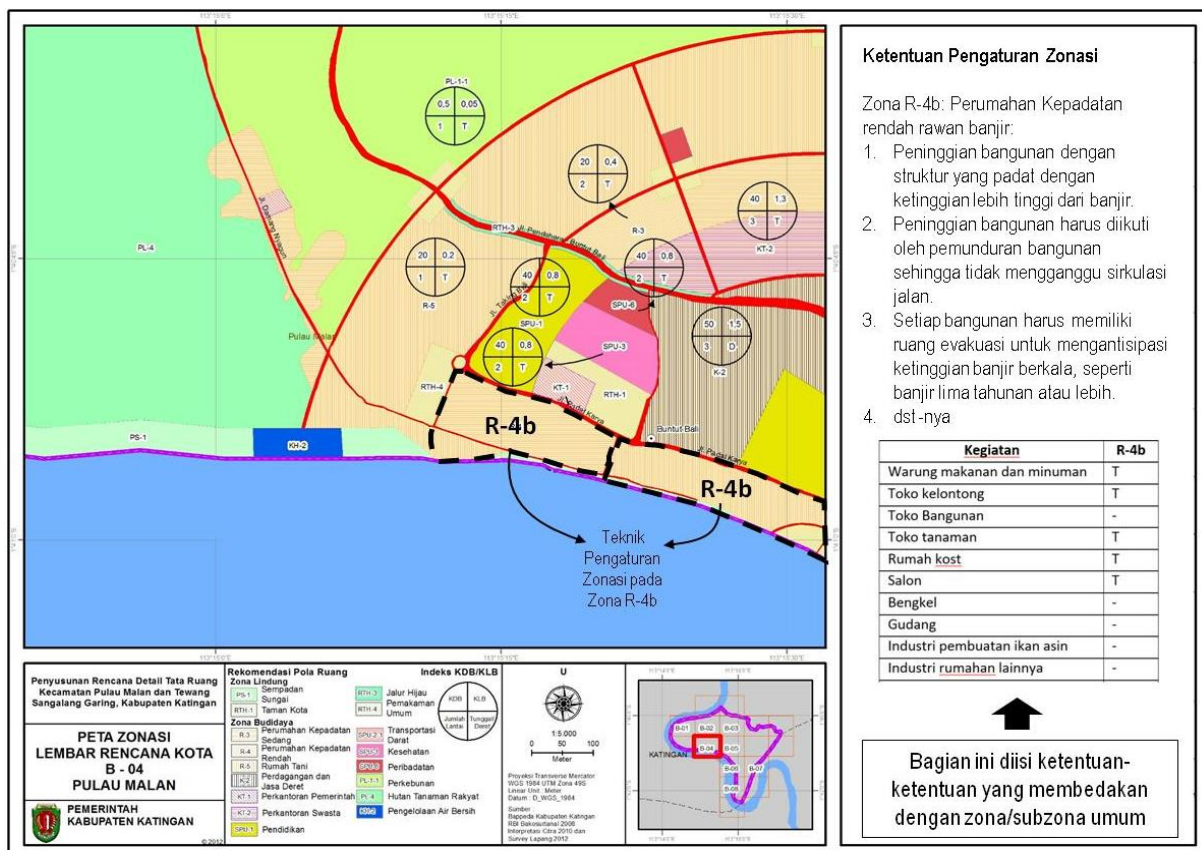
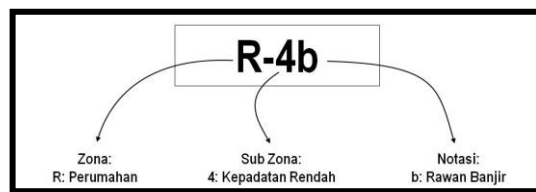
4

Ketentuan Pengaturan Zonasi

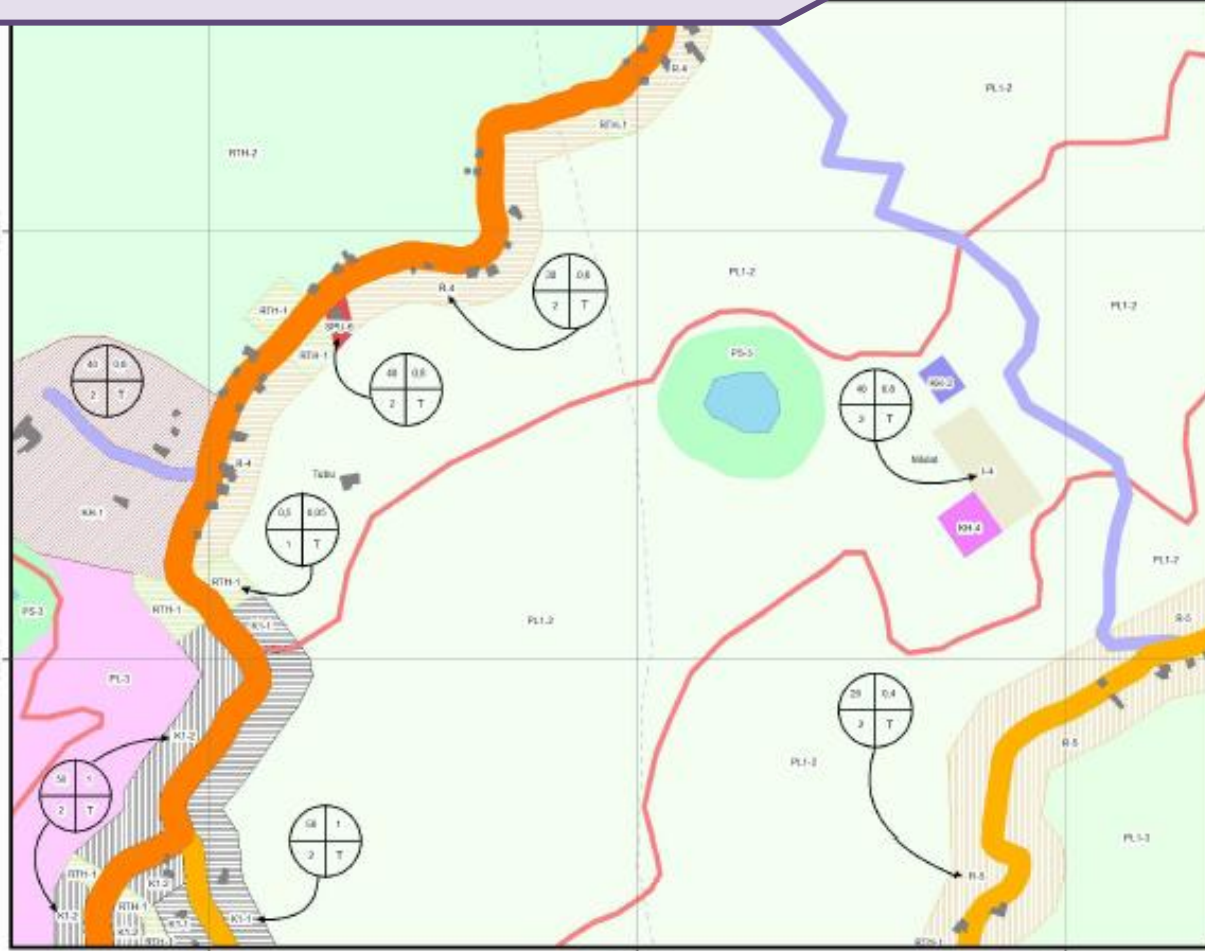
Ketentuan pengaturan zonasi berfungsi untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi dasar serta memberikan pilihan penanganan pada lokasi tertentu sesuai dengan karakteristik, tujuan pengembangan, dan permasalahan yang dihadapi pada zona tertentu, sehingga sasaran pengendalian pemanfaatan ruang dapat dicapai secara lebih efektif.

CONTOH KETENTUAN PENGATURAN ZONASI PADA ZONA PERMUKIMAN

Dalam teknik pengaturan zonasi, notasi pada nomenkelatur ini diberikan pada zona yang memerlukan penanganan secara khusus tetapi dimasukkan pada zoning map/zoning teks yang ada tidak masuk pada Rencana Pola Ruang. Sebagai contoh, notasi "b" untuk zona rawan banjir, sehingga zona R-4 yang diberi notasi "b" memiliki penanganan yang berbeda dengan zona R-4 tanpa notasi "b". **Penetapan zona ini harus didasarkan pada analisis risiko dan kerentanan terlebih dahulu.**



CONTOH ZONING MAP (3)



PEMUSUNAN ARAH PEMANFAATAN RUANG MELALUI EVALUASI RDR PADA LOKPRI DIKABUPATEN BIKOMI UTARA DAN BIKOMI NILULAT KABUPATEN TIMUR TENGAH UTARA PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PETA ZONASI LEMBAR RENCANA KOTA BN - 06 BIKOMI NILULAT

Rekomendasi Pola Ruang Zona Lindung

- PS-3: Sempadan Danau/Sikil
- RTH-1: Taman Lingkungan
- RTH-2: Sabuk Hijau

Zona Budidaya

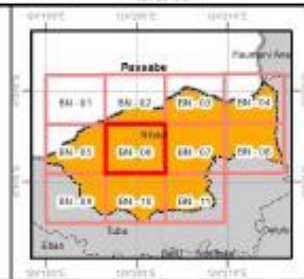
- R-4: Perumahan Kapadatan Rendah
- R-5: Perumahan Kapadatan Sangat Rendah
- PS-3: Industri Potong Hewan
- PS-3: Perlindungan dan Keamanan
- PS-3: Pengolahan Air Limbah
- PS-3: Instalasi Listrik
- PS-3: Peternakan
- PS-3: Hutan Produksi
- PS-3: Pariwisata Alam
- PS-3: Peribadatan

Keterangan Lainnya

- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Jalan Lingkungan
- Bangunan Eksisting
- Danau/Embung

Indeks KDB/KLB

KDB: Jumlah Lantai
KLB: Jumlah Dapur



- LRK BIKOMI NILULAT (BN-06)**
- Tata Masa Bangunan**
 - Kelenturan arsitektural adalah bebas, dengan catatan tetap memperhatikan keindahan. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat. Disarankan menggunakan material lokal. Material bangunan lokal dapat dikombinasikan dengan material non-lokal.
 - Bangunan yang berfungsi sebagai ruang dengan tingkat interaksi sosial yang tinggi. (RTH-1), (PL-3)
 - (R-4) & (R-6) : ditutamakan memanfaatkan tata bangunan arsitektur lokal seperti fungsi "omelumbu" (rumah tinggal), "omelumbu" (dapur), dan "topo" (gudang penyimpanan dan tempat istirahat) agar tetap terlihat selaras dengan lingkungan sekitar.
 - (R-4) : Bangunan tetap memperhatikan kenyamanan dan estetika dalam skala manusia.
 - Bangunan mempunyai tampilan warna yang lebih mencolok. (K1-1),(K1-2)
 - (K1-1) : Bangunan peruntukan perikanan dan kermanan ditekankan untuk memiliki karakter tegas, kuat, dan berwibawa.
 - (PL-3) : Bangunan pada sarana wisata diharapkan memperkuat citra keberadaan alam, minim perawatannya, dan memiliki nilai jual yang tinggi.
 - Pada zona peternakan (PL1-2) bangunan memperhatikan aspek lingkungan.

- Intensitas Bangunan - KDH (minimal)**
 - RTH-1 : 99,25 % R-4 : 64 % R-5 : 76% K1-1 : 40 % K1-2 : 40 %
 - KH-1 : 52 %
 - PL-3 : 76 %
 - I-4 : 52 %
- Sarana dan Prasarana Minimum**

Zona	Peraturan	Batas	Struktur	Lantai	Fitur dan Fasilitas
RTH-1	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).
R-4	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 38/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 38/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 38/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 38/0.8 (KDB), 2/T (KLB).
R-5	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).
PL-1	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).
PL-2	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).
PL-3	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).
PL-4	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).
PL-5	Tata Ruang: Tidak lebih dari 10 m, Lantai: Tidak lebih dari 2 lantai.	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).	Indeks KDB/KLB: 40/0.8 (KDB), 2/T (KLB).

Ketentuan Khusus dan Tambahan :

- PS-3: Sempadan berlebar 50 meter sebagai pemisah bagian di wilayah Indonesia
- KH-3 : Dibatasi oleh peremukinan
- KH-4 Dibatasi oleh peremukinan
- I-4 : Tidak menimbulkan gangguan dan pencemaran lingkungan; Letaknya lebih rendah dari peremukinan; Mempunyai akses air bersih
- Mempunyai lahan yang cukup untuk pengembangan rgh; dibatasi dengan pagar tembok dengan tinggi minimal 3 (tiga) meter.
- Zona rawan longsor dan ; Jalan dicancaikan mengikuti kontur; Perencanaan vegetasi dengan jenis dan pola tanam yang tepat.
- Zona yang berada di rawan puing belulang: Membuat buffer penyangga hijau yang dapat berwujud koridor.

SISTEMATIKA LAPORAN DAN REFERENSI HUKUM



SISTEMATIKA LAPORAN AKHIR RDTR

7

BAB I. PENDAHULUAN

- 1.1 Dasar Hukum Penyusunan RDTR
- 1.2 Tinjauan Terhadap RTRW Kabupaten/Kota
- 1.3 Tinjauan Kebijakan dan Strategi RTRW Kabupaten/Kota
- 1.4 Tujuan RDTR

BAB II. KETENTUAN UMUM

- 2.1 Istilah dan Definisi
- 2.2 Kedudukan RDTR dan Peraturan Zonasi
- 2.3 Fungsi dan Manfaat RDTR dan Peraturan Zonasi
- 2.4 Kriteria dan Lingkup Wilayah Perencanaan RDTR dan Peraturan Zonasi
- 2.5 Masa Berlaku RDTR

BAB III. TUJUAN PENATAAN BWP

BAB IV. RENCANA POLA RUANG

BAB V. RENCANA JARINGAN PRASARANA

BAB VI. PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA

BAB VII. KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

BAB VIII. PERATURAN ZONASI

- 8.1 Text Zonasi (*Zoning Text*)
 - 8.1.1 Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
 - 8.1.2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
 - 8.1.3 Ketentuan Tata Bangunan
 - 8.1.4 Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal
 - 8.1.5 Ketentuan Pelaksanaan
 - 8.1.5.1 Variansi Pemanfaatan Ruang
 - 8.1.5.2 Insentif dan Disinsentif
 - 8.1.5.3 Penggunaan lahan yang tidak sesuai
- 8.2 Materi Opsional
 - 8.2.1 Ketentuan Tambahan
 - 8.2.2 Ketentuan Khusus
 - 8.2.3 Ketentuan Standar Teknis
 - 8.2.4 Ketentuan Pengaturan Zonasi

SISTEMATIKA LAPORAN AKHIR PZ

7

(apabila RDTR tidak disusun atau telah ditetapkan sebagai Perda sebelum
keluarnya pedoman ini)

BAB I. PENDAHULUAN

- 1.1 Dasar Hukum Penyusunan Peraturan Zonasi
- 1.2 Tinjauan Terhadap RTRW/RDTR Kabupaten/Kota
- 1.3 Tinjauan Kebijakan dan Strategi RTRW/RDTR Kabupaten/Kota
- 1.4 Tujuan Peraturan Zonasi

BAB II. KETENTUAN UMUM

- 2.1 Istilah dan Definisi
- 2.2 Kedudukan Peraturan Zonasi
- 2.3 Fungsi dan Manfaat Peraturan Zonasi
- 2.4 Kriteria dan Lingkup Wilayah Perencanaan Peraturan Zonasi
- 2.5 Masa Berlaku Peraturan Zonasi
- 2.6 Klasifikasi Zona
- 2.7 Pembagian Blok

BAB III. TEXT ZONASI (*Zoning Text*)

- 3.1 Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
- 3.2 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 3.3 Ketentuan Tata Bangunan
- 3.4 Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal
- 3.5 Ketentuan Pelaksanaan
 - 3.5.1 Variansi Pemanfaatan Ruang
 - 3.5.2 Insentif dan Disinsentif
 - 3.5.3 Penggunaan lahan yang tidak sesuai
- 3.6 Materi Opsional
 - 3.6.1 Ketentuan Tambahan
 - 3.6.2 Ketentuan Khusus
 - 3.6.3 Ketentuan Standar Teknis
 - 3.6.4 Ketentuan Pengaturan Zonasi

BAB IV. Peta Zonasi (*Zoning Map*)

BAB V. Perubahan Peraturan Zonasi

REFERENSI DASAR HUKUM PENYUSUNAN & MUATAN MATERI TEKNIS RDTR KABUPATEN

**A. UNDANG-UNDANG NO. 26 TAHUN 2007
TENTANG PENATAAN RUANG**

**B. PP NO. 15 TAHUN 2010 TENTANG
PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG**

**C. PERMEN PU NO 20 TAHUN 2011 TENTANG
PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL
TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI
KABUPATEN/KOTA**

