

**LAMPIRAN : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM  
NOMOR : 20/PRT/M/2011  
TANGGAL : 20 DESEMBER 2011**

**PEDOMAN  
PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG**

DAN

PERATURAN

ZONASI

KABUPATEN/KOTA

## BAB I KETENTUAN UMUM

### 1.1 Istilah dan Definisi

Dalam pedoman ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
3. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
5. 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.
6. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
7. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
8. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
10. 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.
11. Penggunaan Lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
12. Rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan perjabaran 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.
13. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
14. 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.
15. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
16. 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.
17. 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.
  18. 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.
  19. 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.
  20. 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.
  21. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
  22. 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.
  23. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
  24. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
  25. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.
  26. 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 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
  27. Subblok adalah pembagian fisik di dalam satu blok berdasarkan perbedaan subzona.
  28. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
  29. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
  30. 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.
  31. 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.
  32. 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.
  33. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar

- saluran air kotor (nol) 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*).
34. 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.
  35. 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.
  36. 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.
  37. 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.

#### 1.2 Kedudukan RDTR dan Peraturan Zonasi

Sesuai ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, setiap RTRW kabupaten/kota harus menetapkan bagian dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun RDTR-nya. Bagian dari wilayah yang akan disusun RDTR tersebut merupakan kawasan perkotaan atau kawasan strategis kabupaten/kota. Kawasan strategis kabupaten/kota dapat disusun RDTR apabila merupakan:

- a. kawasan yang mempunyai ciri perkotaan atau direncanakan menjadi kawasan perkotaan; dan
- b. memenuhi kriteria lingkup wilayah perencanaan RDTR yang ditetapkan dalam pedoman ini.

Kedudukan RDTR dalam sistem perencanaan tata ruang dan sistem perencanaan pembangunan nasional dapat dilihat pada Gambar 1.1

RDTR disusun apabila sesuai kebutuhan, RTRW kabupaten/kota perlu dilengkapi dengan acuan lebih detail pengendalian pemanfaatan ruang kabupaten/kota. Dalam hal RTRW kabupaten/kota memerlukan RDTR, maka disusun RDTR yang muatan materinya lengkap, termasuk peraturan zonasi, sebagai salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan sekaligus menjadi dasar penyusunan RTBL bagi zona-zona yang pada RDTR ditentukan sebagai zona yang penanganannya diprioritaskan. Dalam hal RTRW kabupaten/kota tidak memerlukan RDTR, peraturan zonasi dapat disusun untuk kawasan perkotaan baik yang sudah ada maupun yang direncanakan pada wilayah kabupaten/kota.

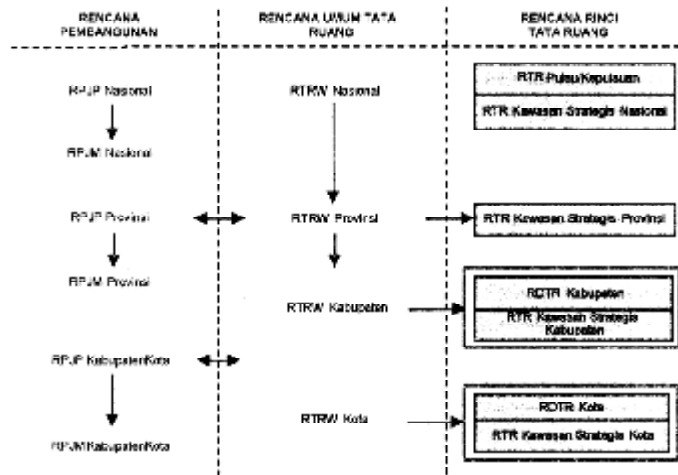
RDTR merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan ke dalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antarkegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut.

RDTR yang disusun lengkap dengan peraturan zonasi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan untuk suatu BWP tertentu. Dalam hal RDTR tidak disusun atau RDTR telah ditetapkan sebagai perda namun belum ada peraturan zonasinya sebelum keluarnya pedoman ini, maka peraturan zonasi dapat disusun terpisah dan berisikan *zoning map* dan



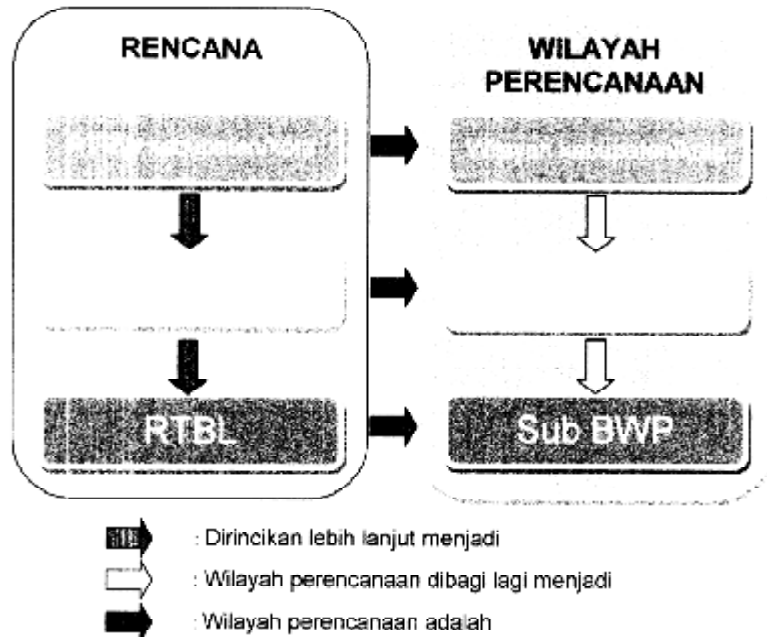
*zoning text* untuk seluruh kawasan perkotaan baik yang sudah ada maupun yang direncanakan pada wilayah kabupaten/kota.

RDTR ditetapkan dengan perda kabupaten/kota. Dalam hal RDTR telah ditetapkan sebagai perda terpisah dari peraturan zonasi sebelum keluarnya pedoman ini, maka peraturan zonasi ditetapkan dengan perda kabupaten/kota tersendiri.



Gambar 1.1  
Kedudukan RDTR dalam Sistem Perencanaan Tata Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Hubungan antara RTRW Kabupaten/Kota, RDTR, dan RTBL serta Wilayah Perencanaannya dapat dilihat pada gambar 1.2



Gambar 1.2

Hubungan antara RTRW Kabupaten/Kota, RDTR, dan RTBL serta Wilayah Perencanaannya

### 1.3 Fungsi dan Manfaat RDTR dan Peraturan Zonasi

RDTR dan peraturan zonasi berfungsi sebagai:

- kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota berdasarkan RTRW;
- acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW;
- acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; dan
- acuan dalam penyusunan RTBL.

RDTR dan peraturan zonasi bermanfaat sebagai:

- penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi dan lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu;
- alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik kabupaten/kota yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat;
- ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kabupaten/kota secara keseluruhan; dan
- ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatannya pada tingkat BWP atau Sub BWP.

#### 1.4 Kriteria dan Lingkup Wilayah Perencanaan RDTR dan Peraturan Zonasi

RDTR disusun apabila:

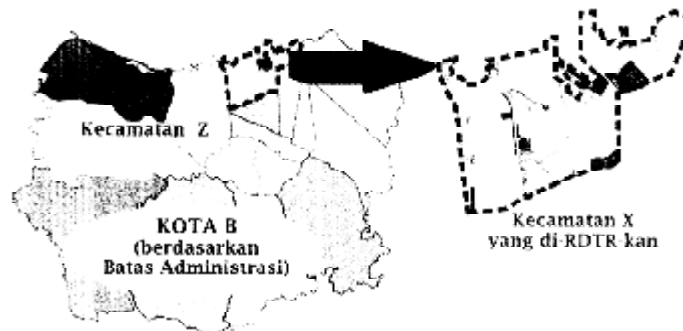
- RTRW kabupaten/kota dinilai belum efektif sebagai acuan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang karena tingkat ketelitian petanya belum mencapai 1:5.000 dan/atau
- RTRW kabupaten/kota sudah mengamanatkan bagian dari wilayahnya yang perlu disusun RDTR-nya.

Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak terpenuhi, maka dapat disusun peraturan zonasi, tanpa disertai dengan penyusunan RDTR yang lengkap.

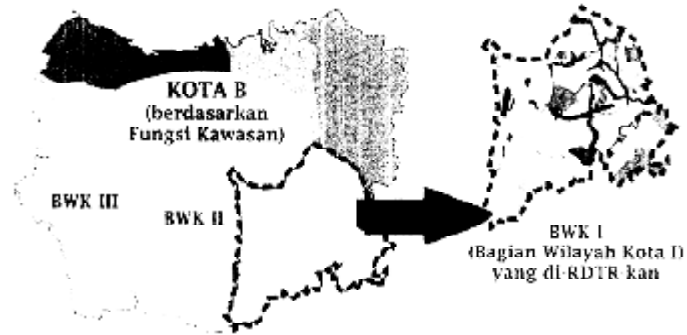
Wilayah perencanaan RDTR mencakup:

- wilayah administrasi;
- kawasan fungsional, seperti bagian wilayah kota/subwilayah kota;
- bagian dari wilayah kabupaten/kota yang memiliki ciri perkotaan;
- kawasan strategis kabupaten/kota yang memiliki ciri kawasan perkotaan; dan/atau
- bagian dari wilayah kabupaten /kota yang berupa kawasan pedesaan dan direncanakan menjadi kawasan perkotaan.

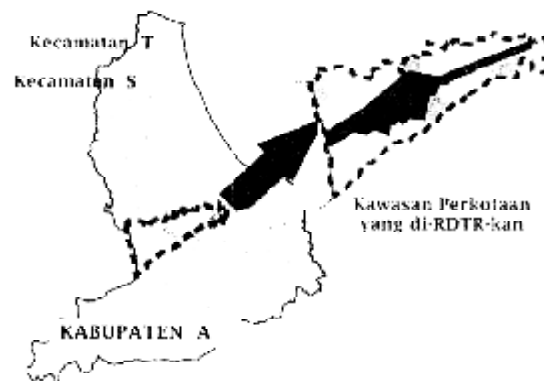
Ilustrasi cakupan wilayah perencanaan RDTR dapat dilihat pada gambar 1.3 hingga 1.7.



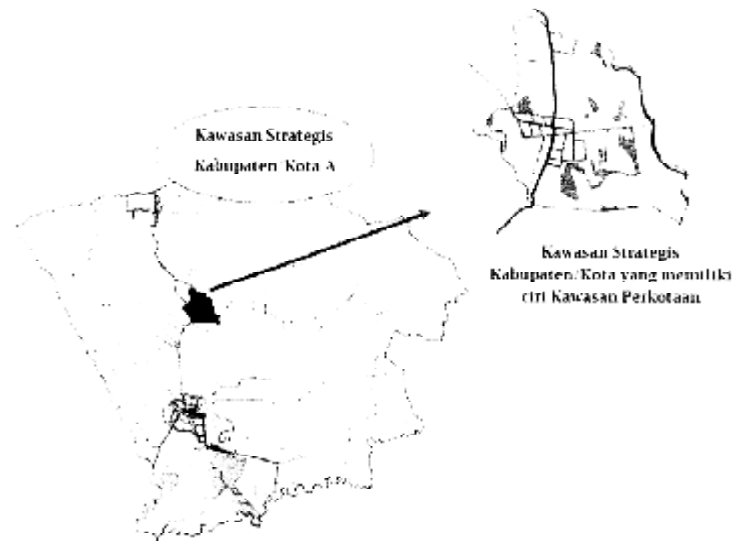
Gambar 1.3  
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Wilayah Administrasi  
Kecamatan dalam Wilayah Kota



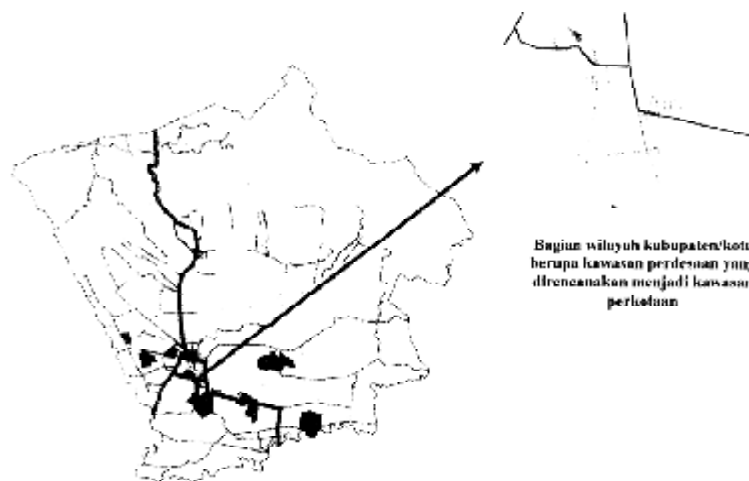
Gambar 1.4  
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Fungsional  
seperti Bagian Wilayah Kota/Subwilayah Kota



Gambar 1.5  
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten  
yang Memiliki Ciri Perkotaan



Gambar 1.6  
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Strategis Kabupaten/Kota yang Memiliki Ciri Kawasan Perkotaan



Gambar 1.7  
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten/Kota yang Berupa Kawasan Perdesaan dan Direncanakan Menjadi Kawasan Perkotaan

Wilayah perencanaan RDTR tersebut kemudian disebut sebagai BWP.

Setiap BWP terdiri atas Sub BWP yang ditetapkan dengan mempertimbangkan:

- a. morfologi BWP;
- b. keserasian dan keterpaduan fungsi BWP; dan

- c. jangkauan dan batasan pelayanan untuk keseluruhan BWP dengan memperhatikan rencana struktur ruang dalam RTRW.

#### 1.5 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 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun jika:

- a. terjadi perubahan RTRW kabupaten/kota yang mempengaruhi BWP RDTR; atau
- b. 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.

## BAB II MUATAN RDTR

Muatan RDTR terdiri atas:

- a. tujuan penataan BWP;
- b. rencana pola ruang;
- c. rencana jaringan prasarana;
- d. penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
- e. ketentuan pemanfaatan ruang; dan
- f. peraturan zonasi.

### 2.1 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.

Tujuan penataan BWP berfungsi:

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

Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada:

- a. arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW;
- b. isu strategis BWP, yang antara lain dapat berupa potensi, masalah, dan urgensi penanganan; dan
- c. karakteristik BWP.

Tujuan penataan BWP dirumuskan dengan mempertimbangkan:

- a. keseimbangan dan keserasian antarbagian dari wilayah kabupaten/kota;
- b. fungsi dan peran BWP;
- c. potensi investasi;
- d. kondisi sosial dan lingkungan BWP;
- e. peran masyarakat dalam pembangunan; dan
- f. prinsip-prinsip yang merupakan penjabaran dari tujuan tersebut.

Contoh rumusan tujuan penataan BWP dan rumusan konsep pencapaian yang merupakan alat untuk mencapai tujuan tersebut:

"Tujuan penataan BWP adalah mewujudkan Kawasan Koridor Ampenan-Mataram-Cakranegara (AMC) sebagai embrio kawasan strategis pertumbuhan ekonomi serta sebagai ikon kota Mataram Metro".

Prinsip penataan ruang adalah:

- 1) tersedianya aksesibilitas internal dan eksternal yang baik;
- 2) tersedianya jaringan prasarana dan sarana yang memadai untuk terwujudnya kawasan atau kegiatan perdagangan dan jasa berskala internasional;
- 3) tersedianya fungsi-fungsi ekologis yang cukup dan ruang terbuka hijau yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- 4) tersedianya peraturan zonasi yang operasional dan sesuai dengan karakteristik dari koridor AMC.

## 2.2 Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang dalam RDTR merupakan rencana distribusi subzona peruntukan yang antara lain meliputi hutan lindung, zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya, zona perlindungan setempat, perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, dan RTNH, ke dalam blok-blok. Rencana pola ruang dimuat dalam peta yang juga berfungsi sebagai *zoning map* bagi peraturan zonasi.

Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

- a. alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam BWP;
- b. dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang;
- c. dasar penyusunan RTBL; dan
- d. dasar penyusunan rencana jaringan prasarana.

Rencana pola ruang dirumuskan berdasarkan:

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

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

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

Rencana pola ruang RDTR terdiri atas:

- a. zona lindung yang meliputi:
  - 1) zona hutan lindung;
  - 2) zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya yang meliputi zona bergambut dan zona resapan air;
  - 3) zona perlindungan setempat yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, zona sekitar danau atau waduk, dan zona sekitar mata air;



- 4) zona RTH kota yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan pemakaman;
  - 5) zona suaka alam dan cagar budaya;
  - 6) zona rawan bencana alam yang antara lain meliputi zona rawan tanah longsor, zona rawan gelombang pasang, dan zona rawan banjir; dan
  - 7) zona lindung lainnya.
- b. Zona budi daya 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.

Kriteria pengklasifikasian zona dan subzona dapat dilihat pada Lampiran 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 subzona.

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.

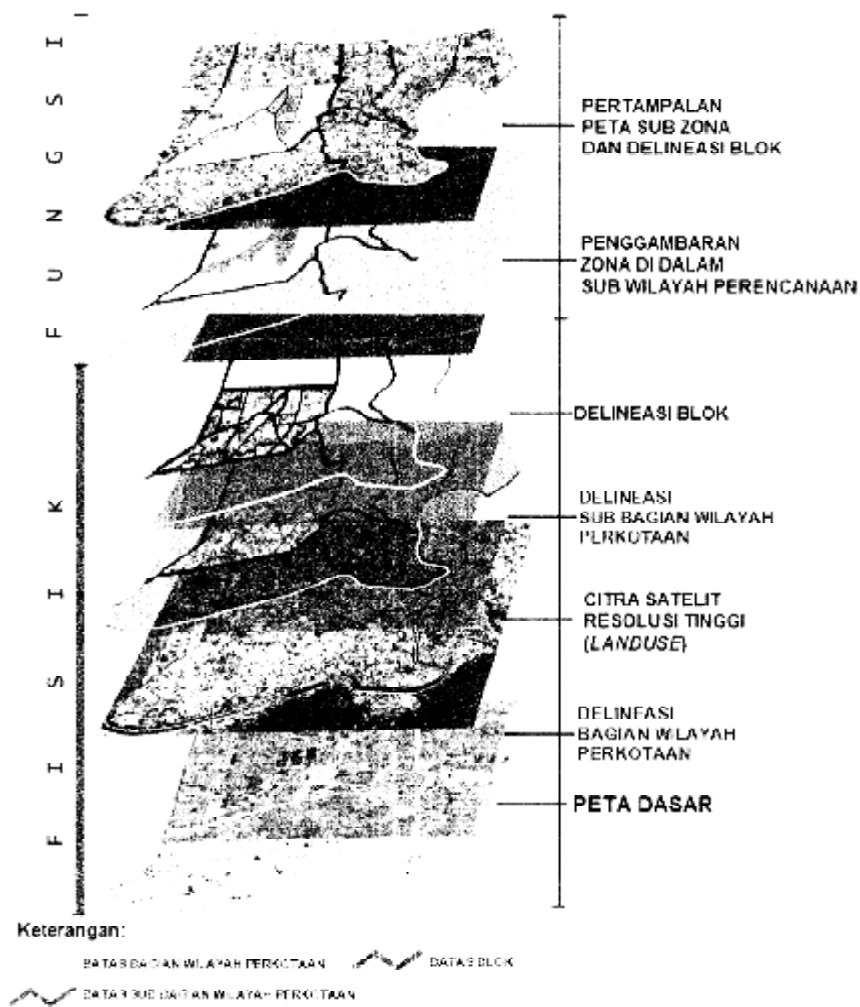
Setiap Sub BWP terdiri atas blok yang dibagi berdasarkan batasan fisik antara lain seperti jalan, sungai, dan sebagainya. Pengilustrasian *overlay* peta yang didelineasi berdasarkan fisik (BWP, Sub BWP, dan blok) hingga peta yang didelineasi berdasarkan fungsi (zona dan subzona) dapat dilihat pada Gambar 2.1.

Dalam hal luas BWP relatif kecil, rencana pola ruang dapat digambarkan secara langsung ke dalam blok. Contoh pendelineasian peta yang digambarkan dari BWP ke Sub BWP

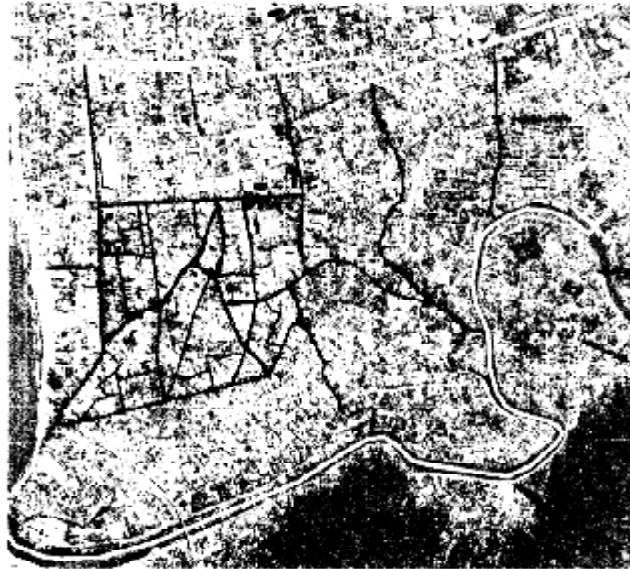
hingga blok dapat dilihat pada Gambar 2.2, dan contoh pendeliniasian peta yang digambarkan secara langsung dari BWP ke dalam blok dapat dilihat pada Gambar 2.3.

Adapun pengilustrasian pembagian zona-zona peruntukan ke dalam blok disertai pengkodean berbagai subzona pada suatu Sub BWP dapat dilihat pada Gambar 2.4.

Apabila BWP terlalu luas untuk digambarkan ke dalam satu peta berskala 1:5.000, maka peta rencana pola tersebut dapat digambarkan ke dalam beberapa lembar peta berdasarkan Sub BWP, seperti dapat dilihat pada Gambar 2.5. Adapun untuk zona rawan bencana, peta digambarkan secara terpisah dari peta rencana pola.



Gambar 2.1  
Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP

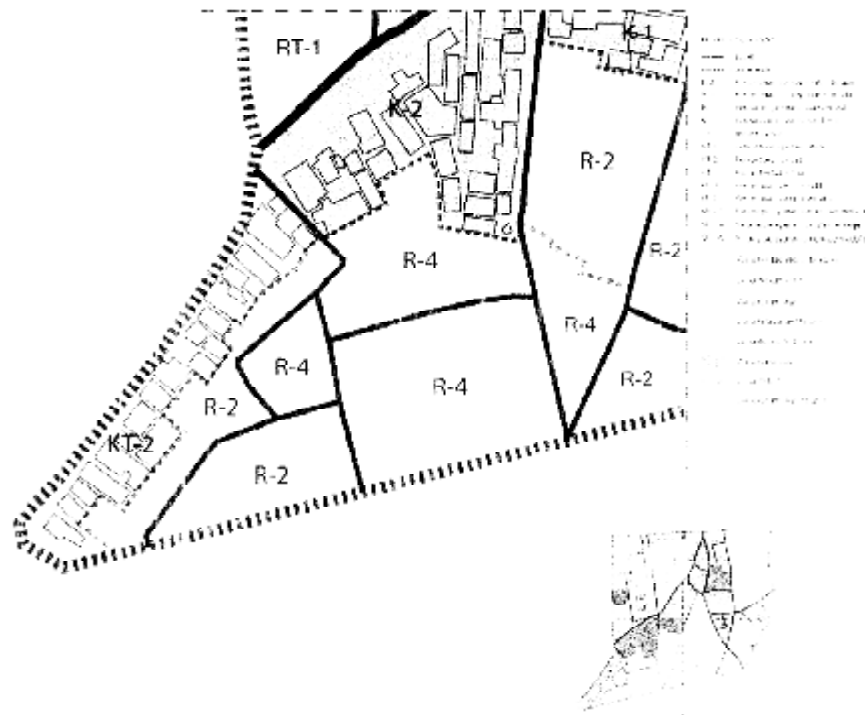


Gambar 2.2  
Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP  
hingga Blok



Gambar 2.3  
Ilustrasi Pembagian BWP Langsung ke dalam Blok





Gambar 2.5  
Ilustrasi Peta Rencana Pola Ruang (*Zoning Map*)

Peta rencana pola ruang (*zoning map*) digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. rencana pola ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- b. cakupan rencana pola ruang meliputi ruang darat dan/atau ruang laut dengan batasan 4 (empat) mil laut yang diukur dari garis pantai wilayah kabupaten/kota atau sampai batas negara yang disepakati secara internasional apabila kabupaten/kota terkait berbatasan laut dengan negara lain;
- c. rencana pola ruang dapat digambarkan ke dalam beberapa lembar peta yang tersusun secara beraturan mengikuti ketentuan yang berlaku;
- d. peta rencana pola ruang juga berfungsi sebagai *zoning map* bagi peraturan zonasi; dan
- e. peta rencana pola ruang harus sudah menunjukkan batasan persil untuk wilayah yang sudah terbangun.

### 2.3 Rencana Jaringan Prasarana

Rencana jaringan prasarana merupakan pengembangan hierarki sistem jaringan prasarana yang ditetapkan dalam rencana struktur ruang yang termuat dalam RTRW kabupaten/kota.

Rencana jaringan prasarana berfungsi sebagai:

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

Rencana jaringan prasarana dirumuskan berdasarkan:

- a. rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang termuat dalam RTRW;
- b. kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi BWP;
- c. rencana pola ruang BWP yang termuat dalam RDTR;
- d. sistem pelayanan, terutama pergerakan, sesuai fungsi dan peran BWP; dan
- e. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Rencana jaringan prasarana dirumuskan dengan kriteria:

- a. memperhatikan rencana struktur ruang bagian wilayah lainnya dalam wilayah kabupaten/kota dan/atau wilayah administrasi kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP;
- b. menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada BWP;
- c. mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP; dan
- d. mengakomodasi kebutuhan fungsi dan peran pelayanan kawasan di dalam struktur ruang BWP.

Materi rencana jaringan prasarana meliputi:

- a. Rencana Pengembangan Jaringan Pergerakan  
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 atas:
  - 1) jaringan jalan arteri primer dan arteri sekunder;
  - 2) jaringan jalan kolektor primer dan kolektor sekunder;
  - 3) jaringan jalan lokal primer dan lokal sekunder;
  - 4) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder; dan
  - 5) jaringan jalan lainnya yang meliputi:
    - i. jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, B dan C hingga pangkalan angkutan umum);
    - ii. jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan
    - iii. 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.

b. Rencana Pengembangan Jaringan Energi/Kelistrikan

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

- 1) 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);
- 2) 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 yang meliputi:
  - i. gardu induk yang berfungsi untuk menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv); dan
  - ii. gardu hubung yang berfungsi untuk membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;
- 3) 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).

Dalam hal terdapat jaringan pipa minyak dan gas bumi, selain memuat jaringan energi/kelistrikan sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 3, rencana jaringan energi/kelistrikan juga harus memuat rencana jaringan pipa minyak dan gas bumi

c. Rencana Pengembangan Jaringan Telekomunikasi

Rencana pengembangan jaringan telekomunikasi terdiri atas:

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

d. Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum

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

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

e. Rencana Pengembangan Jaringan Drainase

Rencana pengembangan jaringan drainase terdiri atas:

- 1) sistem jaringan drainase yang berfungsi untuk mencegah genangan; dan
- 2) 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.

f. 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:

- 1) bak septik (*septic tank*); dan
- 2) instalasi pengolahan lumpur tinja (IPLT).

Sistem pembuangan air limbah terpusat, terdiri atas:

- 1) seluruh saluran pembuangan; dan
- 2) bangunan pengolahan air limbah.

g. Rencana Pengembangan Prasarana Lainnya

Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP. Misalnya BWP yang berada pada kawasan rawan bencana wajib menyediakan jalur evakuasi bencana yang meliputi jalur evakuasi dan tempat evakuasi sementara yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota, kawasan, maupun lingkungan.

Jalur evakuasi bencana dapat memanfaatkan jaringan prasarana dan sarana yang sudah ada.

Peta rencana jaringan prasarana digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) peta rencana jaringan prasarana memuat jaringan jalan dan sistem prasarana wilayah lainnya yang digambarkan pada satu lembar peta secara utuh dan dapat digambarkan secara tersendiri untuk masing-masing rencana jaringan prasarana;
- 2) rencana jaringan prasarana digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- 3) untuk BWP yang memiliki wilayah pesisir dan laut dapat dilengkapi dengan peta batimetri yang menggambarkan kontur laut.

Rencana mitigasi dan adaptasi perubahan iklim (apabila ada, disusun sesuai kepentingannya) dapat disiapkan sebagai bagian dari rencana jaringan prasarana, atau sebagai rencana pada bab tersendiri, yang memuat rencana-rencana mitigasi dan/atau adaptasi untuk mewujudkan daya tahan dan mengatasi kerentanan terhadap perubahan iklim pada suatu BWP.

Ilustrasi peta rencana jaringan prasarana di BWP dapat dilihat pada Lampiran 2.



#### 2.4 Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya bertujuan 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.

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan:

- a. tujuan penataan BWP;
- b. nilai penting Sub BWP yang akan ditetapkan;
- c. kondisi ekonomi, sosial-budaya, dan lingkungan Sub BWP yang akan ditetapkan;
- d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup BWP; dan
- e. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria:

- a. merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;
- b. mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;
- c. 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
- d. 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.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya harus memuat sekurang-kurangnya:

##### 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 deliniasi 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 kawasan gabungan atau campuran.

b. Tema Penanganan

Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi.

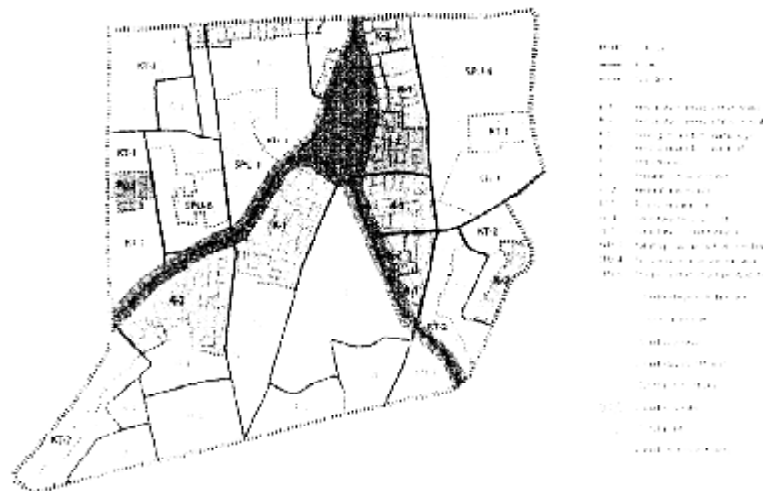
Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas:

- 1) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan pemukiman kumuh (perbaikan kampung), dan penataan lingkungan pemukiman 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 pemukiman (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.

Ilustrasi penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dengan contoh lokasi berupa Kawasan Koridor Utama BWP dapat dilihat pada gambar 2.6

Contoh penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya pada salah satu lokasi yang ditetapkan:

a. Lokasi: Kawasan Koridor Utama BWP



Gambar 2.6  
Ilustrasi Kawasan Koridor Utama BWP

b. Tema penanganan; Perbaikan Kawasan

## 2.5 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

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.

Ketentuan pemanfaatan ruang berfungsi sebagai:

- a. dasar pemerintah dan masyarakat dalam pemrograman investasi pengembangan BWP;
- b. arahan untuk sektor dalam penyusunan program;
- c. dasar estimasi kebutuhan pembiayaan dalam jangka waktu 5 (lima) tahunan dan penyusunan program tahunan untuk setiap jangka 5 (lima) tahun; dan
- d. acuan bagi masyarakat dalam melakukan investasi.

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan:

- a. rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana;
- b. ketersediaan sumber daya dan sumber dana pembangunan;
- c. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan;
- d. masukan dan kesepakatan dengan para investor; dan
- e. prioritas pengembangan BWP dan pentahapan rencana pelaksanaan program sesuai dengan rencana pembangunan jangka panjang (RPJP) daerah dan rencana pembangunan jangka menengah (RPJM) daerah, serta rencana terpadu dan program investasi infrastruktur jangka menengah (RP12JM)

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun dengan kriteria:

- a. mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana di BWP serta perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
- b. mendukung program penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- c. realistis, objektif, terukur, dan dapat dilaksanakan dalam jangka waktu perencanaan;
- d. konsisten dan berkesinambungan terhadap program yang disusun, baik dalam jangka waktu tahunan maupun lima tahunan; dan
- e. terjaganya sinkronisasi antarprogram dalam satu kerangka program terpadu pengembangan wilayah kabupaten/kota.

Program dalam ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:

- a. Program Pemanfaatan Ruang Prioritas  
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 sebagai berikut:

- 1) program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi:
  - i. perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan
  - ii. perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas:
    - (a) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di BWP;
    - (b) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
    - (c) perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau
    - (d) perwujudan tata bangunan.
- 2) program perwujudan rencana jaringan prasarana di BWP yang meliputi:
  - i. perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP; dan

- ii. perwujudan sistem jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup pula sistem prasarana nasional dan wilayah/regional di dalam BWP yang terdiri atas:
    - (a) perwujudan sistem jaringan pergerakan;
    - (b) perwujudan sistem jaringan energi/kelistrikan;
    - (c) perwujudan sistem jaringan telekomunikasi;
    - (d) perwujudan sistem jaringan air minum;
    - (e) perwujudan sistem jaringan drainase;
    - (g) perwujudan sistem jaringan air limbah; dan/atau
    - (h) perwujudan sistem jaringan prasarana lainnya.
  - 3) program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas:
    - i. perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
    - ii. pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
    - iii. pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau
    - iv. 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.
- b. Lokasi  
Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
  - c. Besaran  
Besaran merupakan perkiraan jumlah satuan masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.
  - d. 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.
  - e. 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.
  - f. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan  
Program direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang diinci 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.

Metriks susunan tipologi program prioritas dalam RDTR, dapat dilihat pada Lampiran 3.

## 2.6 Peraturan Zonasi

Uraian selengkapnya peraturan zonasi sebagai bagian tak terpisahkan dari RDTR seperti dijelaskan pada Bab III pedoman ini.

### BAB III PERATURAN ZONASI

Peraturan zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR

Peraturan zonasi berfungsi sebagai:

- a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
- c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
- d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
- e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.

Peraturan zonasi bermanfaat untuk:

- a. menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan;
- b. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
- c. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.

#### 3.1 Materi Peraturan Zonasi

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.

Materi wajib adalah materi yang harus dimuat dalam peraturan zonasi. Sedangkan materi pilihan adalah materi yang perlu dimuat sesuai dengan kebutuhan daerah masing-masing.

#### 3.2 Pengelompokan Materi

##### 3.2.1 Materi Wajib

- a. **Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan**  
Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan adalah 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 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 atau komponen yang dikembangkan.

Ketentuan teknis zonasi terdiri atas:

**Klasifikasi I = 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.

Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas

Pemanfaatan bersyarat secara terbatas bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan;
- 2) 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;
- 3) 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.

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.

Contoh persyaratan umum antara lain:

- 1) dokumen AMDAL;
- 2) dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL);
- 3) dokumen Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN); dan
- 4) pengenaan disinsentif misalnya biaya dampak pembangunan (*development impact fee*).

Contoh persyaratan khusus misalnya diwajibkan menambah tempat parkir, menambah luas RTH dan memperlebar pedestrian.

Klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan

Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X tidak boleh diizinkan pada zona yang bersangkutan.

Penentuan I, T, B dan X untuk kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi didasarkan pada:

- 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 (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara, dan ruang bawah tanah), 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 Penulisan *zoning text* beserta Matriks ITBX dapat dilihat pada Lampiran 4.

b. **Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diperbolehkan pada suatu zona yang meliputi:

- 1) **KDB Maksimum;**  
KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan.
- 2) **KLB Maksimum;**  
KLB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan), dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi dan pembiayaan.
- 3) **Ketinggian Bangunan Maksimum;** dan
- 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.

Beberapa ketentuan lain dapat ditambahkan dalam intensitas pemanfaatan ruang, antara lain meliputi:

- 1) **Koefisien Tapak Basement (KTB) Maksimum;**  
KTB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan KDH minimal.
- 2) **Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Maksimum;**
- 3) **Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum;** dan  
Kepadatan bangunan atau unit maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan faktor kesehatan (ketersediaan air bersih, sanitasi, sampah, cahaya matahari, aliran udara, dan ruang antar bangunan), faktor sosial (ruang terbuka privat, privasi, serta perlindungan dan jarak tempuh terhadap fasilitas lingkungan), faktor teknis (resiko kebakaran dan keterbatasan lahan untuk bangunan atau rumah), dan faktor ekonomi (biaya lahan, ketersediaan, dan ongkos penyediaan pelayanan dasar).
- 4) **Kepadatan Penduduk Maksimal.**

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang mendetailkan lebih lanjut intensitas pemanfaatan ruang yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RTRW kabupaten/kota, atau juga bisa berisi sama dengan intensitas pemanfaatan ruang yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RTRW kabupaten/kota. Intensitas pemanfaatan ruang yang terdapat dalam ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dapat didetailkan kembali lebih lanjut dalam RTBL.

Contoh perhitungan untuk menentukan intensitas pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Lampiran 5.

c. **Ketentuan Tata Bangunan**

Ketentuan tata bangunan adalah ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona.

Komponen ketentuan tata bangunan minimal terdiri atas:

- 1) GSB minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan, dan estetika;
- 2) tinggi bangunan maksimum atau minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, teknologi, estetika, dan parasarana;
- 3) jarak bebas antarbangunan minimal yang harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan; dan
- 4) tampilan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

Ketentuan tata bangunan mendetailkan lebih lanjut tata bangunan yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RTRW kabupaten/kota, atau juga dapat berisi sama dengan tata bangunan yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RTRW kabupaten/kota. Tata bangunan yang terdapat dalam ketentuan tata bangunan ruang dapat didetailkan kembali lebih lanjut dalam RTEL.

Contoh perhitungan untuk menentukan tata bangunan dapat dilihat pada Lampiran 6.

d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Ketentuan prasarana dan sarana minimal berfungsi sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai agar zona berfungsi secara optimal.

Prasarana yang 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 mengenai prasarana dan sarana yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

e. Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan pelaksanaan terdiri atas:

- 1) ketentuan variasi pemanfaatan ruang yang merupakan ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi. Hal ini dimaksudkan untuk menampung dinamika pemanfaatan ruang mikro dan sebagai dasar antara lain *transfer of development rights (TDR)* dan *air right development* yang dapat diatur lebih lanjut dalam RTBL.
- 2) ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang merupakan ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat, serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi masyarakat. Insentif dapat berbentuk kemudahan perizinan, keringanan pajak, kompensasi, imbalan, subsidi prasarana, pengalihan hak membangun, dan ketentuan teknis lainnya. Sedangkan disinsentif dapat berbentuk antara lain pengetatan persyaratan, pengenaan pajak dan retribusi yang tinggi, pengenaan denda, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, atau kewajiban untuk penyediaan prasarana dan sarana kawasan.



- 3) ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.  
Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.

### 3.2.2 Materi Pilihan

- a. **Ketentuan Tambahan**  
Ketentuan tambahan adalah ketentuan lain yang dapat ditambahkan pada suatu zona untuk melengkapi aturan dasar yang sudah ditetapkan. Ketentuan tambahan berfungsi memberikan aturan pada kondisi yang spesifik pada zona tertentu dan belum diatur dalam ketentuan dasar.
- b. **Ketentuan Khusus**  
Ketentuan khusus adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya. Selain itu, ketentuan pada zona-zona yang digambarkan di peta khusus yang memiliki pertampalan (*overlay*) dengan zona lainnya dapat pula dijelaskan disini.

Komponen ketentuan khusus antara lain meliputi:

- 1) zona keselamatan operasi penerbangan (KKOP);
- 2) zona cagar budaya atau adat;
- 3) zona rawan bencana;
- 4) zona pertahanan keamanan (hankam);
- 5) zona pusat penelitian;
- 6) zona pengembangan nuklir;
- 7) zona pembangkit listrik tenaga air (PLTA) dan pembangkit listrik tenaga uap (PLTU);
- 8) zona gardu induk listrik;
- 9) zona sumber air baku; dan
- 10) zona BTS.

Ketentuan mengenai penerapan aturan khusus pada zona-zona khusus di atas ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

- c. **Standar Teknis**  
Standar teknis adalah aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan. Standar teknis yang digunakan dalam penyusunan RDTR mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI), antara lain SNI Nomor 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Lingkungan dan/atau standar lain.

Tujuan standar teknis adalah memberikan kemudahan dalam menerapkan ketentuan teknis yang diberlakukan di setiap zona.

- d. **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.

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.

## BAB IV PROSEDUR PENYUSUNAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI

Prosedur penyusunan RDTR dan peraturan zonasi meliputi proses dan jangka waktu penyusunan, pelibatan masyarakat, serta pembahasan rancangan RDTR dan peraturan zonasi.

Prosedur penyusunan RDTR dan peraturan zonasi dapat dibedakan menjadi:

- a. prosedur penyusunan RDTR; dan
- b. prosedur penyusunan peraturan zonasi yang berisi *zoning text* dan *zoning map* (apabila RDTR tidak disusun atau telah ditetapkan sebagai perda sebelum keluarnya pedoman ini).

### 4.1. Proses dan Jangka Waktu Penyusunan RDTR dan peraturan zonasi

#### 4.1.1 Proses dan Jangka Waktu Penyusunan RDTR

Proses penyusunan RDTR mencakup kegiatan pra persiapan penyusunan, persiapan penyusunan, pengumpulan data, pengolahan data, dan perumusan konsepsi RDTR.

- a. Pra persiapan penyusunan RDTR  
Pra persiapan penyusunan RDTR terdiri atas:
  - 1) penyusunan Kerangka Acuan Kerja (KAK)/TOR;
  - 2) penentuan metodologi yang digunakan; dan
  - 3) penganggaran kegiatan penyusunan RDTR.
- b. Persiapan penyusunan RDTR  
Persiapan penyusunan RDTR terdiri atas:
  - 1) persiapan awal, yaitu upaya pemahaman terhadap KAK/TOR penyiapan anggaran biaya;
  - 2) kajian awal data sekunder, yaitu *review* RDTR sebelumnya dan kajian awal RTRW kabupaten/kota dan kebijakan lainnya;
  - 3) persiapan teknis pelaksanaan meliputi penyusunan metodologi/metode dan teknik analisis rinci, serta penyiapan rencana survei.

#### c. Pengumpulan Data

Untuk keperluan pengenalan karakteristik BWP dan penyusunan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana BWP, dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Pengumpulan data primer setingkat kelurahan dilakukan melalui:

- 1) penjangkauan aspirasi masyarakat yang dapat dilaksanakan melalui penyebaran angket, temu wicara, wawancara orang perorang, dan lain sebagainya; dan/atau
- 2) pengenalan kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP secara langsung melalui kunjungan ke semua bagian dari wilayah kabupaten/kota.

Data yang dihimpun dalam pengumpulan data meliputi:

- 1) data wilayah administrasi;
- 2) data fisiografis;
- 3) data kependudukan;

- 4) data ekonomi dan keuangan;
- 5) data ketersediaan prasarana dan sarana ;
- 6) data peruntukan ruang;
- 7) data penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan lahan;
- 8) data terkait kawasan dan bangunan (kualitas, intensitas bangunan, tata bangunan); dan
- 9) peta dasar rupa bumi dan peta tematik yang dibutuhkan, penguasaan lahan, penggunaan lahan, peta peruntukan ruang, pada skala atau tingkat ketelitian minimal peta 1:5.000.

Seperti halnya dalam penyusunan RTRW, tingkat akurasi data, sumber penyedia data, kewenangan sumber atau instansi penyedia data, tingkat kesalahan, variabel ketidakpastian, serta variabel-variabel lainnya yang mungkin ada, perlu diperhatikan dalam pengumpulan data. Data dalam bentuk data statistik dan peta, serta informasi yang dikumpulkan berupa data tahunan (*time series*) minimal 5 (lima) tahun terakhir dengan kedalaman data setingkat kelurahan. Data berdasarkan kurun waktu tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran perubahan apa yang terjadi pada bagian dari wilayah kabupaten/kota.

#### d. Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR meliputi:

- 1) analisis karakteristik wilayah, meliputi:
  - i. kedudukan dan peran bagian dari wilayah kabupaten/kota dalam wilayah yang lebih luas (kabupaten/kota);
  - ii. keterkaitan antar wilayah kabupaten/kota dan antara bagian dari wilayah kabupaten/kota;
  - iii. keterkaitan antarkomponen ruang di BWP;
  - iv. karakteristik fisik bagian dari wilayah kabupaten/kota;
  - v. kerentanan terhadap potensi bencana, termasuk perubahan iklim;
  - vi. karakteristik sosial kependudukan;
  - vii. karakteristik perekonomian; dan
  - viii. kemampuan keuangan daerah.
- 2) analisis potensi dan masalah pengembangan BWP, meliputi:
  - i. analisis kebutuhan ruang, dan
  - ii. analisis perubahan pemanfaatan ruang.
- 3) analisis kualitas kinerja kawasan dan lingkungan.

Keluaran dari pengolahan data meliputi:

- 1) potensi dan masalah pengembangan di BWP;
- 2) peluang dan tantangan pengembangan;
- 3) kecenderungan perkembangan;
- 4) perkiraan kebutuhan pengembangan di BWP;
- 5) intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung (termasuk prasarana/infrastruktur dan utilitas); dan
- 6) teridentifikasinya indikasi arahan penanganan kawasan dan lingkungan.

Rincian analisis dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi serta rincian perumusan substansi RDTR dan peraturan zonasi dapat dilihat pada Lampiran 7 dan Lampiran 8.

#### e. Perumusan Konsep RDTR

Perumusan konsep RDTR dilakukan dengan:

- 1) mengacu pada RTRW;
- 2) mengacu pada pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan

- 3) memperhatikan RPJP kabupaten/kota dan RPJM kabupaten/kota.  
 Konsep RDTR dirumuskan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya dengan menghasilkan beberapa alternatif konsep pengembangan wilayah, yang berisi:
- 1) rumusan tentang tujuan, kebijakan, dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota; dan
  - 2) konsep pengembangan wilayah kabupaten/kota.

Setelah dilakukan beberapa kali iterasi, dipilih alternatif terbaik sebagai dasar perumusan RDTR. Hasil kegiatan perumusan konsepsi RDTR terdiri atas:

- 1) tujuan penataan BWP;
- 2) rencana pola ruang;
- 3) rencana jaringan prasarana;
- 4) penetapan dari bagian wilayah RDTR yang diprioritaskan penanganannya;
- 5) ketentuan pemanfaatan ruang; dan
- 6) peraturan zonasi.

Keterkaitan substansi RTRW Kabupaten/Kota dan RDTR dapat dilihat pada Lampiran 9.

f. Jangka Waktu Penyusunan RDTR

Jangka waktu penyusunan RDTR berkisar antara 10-13 bulan terhitung sejak dimulainya proses penyusunan RDTR. Keseluruhan jangka waktu proses penyusunan RDTR dapat dilihat pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1  
 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 Konsep Pengembangan	Naskah Teknis	Naskah Akademik Naskah Raportia
Perkiraan waktu yang dibutuhkan	1 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan	2 bulan	1 bulan
	10-13 bulan					

CATATAN:

Proses penyusunan peraturan zonasi sebagai bagian dari RDTR dilakukan secara paralel dengan penyusunan RDTR. Oleh karena itu tahap pra persiapan dan persiapan penyusunan peraturan zonasi sama dengan proses serupa dalam penyusunan RDTR.

a. Pengumpulan Data/Informasi yang Dibutuhkan

Kegiatan Pengumpulan Data/

Untuk keperluan pengenalan karakteristik wilayah kabupaten/kota dan penyusunan peraturan zonasi, harus dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Pengumpulan data primer dilakukan melalui:

- 1) wawancara atau temu wicara kepada masyarakat untuk menjangkau aspirasi masyarakat terhadap kebutuhan yang diatur dalam peraturan zonasi serta kepada pihak yang melaksanakan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan

- 2) perinjauan ke lapangan untuk pengenalan kondisi fisik wilayah kabupaten/kota secara langsung.

Data sekunder yang harus dikumpulkan meliputi:

- 1) peta-peta rencana kawasan dari RTRW/RDTR/RTBL; dan
- 2) data dan informasi, meliputi:
  - i. jenis penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - ii. jenis dan intensitas kegiatan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - iii. identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan serta kondisi fisik (tinggi bangunan dan lingkungannya);
  - iv. kajian dampak terhadap kegiatan yang ada atau akan ada di zona yang bersangkutan;
  - v. standar teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan-perundang-undangan nasional maupun daerah;
  - vi. peraturan perundang-undangan terkait pemanfaatan lahan dan bangunan, serta prasarana di daerah yang bersangkutan; dan
  - vii. peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penggunaan lahan yang ada di kabupaten/kota yang akan disusun peraturan zonasinya.

Hasil kegiatan pengumpulan data akan menjadi bagian dari dokumentasi buku data dan analisis.

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan pengumpulan data primer dan data sekunder adalah antara 2 (dua) - 3 (tiga) bulan, tergantung dari kondisi ketersediaan data di daerah maupun jenis pendekatan yang digunakan pada tahap ini.

#### b Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis

Kegiatan analisis dan perumusan ketentuan teknis, meliputi:

- 1) tujuan peraturan zonasi;
- 2) klasifikasi zonasi;
- 3) caftar kegiatan;
- 4) deliniasi blok peruntukan;
- 5) ketentuan teknis zonasi terdiri atas:
  - i. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
  - ii. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
  - iii. ketentuan tata bangunan;
  - iv. ketentuan prasarana minimal;
  - v. ketentuan tambahan; dan
  - vi. ketentuan khusus.
- 6) standar teknis;
- 7) ketentuan pengaturan zonasi;
- 8) ketentuan pelaksanaan, terdiri atas:
  - i. ketentuan variasi pemanfaatan ruang;
  - ii. ketentuan insentif dan disinsentif; dan
  - iii. ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non conforming situation*) dengan peraturan zonasi;
- 9) ketentuan dampak pemanfaatan ruang;
- 10) kelembagaan; dan
- 11) perubahan peraturan zonasi

Hasil dari tahap analisis di dokumentasikan di dalam buku data dan analisis dan menjadi bahan untuk menyusun peraturan zonasi. Adapun hasil kegiatan perumusan rancangan peraturan zonasi berupa *zoning text* untuk BWPP saja.

<p>20</p> <p>peribadatan</p> <p>SPU-S</p>	<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung sarana ibadah dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk</p>	<p>menjadi akan ruang untuk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># mengisi keburuhan rohani yang perlu yang disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan</li> <li># pengembangan kelompok kegiatan peribadatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah</li> <li># administrasi pelayanan kebutuhan penduduk akan sarana peribadatan sesuai dengan proporsi jumlah pemeluk agama yang</li> </ul>	<p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># mengisi keburuhan rohani yang perlu yang disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan</li> <li># pengembangan kelompok kegiatan peribadatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah</li> <li># pelayanan kebutuhan penduduk akan sarana peribadatan sesuai dengan proporsi jumlah pemeluk agama yang</li> </ul>	<p>atau sams dengan tingkat kecamatan dikembangkan dengan jalan akses minimum jalan kolektor</p>
			<p>meningkatkan, populas, dan jenis agama serta kepercayaan dan kemudian merencanakan alokasi tanah dan lokasi bangunan peribadatan sesuai dengan tuntutan planologis dan religius</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada</li> <li># Penempatan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu</li> <li># sarana ibadah yang dikembangkan dalam satu zona tersendiri meliputi sarana ibadah terkait pelayanan kacamatan atau lebih besar sarana ibadah dengan skala pelayanan lebih rendah dan tingkat kecamatan tidak dikembangkan dalam satu zona tersendiri namun merupakan satu kesatuan dengan permukaan/bagian dan fasilitas perumahnya dan</li> </ul>	<p>kebutuhan teknis menurut pada SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</p>

			diyakini dalam satu wilayah	wilayah	akan diatur lebih lanjut dalam peraturan zonasi # fasilitas peribadatan dengan skala pelayanan lebih besar atau sama dengan tingkat kecamatan dikembangkan dengan jalan akses minimum jalan kolektor # mengacu pada ketentuan yang berlaku dalam pengembangan sarana peribadatan
<b>VI. ZONA PERUNTUKAN LAINNYA</b>					
<b>Definisi:</b> Peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan di daerah tertentu berupa pertanian, pertambangan, pariwisata, dan peruntukan-peruntukan lainnya					
<b>Tujuan penetapan:</b> # menyediakan ruang untuk pengembangan kegiatan-kegiatan di daerah tertentu seperti pertanian, pertambangan, pariwisata, dengan fasilitasnya dalam upaya memenuhi lapangan pekerjaan masyarakat di daerah tersebut # mengembangkan sektor-sektor basis tertentu agar dapat meningkatkan produktivitas daerah.					
21. pertanian	PL-1	peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan perindustrian, mengusahakan tanaman terleriti, pemberian makanan pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau	peruntukan lahan untuk: # menghasilkan bahan pangan, palawija, tanaman keras, hasil peternakan dan hasil perikanan # sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya # membantu	tersedianya lahan untuk: # menghasilkan bahan pangan, palawija, tanaman keras, hasil peternakan dan hasil perikanan # sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya # membantu	peruntukan pertanian berupa ruang yang secara teknis dapat digunakan untuk lahan pertanian basah (irigasi maupun non irigasi) ataupun lahan kering, tanamam pangan maupun pelewiija # ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertanian lahan basah ataupun lahan kering dapat memberikan manfaat baik ekonomi, ekologi maupun sosial



	<p>tujuan komersial</p>	<p>penyediaan lapangan kerja bagi masyarakat setempat</p>	<p>penyediaan lapangan kerja bagi masyarakat setempat</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> kawasan pertanian tanaman lahan basah dengan irigasi teknis tidak boleh dialihfungsikan, mempertahankan kelenturan pokok tertiang perancangan dan penyelesaian budi daya lahan dan tata ruang dan tata guna lahan budi daya tanaman mengacu kepada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budi Daya Tanaman Perumukan perkebunan, peternakan, perikanan;  <input checked="" type="checkbox"/> tidak mengganggu permukiman penduduk terkait dengan limbah yang dihasilkan  <input checked="" type="checkbox"/> pada lingkungan dengan kapasitas rendah  <input checked="" type="checkbox"/> memperhatikan ketentuan pokok tertiang pemukiman lahan dan air untuk usaha perikanan; serta pemberian dan kesimbangan tanah untuk lemak mengacu kepada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1967 tentang Ketentuan Ketahanan Pokok Peternakan dan Kesehatan Hewan                 </p>
<p>22. perlambatan</p>	<p>PL-2</p>	<p>peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan</p>	<p>menyediakan ruang untuk kegiatan-kegiatan pertambangan dalam</p>	<p>tersedianya ruang untuk kegiatan-kegiatan pertambangan dalam</p>

	<p>perubahan bagi daerah yang sedang maupun yang akan segera melakukan kegiatan pertambangan galian A, B, dan C</p>	<p>upaya meningkatkan kesetimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja memberikan kemudahan dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertambangan serta membatasi penggunaan non pertambangan</p>	<p>upaya meningkatkan kesetimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja memberikan kemudahan dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertambangan serta membatasi penggunaan non pertambangan</p>	<p>fungsi lingkungan hidup  <input type="checkbox"/> ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan akan memberikan manfaat secara ekonomi, sosial budaya, dan ekologi baik skala nasional, regional maupun lokal  <input type="checkbox"/> memelihara kelenturan pokok yang diatur di dalam Undang-Undang No.11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan</p>
23	<p>parwisata</p>	<p>PL-3</p>	<p>peruntukan ruang yang merucakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya</p>	<p>kawasan wisata yang dikembangkan di tempat berlangsungnya atraksi budaya, proses upacara adat, dan sekitarnya yang ditujukan untuk mengakomodasi wisata dengan minat khusus (pengertian/landmark cagar budaya)          kawasan wisata di tempat objek alam (gunung, sawah, pantai, laut, teluk, lembah) dan kawasan di sekitarnya yang ditujukan untuk mengakomodasi wisata minat alam yang memiliki kependataran</p>

L1-25

				wisatawan	mendapatkan sesuatu dan pengalaman baru yang bermanfaat dari objek wisata alam yang dikunjungi	
<b>VII. ZONA PERUNTUKAN KHUSUS</b>						
<b>Definisi:</b>						
Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk menunjang peruntukan khusus hankam, tempat pemrosesan akhir (TPA), instalasi pembuangan air limbah (IPAL), dan lain-lain yang memerlukan penanganan, perencanaan sarana prasarana serta fasilitas tertentu, dan belum tentu di semua wilayah memiliki peruntukan khusus ini.						
<b>Tujuan penetapan:</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi khusus hankam, TPA, dan IPAL, dan</li> <li><input type="checkbox"/> menetapkan kriteria pengembangan zona khusus menjaga keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan perkotaan.</li> </ul>						
24.	pertahanan dan keamanan (hankam)	<b>KH-1</b>	peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi hankam, termasuk tempat latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Koramil, dsb	menyediakan ruang untuk: <input type="checkbox"/> tempat kegiatan dan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif tempat pelatihan para prajurit dan pasukan hankam sebagai garda depan negara untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan negara	tersedianya ruang untuk: <input type="checkbox"/> tempat kegiatan dan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif tempat pelatihan para prajurit dan pasukan hankam sebagai garda depan negara untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan negara	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> memperhatikan kebijakan sistem pertahanan dan keamanan nasional</li> <li><input type="checkbox"/> memperhatikan kebijakan pemerintah yang menunjang pusat hankam nasional</li> <li><input type="checkbox"/> memperhatikan ketersediaan lahan sesuai dengan kebutuhan bidang hankam beserta prasarana dan sarana penunjangnya</li> <li><input type="checkbox"/> aksesibilitas yang menghubungkan zona hankam adalah jalan kolektor, tidak bertbatasan langsung dengan zona perumahan dan komersial</li> </ul>

L 4-26

25	TPA	KH-2	<p>peruntukan tanah di daratan dengan batas-batas tertentu yang digunakan sebagai tempat untuk menampung sampah dan merupakan bentuk terakhir perakuan sampah</p>	<p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ menampung dan menaruh segala sampah yang ditimbulkan dan konsumen di suatu wilayah</li> <li>▣ mengumpulkan timbunan sampah sebagai pool yang terakhir sebelum sampah-sampah tersebut dibuang lebih lanjut agar lingkungan tidak tercemar</li> </ul>	<p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ menampung dan menaruh segala sampah yang ditimbulkan dan konsumen di suatu wilayah</li> <li>▣ mengumpulkan timbunan sampah sebagai pool yang terakhir sebelum sampah-sampah tersebut dibuang lebih lanjut agar lingkungan tidak tercemar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ memperhatikan kebijakan sistem persampahan (alur dan prosedur)</li> <li>▣ memperhatikan ketertarikan lahan sesuai dengan kebutuhan TPA serta ruang ruang yang diperlukan didalam operasi pemungutan akhir sampah</li> <li>▣ aksesibilitas yang TPA minimal adalah jalan lokal</li> <li>▣ tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan, zona komersial, dan zona zona lainnya</li> <li>▣ dapat berdekatan dengan zona industri namun harus berdasarkan syarat-syarat tertentu</li> </ul>
26	IPAL	KH-3	<p>peruntukan tanah yang terdapat di daratan dengan batas-batas tertentu yang berfungsi untuk tempat pembuangan segala macam air buangan (limbah) yang berasal dari limbah-limbah domestik, industri, maupun komersial dan lainnya</p>	<p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tempat pengolahan air limbah agar segera dapat diolah dan tidak mencemari lingkungan pemukiman dan industri</li> <li>▣ meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses masyarakat terhadap pelayanan pengolahan air limbah dengan sistem</li> </ul>	<p>memperhatikan sistem pembuangan air limbah permukaan dan industri yang berlaku di suatu wilayah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ memperhatikan standar-standar teknis sarana dan prasarana yang harus dipenuhi dalam pembangunan IPAL</li> <li>▣ tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan dan industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ memperhatikan sistem pembuangan air limbah permukaan dan industri yang berlaku di suatu wilayah</li> <li>▣ memperhatikan standar-standar teknis sarana dan prasarana yang harus dipenuhi dalam pembangunan IPAL</li> <li>▣ tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan dan industri</li> </ul>

			<p>dengan sistem setempat dan sistem terpusat melindungi sumber-sumber air baku bagi air minum dari pencemaran air limbah perkotaan dan industri</p> <p><input type="checkbox"/> menyediakan ruang untuk pengembangan beberapa fungsi peruntukan dalam satu kawasan lahan sehingga terwujud efisiensi lahan</p> <p><input type="checkbox"/> menetapkan kriteria pengembangan zona campuran yang menjamin pencapaian masyarakat atas prasarana sarana, dan mendukung konsep pembangunan kota kompak.</p>	<p>setempat dan sistem terpusat melindungi sumber-sumber air baku bagi air minum dari pencemaran air limbah perkotaan dan industri</p> <p><input type="checkbox"/> menyediakan ruang untuk kegiatan perumahan kepadatan tinggi dengan konsep hunian vertikal kegiatan komersial yang melayani masyarakat pada subzona tersebut sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal</p>	<p>memperhatikan kepentingan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi merdekak ke fungsi komersial dan calon penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi lokasi dengan akses yang cukup tinggi dan lara bangunan berupa keke sediaan jalur pejalan kaki yang</p>
27	perumahan dan perdagangan/jasa	C-1	<p>peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi campuran antara perumahan dan perdagangan/jasa</p> <p><input type="checkbox"/> menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</p>	<p>tersedianya ruang untuk kegiatan perumahan kepadatan tinggi dengan konsep hunian vertikal kegiatan komersial yang melayani masyarakat pada subzona tersebut sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal</p>	<p>memperhatikan kepentingan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi merdekak ke fungsi komersial dan calon penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi lokasi dengan akses yang cukup tinggi dan lara bangunan berupa keke sediaan jalur pejalan kaki yang</p>

**VIII. ZONA PERUNTUKAN CAMPURAN**

**Definisi:**

Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung beberapa peruntukan fungsi dan/atau berstar terbedu seperti perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perkantoran, perdagangan/jasa

**Tujuan penetapan:**

- menyediakan ruang untuk pengembangan beberapa fungsi peruntukan dalam satu kawasan lahan sehingga terwujud efisiensi lahan
- menetapkan kriteria pengembangan zona campuran yang menjamin pencapaian masyarakat atas prasarana sarana, dan mendukung konsep pembangunan kota kompak.

		<p>☐ mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</p>	<p>maupun horizontal termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.</p>	<p>menghubungkan antar bangunan dan menghubungkan subzona dengan tempat pemberhentian kendaraan umum</p> <p>☐ jenis kegiatan komersial yang dikembangkan berkeadilan dengan kebutuhan sehari-hari penghuni</p> <p>☐ menyediakan lahan parkir disesuaikan dengan standar perkotaan</p>
26	<p>perumahan dan perkantoran</p> <p><b>C-2</b></p> <p>peruntukan lahan budidaya yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi campuran antara perumahan dan perkantoran</p>	<p>☐ menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa aksesibilitas</p> <p>☐ menyediakan aksesibilitas pada subzona tersebut terhadap fasilitas perkantoran</p> <p>☐ mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</p>	<p>tersedianya ruang untuk kegiatan perumahan kepadatan tinggi dengan konsep hunian vertikal yang melayani masyarakat pada subzona tersebut</p> <p>☐ sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.</p>	<p>☐ memperhatikan keperluan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi mendekati ke tempat bekerja dan jalan penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi</p> <p>☐ lokasi dengan akses yang cukup tinggi diantara bangunan berupa keterselesaian jalur pejalan kaki yang menghubungkan antar bangunan dan menghubungkan subzona dengan tempat pemberhentian kendaraan umum</p> <p>☐ menyediakan lahan parkir disesuaikan dengan standar perkotaan</p>

ZONA	KODE	DEFINISI	FUNGSI PENETAPAN	KRITERIA PERFORMA	KRITERIA PERENCANAAN	KETERANGAN	
29	perkantoran dan perdagangan/jasa	C-3	peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daratan dengan balas torentu yang berfungsi campuran antara perkantoran dan perdagangan/jasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perkantoran dan perdagangan/jasa</li> <li>meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut dan/atau masyarakat di luar subzona terhadap fasilitas perkantoran dan perdagangan/jasa</li> <li>mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tersedianya ruang untuk:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>kegiatan perkantoran dan komersial dengan konsep bangunan vertikal</li> <li>kegiatan perkantoran dan komersial yang melayani masyarakat pada subzona dan/atau masyarakat di luar subzona tersebut</li> <li>sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki, antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>memperhatikan kepentingan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi mendekati ke fungsi komersial dari calon penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi</li> <li>lokasi dengan akses yang cukup tinggi bagi masyarakat luas diantaranya lebar / kelas jalan yang sesuai, kotorsodasial sudah berjalan serta transportasi umum/massal yang sudah berwujud</li> <li>keberadaan sistem infrastruktur kota yang memadai atau mudah dikembangkan</li> <li>penyediaan sarana pergerakan yang dapat menggunakan konsep <i>transit oriented development</i> (TOD)</li> <li>jenis kegiatan komersial yang dikembangkan berkaitan dengan kebutuhan perkantoran</li> <li>penyediaan lahan parkir disesuaikan dengan standar perkantoran</li> </ul>	

Catatan : uraian tujuan penetapan, kriteria performa, dan kriteria perencanaan dapat ditambahkan lebih lanjut sesuai konsensus didalam proses penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

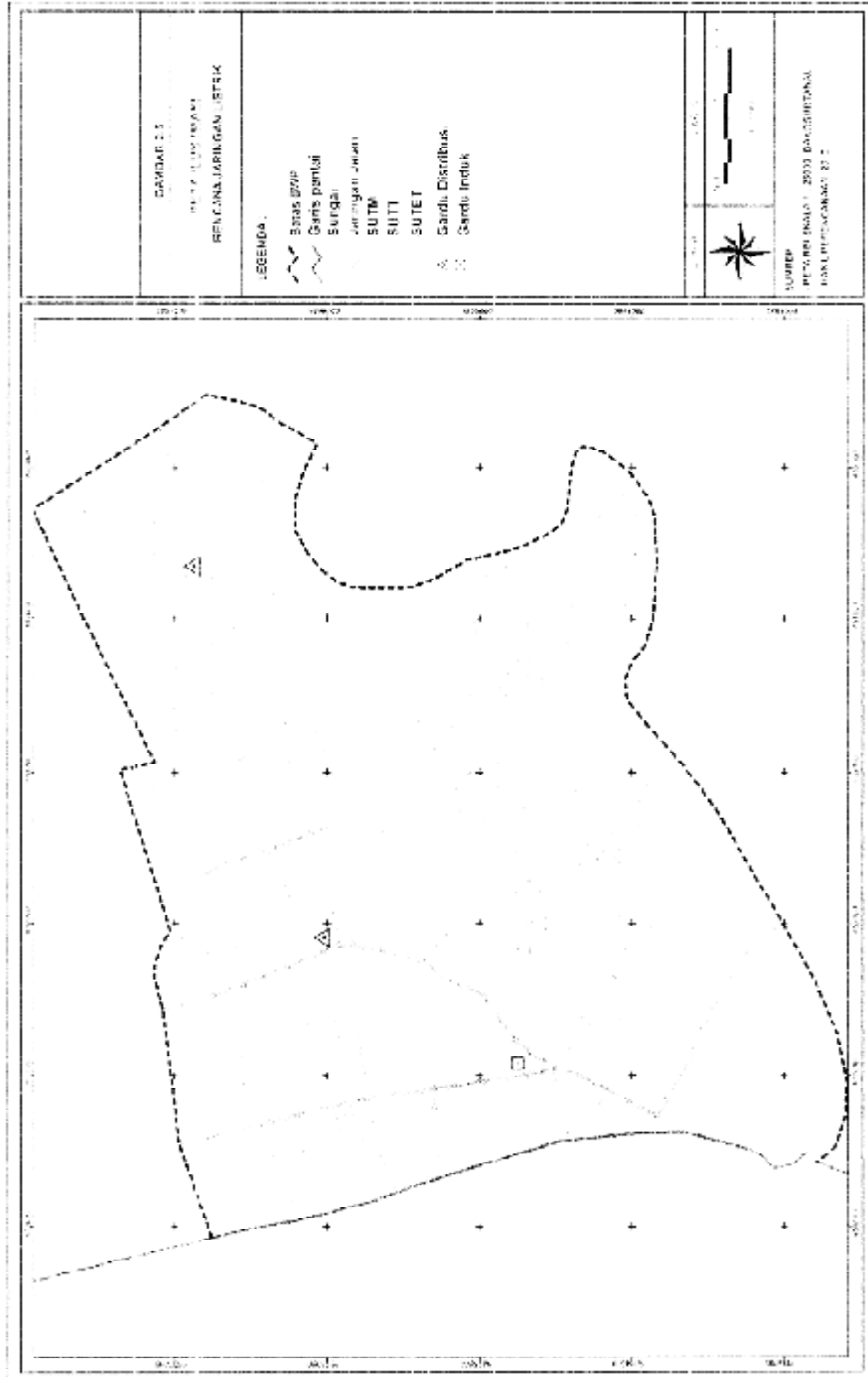


DJOKO KIRMANTO

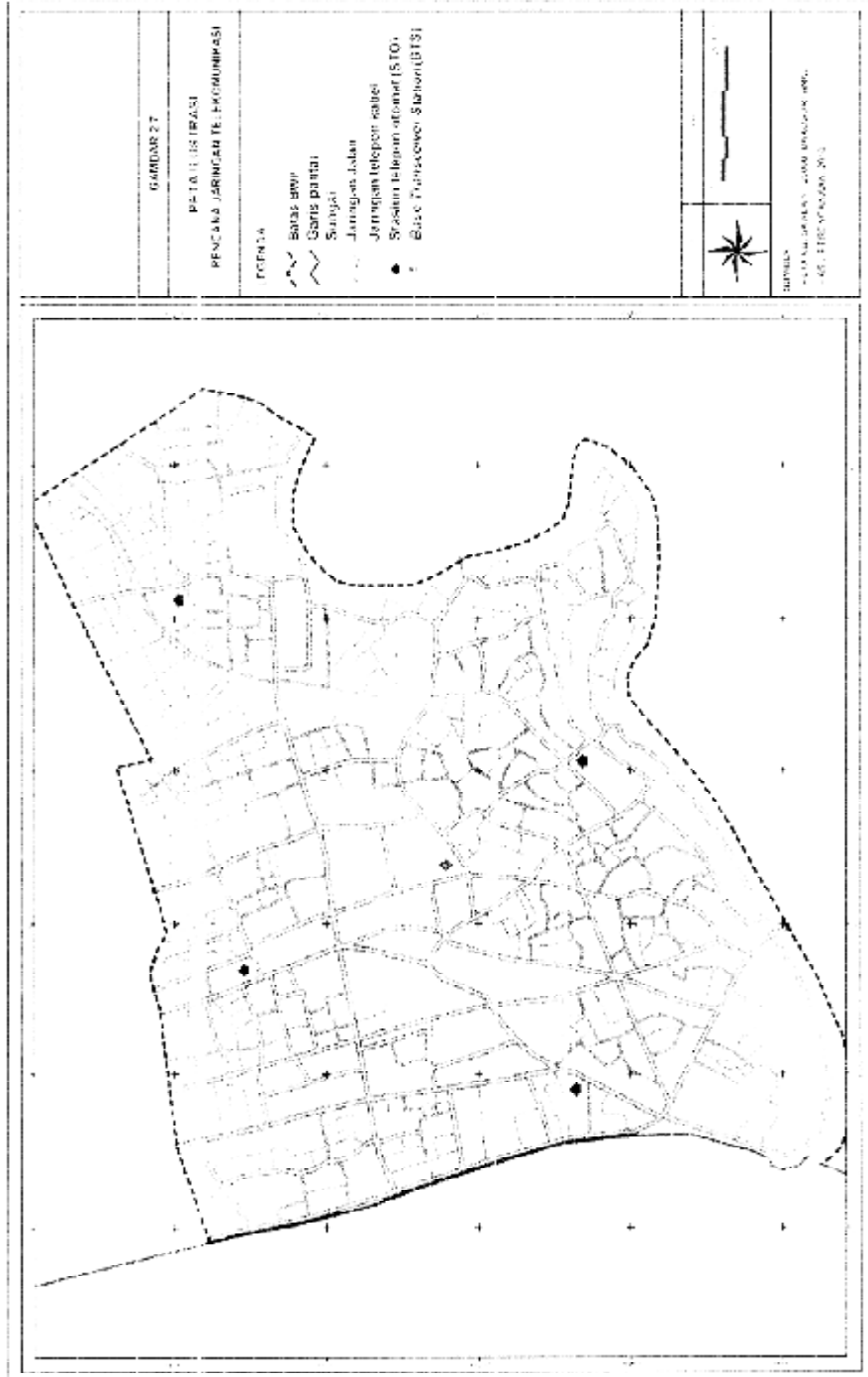
L1/30



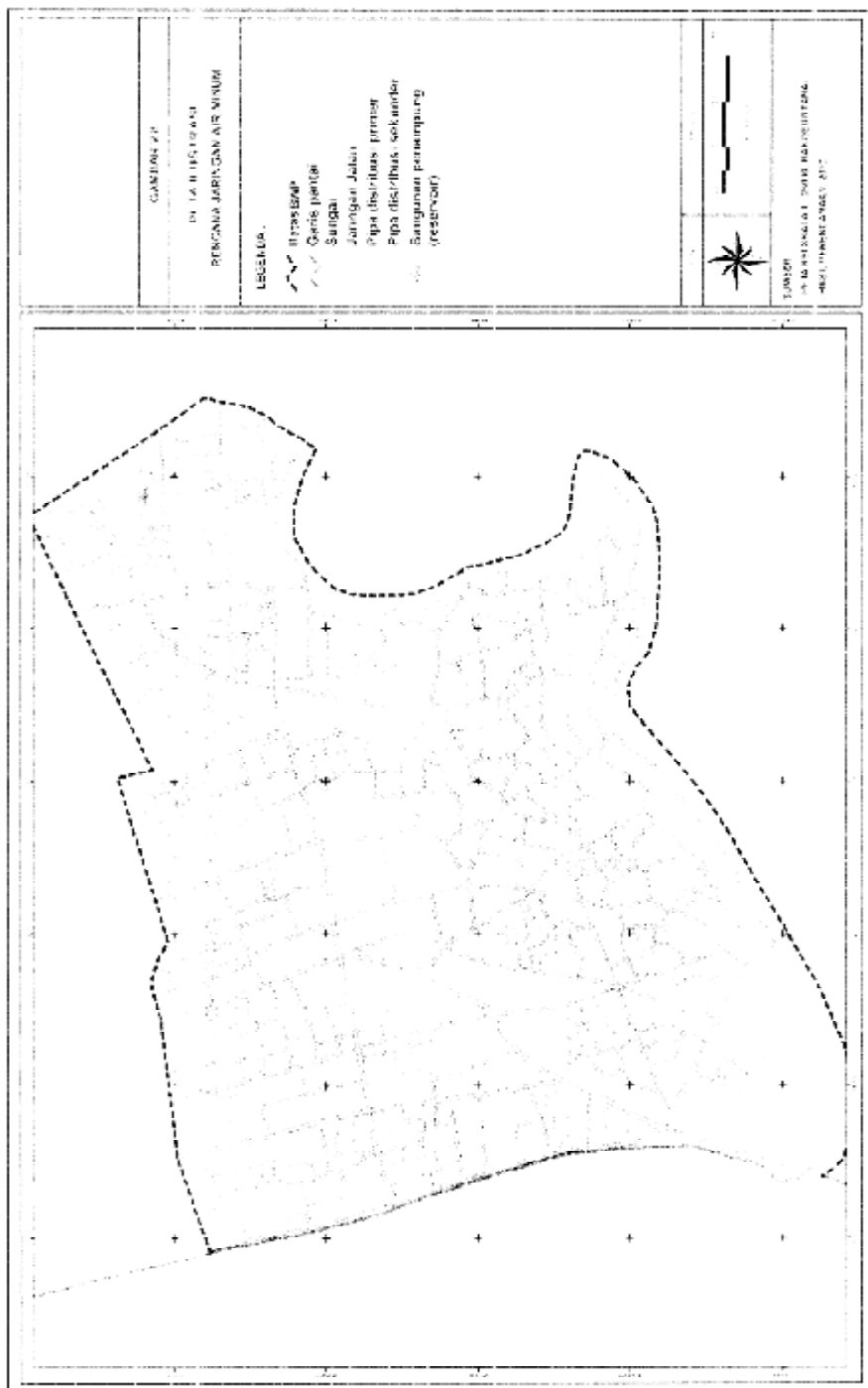




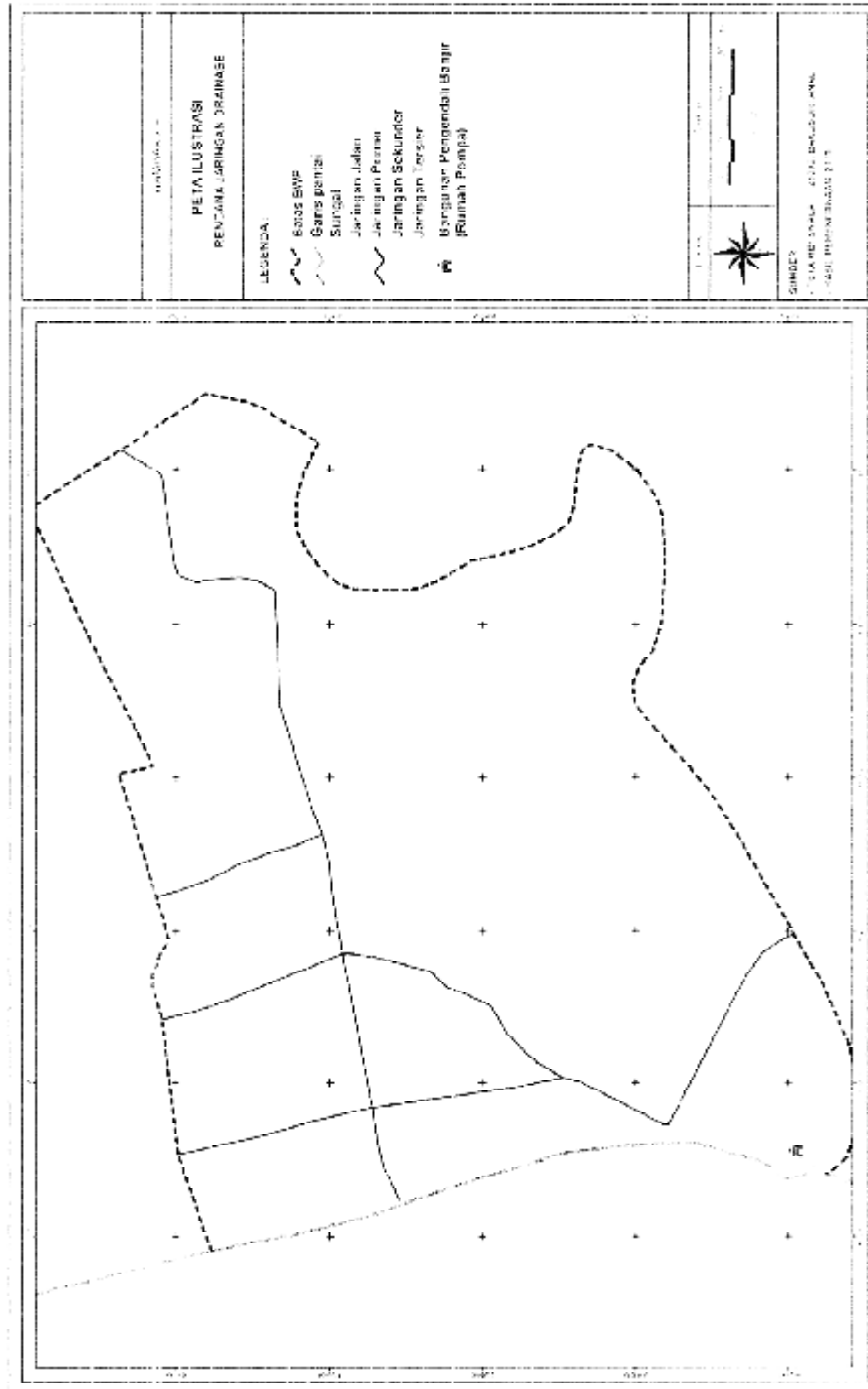
122



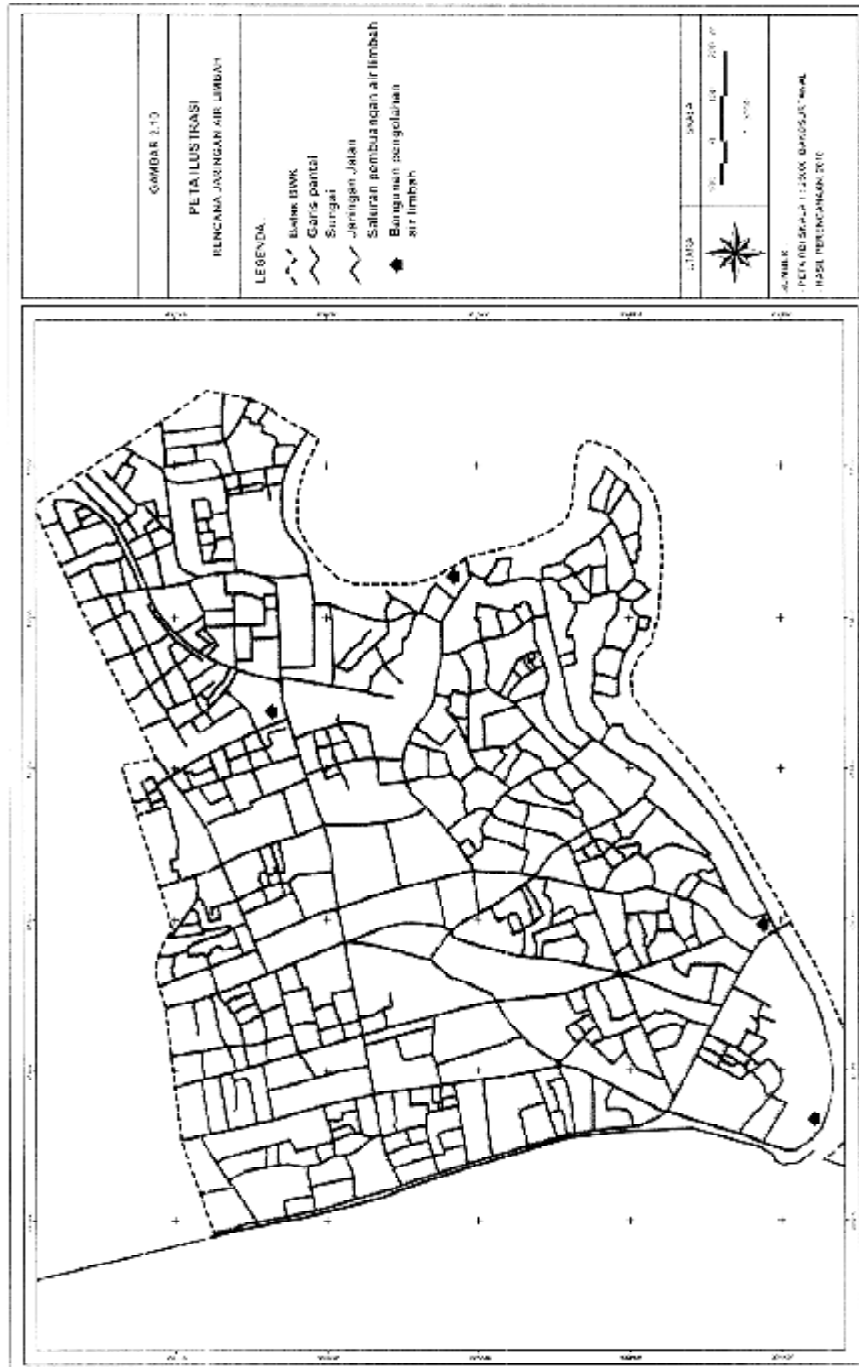
123



L2-1



L2.5



MENTERI PEKERJAAN UMUM,

DUKO KIRMAN TO

12-6

Lampiran 3.  
Matriks Susunan Tipologi Program Prioritas Dalam RDTR

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														
	▼														
	▼														
	▼														

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



DJOKO KIRMANTO

L3-1



- ii. penyiapan metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan;
  - iii. penyiapan rencana kerja rinci; dan
  - iv. penyiapan perangkat survei (*checklist* data yang dibutuhkan, panduan wawancara, kuesioner, panduan observasi, dokumentasi, dsb) dan mobilisasi peralatan serta personil yang dibutuhkan.
- 4) pemberitaan kepada publik perihal akan dilakukan penyusunan peraturan zonasi.

Hasil dari kegiatan persiapan meliputi:

- 1) gambaran umum zona perencanaan;
- 2) kesesuaian dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang sudah disusun;
- 3) metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
- 4) rencana kerja pelaksanaan penyusunan peraturan zonasi; dan
- 5) perangkat survey data primer dan data sekunder yang akan digunakan pada saat proses pengumpulan data dan informasi (survei).

Untuk pelaksanaan kegiatan persiapan ini dapat dibutuhkan waktu 1 (satu) bulan tergantung dari kondisi dan luasan zona, serta pendekatan yang digunakan.

c. Pengumpulan Data/Infomasi yang Dibutuhkan

Untuk keperluan pengenalan karakteristik wilayah kabupaten/kota dan penyusunan peraturan zonasi, dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Pengumpulan data primer dilakukan melalui:

- 1) wawancara atau temu wicara kepada masyarakat untuk menjangring aspirasi masyarakat terhadap kebutuhan yang diatur dalam peraturan zonasi serta kepada pihak yang melaksanakan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan
- 2) peninjauan ke lapangan untuk pengenalan kondisi fisik wilayah kabupaten/kota secara langsung.

Data sekunder yang harus dikumpulkan untuk penyusunan peraturan zonasi meliputi :

- 1) peta-peta rencana kawasan dari RTRW/RDTR/RTBL; dan
- 2) data dan informasi, meliputi:
  - i. jenis penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - ii. jenis dan intensitas kegiatan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - iii. identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan serta kondisi fisik (tinggi bangunan dan lingkungannya);
  - iv. kajian dampak terhadap kegiatan yang ada atau akan ada di zona yang bersangkutan;
  - v. standar teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan perundang-undangan nasional maupun daerah;
  - vi. peraturan perundang-undangan pemanfaatan lahan dan bangunan, serta prasarana di daerah terkait; dan
  - vii. peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penggunaan lahan yang ada di kabupaten/kota yang akan disusun peraturan zonasinya.

Hasil kegiatan pengumpulan data akan menjadi bagian dari dokumentasi buku data dan analisis.

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan pengumpulan data primer dan data sekunder antara 2 (dua) - 3 (tiga) bulan, tergantung dari kondisi ketersediaan data di daerah dan jenis pendekatan yang digunakan pada tahap ini.



d. Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis

Kegiatan Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis, meliputi:

- 1) tujuan peraturan zonasi;
- 2) klasifikasi zonasi;
- 3) daftar kegiatan;
- 4) delineasi blok peruntukan;
- 5) ketentuan teknis zonasi, terdiri atas:
  - i. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
  - ii. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
  - iii. ketentuan tata bangunan;
  - iv. ketentuan prasarana minimal;
  - v. ketentuan tambahan; dan
  - vi. ketentuan khusus;
- 6) standar teknis;
- 7) ketentuan pengaturan zonasi;
- 8) ketentuan pelaksanaan meliputi:
  - i. ketentuan variasi pemanfaatan ruang;
  - ii. ketentuan insentif dan disinsentif; dan
  - iii. ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non conforming situation*) dengan peraturan zonasi;
- 9) ketentuan dampak pemanfaatan ruang;
- 10) kelembagaan; dan
- 11) perubahan peraturan zonasi.

Hasil dari tahap analisis didokumentasikan di dalam buku data dan analisis dan menjadi bahan untuk menyusun peraturan zonasi. Adapun hasil kegiatan perumusan rancangan peraturan zonasi berupa:

- 1) text zonasi (*zoning text*); dan
- 2) map zonasi (*zoning map*).

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan perumusan rancangan peraturan zonasi adalah 2 (dua) - 4 (empat) bulan.

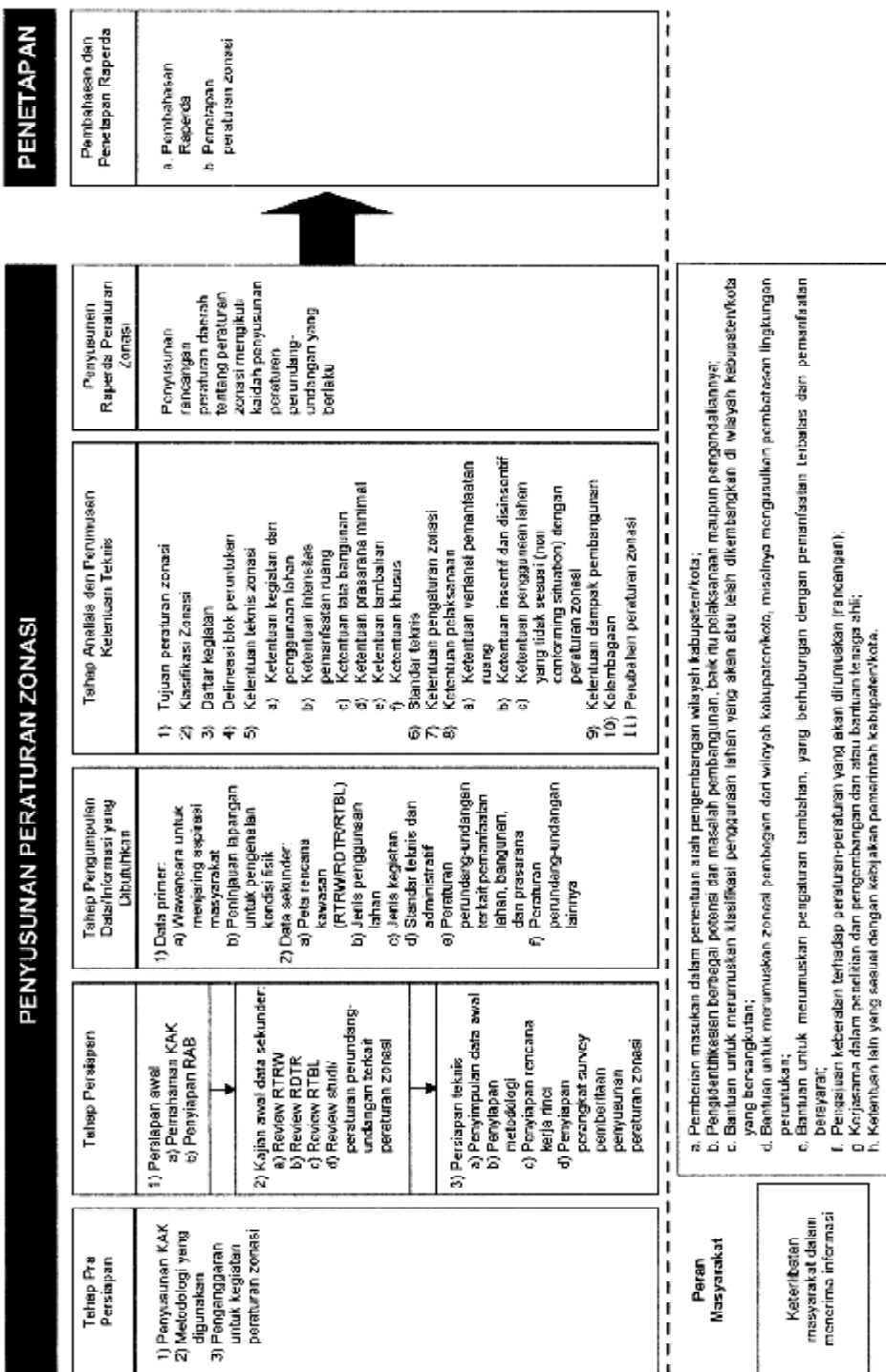
e. Penyusunan Raperda tentang Peraturan Zonasi

Kegiatan penyusunan naskah raperda tentang peraturan zonasi merupakan proses penuangan materi teknis peraturan zonasi ke dalam bentuk pasal-pasal dengan mengikuti kaidah penyusunan peraturan perundang-undangan.

Hasil kegiatan ini berupa naskah raperda tentang peraturan zonasi.

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penyusunan raperda tentang peraturan zonasi adalah maksima 2 (dua) bulan.

Sistematika penyajian buku RDTR dan peraturan zonasi dapat dilihat pada Lampiran 10.



Gambar 4.1 Alur Proses Penyusunan Peraturan Zonasi yang Benisi Zoning Text dan Zoning Map (Hanya Apabila RDTR Tidak Disusun atau Telah Ditetapkan sebagai Perda Namun Belum Mengatur Peraturan Zonasi)

#### 4.2 Pelibatan Peran Masyarakat dalam Penyusunan RDTR dan/atau Peraturan Zonasi

Masyarakat sebagai pemangku kepentingan meliputi:

- a. orang perseorangan atau kelompok orang;
- b. organisasi masyarakat tingkat kabupaten/kota;
- c. perwakilan organisasi masyarakat kabupaten/kota yang berdekatan secara sistemik (memiliki hubungan interaksi langsung) dengan daerah yang sedang disusun RDTR dan/atau peraturan zonasinya; dan
- d. perwakilan organisasi masyarakat kabupaten/kota.

Pelibatan peran masyarakat di tingkat kabupaten/kota dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi meliputi hak, kewajiban dan bentuknya.

Hak masyarakat meliputi:

- a. mengajukan inisiatif untuk melakukan penyusunan dan/atau mengevaluasi dan/atau meninjau kembali dan/atau mengubah RDTR dan/atau peraturan zonasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. berperan memberikan masukan terkait penyusunan RDTR/peraturan zonasi serta mengetahui proses penyusunan RDTR/peraturan zonasi yang dilakukan pemerintah;
- c. memberikan pendapat, saran, dan masukan dalam penentuan tujuan-tujuan arah pengendalian, pembatasan, dan kelonggaran aturan, serta dalam penetapan peta zonasi;
- d. mengetahui secara terbuka setiap produk rencana tata ruang dan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- e. memantau pelaksanaan RDTR/peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- f. melaporkan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar RDTR/peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- g. mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan RDTR/peraturan zonasi; dan
- h. mendapat perlindungan dari kegiatan-kegiatan yang merugikan sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban masyarakat meliputi:

- a. memberikan informasi, data, dan keterangan secara konkrit dan bertanggung jawab dalam setiap tahapan penyusunan RDTR/peraturan zonasi; dan
- b. berlaku tertib dan mendukung kelancaran proses penyusunan RDTR/peraturan zonasi.

Bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang berupa:

- a. masukan mengenai:
  - 1) persiapan penyusunan rencana tata ruang;
  - 2) penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan;
  - 3) pengidentifikasian potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan;
  - 4) perumusan konsepsi rencana tata ruang; dan/atau
  - 5) penetapan rencana tata ruang.
- b. kerja sama dengan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

Pelibatan masyarakat dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi secara umum sesuai Permen PU No.16/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan/atau Pemen PU No.17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

Keterkaitan substansi, tahapan, dan keterlibatan pihak-pihak dalam penyusunan RDTR/ peraturan zonasi dapat dilihat dalam Lampiran 11.

#### 4.3 Pembahasan Rancangan RDTR/Peraturan Zonasi

Pembahasan rancangan perda RDTR/peraturan zonasi dilaksanakan pada kesempatan pertama setelah mendapatkan persetujuan substansi sesuai peraturan perundang-undangan.

## BAB V KELENGKAPAN DOKUMEN RDTR DAN PERATURAN ZONASI

### 5.1 Muatan RDTR

Sesuai Bab II pedoman ini, muatan RDTR harus terdiri atas:

- a) tujuan penataan BWP;
- b) rencana pola ruang;
- c) rencana jaringan prasarana;
- d) penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
- e) ketentuan pemanfaatan ruang; dan
- f) peraturan zonasi.

### 5.2 Kelengkapan draft rancangan peraturan daerah (raperda) tentang RDTR

- a. naskah raperda tentang RDTR terdiri atas:
  - 1) raperda, merupakan rumusan pasal per pasal dari buku rencana sebagaimana dimaksud pada angka b.2) dibawah; dan
  - 2) lampiran yang terdiri atas peta rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dan peta zona-zona khusus yang disajikan dalam format A3, serta tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas.

Sistematika penyajian album peta dapat dilihat pada Lampiran 12.

- b. materi teknis RDTR terdiri atas
  - 1) buku data dan analisis yang dilengkapi peta-peta;
  - 2) buku rencana yang disajikan dalam format A4; dan
  - 3) album peta yang disajikan dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dalam format A1 yang dilengkapi dengan data peta digital yang memenuhi ketentuan sistem informasi geografis (GIS) yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang. Album peta minimum terdiri atas:
    - a) peta wilayah perencanaan, yang berisi informasi rupa bumi, dan batas administrasi BWP dan sub BWP (bila ada);
    - b) peta penggunaan lahan saat ini;
    - c) peta rencana pola ruang BWP, yang meliputi rencana alokasi zona dan subzona sesuai klasifikasi yang telah ditentukan;
    - d) peta rencana jaringan prasarana BWP, yang meliputi rencana pengembangan jaringan pergerakan, jaringan energi/kelistrikan, jaringan telekomunikasi, jaringan air minum, jaringan drainase, jaringan air limbah, prasarana lainnya; dan
    - e) peta penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.

### 5.3 Kelengkapan dokumen untuk persetujuan substansi raperda tentang RDTR

- a) raperda RDTR yang telah disetujui bersama bupati/walikota dan DPRD;
- b) materi teknis RDTR seperti yang telah disebutkan sebelumnya pada sub bab 5.2;
- c) formulir konsep surat persetujuan substansi raperda tentang RDTR kabupaten/kota;
- d) konsep surat persetujuan substansi raperda tentang RDTR kabupaten/kota;
- e) lampiran I: surat rekomendasi gubernur (untuk RDTR kabupaten/kota);

- f) lampiran II: tabel pencantuman materi muatan teknis raperda tentang RDTR dengan Undang-Undang Penataan Ruang, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional beserta rencana rincinya, Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, kebijakan nasional bidang penataan ruang, pedoman penyusunan rencana tata ruang, dan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang lainnya;
- g) lampiran III: berita acara rapat koordinasi kelompok kerja teknis BKPRN (lembar pengesahan berita acara, daftar hadir, dan notulensi); dan
- h) dokumen pendukung, yang terdiri atas:
  1. surat permohonan persetujuan substansi raperda RDTR dari Bupati/Walikota kepada Menteri PU;
  2. berita acara konsultasi publik;
  3. tabel persandingan materi muatan raperda;
  4. berita acara rapat *Clearance House*;
  5. kronologis persetujuan substansi; dan
  6. dokumen KLHS (jika telah diwajibkan).

Dalam hal kedepan terdapat kebijakan proses persetujuan substansi RDTR di dekonsentrasikan kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah di daerah, ketentuan pelaksanaan, termasuk terkait kelengkapan dokumen persetujuan substansi raperda tentang RDTR, sesuai dengan Peraturan Menteri tentang dekonsentrasi tersebut.

#### 5.4 Kelengkapan dokumen perda RDTR

Naskah perda RDTR terdiri atas:

- a. perda merupakan rumusan pasal per pasal dari buku rencana materi teknis RDTR pada sub bab 5.2 dan disajikan dalam format A4; dan
- b. lampiran yang terdiri atas peta rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dan peta zona-zona khusus yang disajikan dalam format A3, serta tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas.

#### 5.5 Kelengkapan dokumen Peraturan Zonasi

Kelengkapan dokumen peraturan zonasi yang akan ditetapkan tersendiri sesuai ketentuan, disiapkan dengan penyesuaian berdasarkan pedoman umum kelengkapan dokumen seperti diuraikan pada Bab V di atas.

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



DJOKO KIRMANTO

Lampiran 1.  
Kriteria Pengklasifikasian Zona dan Subzona

A. Kriteria Pengklasifikasian Zona dan Subzona Kawasan Lindung

1.	hutan lindung	HL	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li># memelihara dan mewujudkan kelestarian fungsi hutan lindung dan mencegah timbulnya kerusakan hutan</li> <li># meningkatkan fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># terjaga dan terwujudnya kelestarian fungsi hutan lindung dan tidak adanya kerusakan hutan</li> <li># meningkatnya fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># kawasan hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah dan intensitas hujan seolah masing-masing dikalikan dengan angka pembiasan mempunyai jumlah nilai (skor) 175 (seratus tujuh puluh lima) atau lebih</li> <li># kawasan hutan yang mempunyai lereng lapangan &lt;math&gt;40\%&lt;/math&gt; (empat puluh persen) atau lebih dan/atau kawasan hutan yang mempunyai ketinggian &lt;math&gt;2000&lt;/math&gt; (dua ribu) meter atau lebih di atas permukaan laut</li> <li># kawasan bercurah hujan yang tinggi, bersikur tanah yang mudah meresapkan air dan mempunyai geomorfologi yang mampu meresapkan air hujan secara besar-besaran</li> </ul>	mengacu pada Permen PU No. 17/PR/THM/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota
2.	perlindungan terhadap kawasan bawahannya	PB	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan	<ul style="list-style-type: none"> <li># meresapkan air hujan sehingga dapat menjadi tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># terserapnya air hujan sehingga menjadi tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># kawasan yang mempunyai kemampulan tinggi untuk meresapkan air hujan sebagai pengganti lahar air permukaan</li> </ul>	mengacu pada Permen PU No. 17/PR/THM/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota

3	perlindungan asetnya	PS	<p>terhadap kawasan di bawahnya meliputi kawasan gambut dan kawasan resapan air</p> <p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, dan kawasan sekitar mata air</p>	<p>terjaganya kelesuan fungsi pantai, waduk, dan sungai</p> <p>terjaganya kawasan dari aktifitas manusia</p>	<p>sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat</p> <p>sempadan waduk daratan sepanjang tepian danau yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik danau/waduk antara 50 (lima puluh) - 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat</p> <p>sempadan sungai</p> <p>i. garis sempadan sungai bertanggung ditetapkan dengan batas lebar paling sedikit 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul</p> <p>ii. garis sempadan sungai tidak bertanggung ditetapkan berdasarkan pertimbangan teknis dan sosial ekonomis oleh pejabat yang berwenang</p> <p>iii. garis sempadan sungai yang bertanggung dan tidak bertanggung yang berada di wilayah perairan dan sepanjang jalan dibelokkan tersendiri oleh pejabat yang berwenang</p>	<p>mengacu pada Permen PU No. 17/PR/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota</p>
---	----------------------	----	---	--	---	---

112



<p>4 ruang terbuka hijau</p>	<p>RTH</p>	<p>area memanjang/jalur dan area mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanamian secara alamiah maupun yang sengaja ditanam</p>	<p># menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air # mengoptimalkan aspek ekologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat # meningkatkan ketersediaan lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih</p>	<p># terjaminnya ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air # terdapatnya aspek ekologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat # meningkatnya kesadaran lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih</p>	<p># diaktakan pada pusat pelayanan sesuai dengan hierarki lahan yang akan dimanfaatkan # memiliki akses minimum berupa jalan lingkungan untuk taman lingkungan, jalan kolektor untuk taman kecamatan dan taman kota # memperhatikan ketertarikan pertemuan yang terkait dengan pemanfaatan RTH perkotaan</p>	<p>merujuk pada Permen PU No. 17/PRTM/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota dan Permen PU No. 05/PRTM/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemasfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan</p>
<p>5. suaka alam dan cagar budaya</p>	<p>SC</p>	<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang memiliki ciri khas tertentu baik di darat maupun di perairan yang mempunyai fungsi pokok sebagai kawasan pengawetan keanekaragaman tumbuhan, satwa dan</p>	<p># meningkatkan fungsi lindung terhadap tumbuh, air, iklim tumbuhan dan satwa serta nilai budaya dan sejarah bangsa # memertahankan keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam</p>	<p># meningkatnya fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta nilai budaya dan sejarah bangsa # terjaminnya keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam</p>	<p># kawasan yang ditunjuk mempunyai keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa serta tipe ekosistemnya; dan/atau mewakili formasi biota tertentu dan/atau unit-unit penyusunnya # mempunyai kondisi alam, baik biota maupun fisiknya yang masih asli dan tidak atau belum diganggu manusia dan/atau mempunyai luas dan bentuk tertentu agar menunjang</p>	<p>merujuk pada Permen PU No. 17/PRTM/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota</p>

			<p>pengelolaan yang efektif dengan daerah penyangga yang cukup luas</p> <p># mempunyai ciri khas dan dapat merupakan satu-satunya contoh di suatu daerah serta keberadaannya memerlukan observasi</p>	<p>mengacu pada Permen PU No 17/PRTM/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota dan Permen PU no 21/PRTM/2007 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Bencana Gunung Merapi dan Kawasan Rawan Gempa Bumi</p>
6.	rawan bencana alam	RB	<p>ekosistemnya beserta nilai budaya dan sejarah bangsa</p>	<p>lokasi yang berdekatan dengan sumber-sumber bencana banjir tinggi, laut, bantaran sungai, gunung berapi, daerah sesar (gempa) yang memiliki tingkat resiko kecil, sedang, hingga tinggi bagi manusia untuk menyelamatkan diri pada saat bencana terjadi</p>
			<p># tidak adanya pembangunan, apabila risiko bencana cukup tinggi</p> <p># tingkatannya penanganan dan serius dalam bencana alam</p> <p># terminimalisasinya jumlah korban jiwa akibat bencana alam</p>	
			<p># menetapkan zona yang tidak boleh dijadikan sebagai lokasi pembangunan apabila risiko bencana cukup tinggi</p> <p># penanganan dan serius dalam bencana alam</p> <p># meminimalkan korban jiwa akibat bencana alam</p>	
			<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang memiliki ciri khas tertentu baik di darat maupun di perairan yang sering atau berpotensi tinggi mengalami tanah longsor, gelombang pasang/sunami, banjir, letusan gunung berapi, dan gempa bumi</p>	

B. Kriteria Pengklasifikasian Zona dan Subzona Kawasan Budi daya

<p><b>I. ZONA PERUMAHAN</b></p> <p>Definisi: Peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tunggal yang mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya</p> <p>Tujuan penerapan:  <ul style="list-style-type: none"> <li>❑ menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi</li> <li>❑ mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat, dan</li> <li>❑ merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan-lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang, sesuai kebutuhannya dapat termasuk penyediaan ruang hunian seperti rumah singgah, rumah sosial, rumah secerhana sehat, lingkungan kampung dan perumahan adat/tradisional</li> </ul> </p>								
<p>1.</p>	<p>Rumah kepadatan sangat tinggi</p>	<p><b>R-1</b></p>	<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan buci daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang sangat besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan</p>	<p>menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi. Dalam pembangunan rumah secara vertikal dengan kepadatan sangat tinggi berakur kepadatan berdasarkan strata tlo, dimana setiap pemilik unit hunian memiliki hak menghunikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan kewajiban yang sama dalam menyediakan fasilitas lingkungan di dalam satuan peretakannya (apartemen, rumah susun)</p>	<p>tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi</p>	<p>zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan di atas 1000 (seribu) rumah/hektar</p>		

2.	rumah kepadatan tinggi	<b>R-2</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi	zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 100 (seratus)-1000 (seribu) rumah/hektar
3.	rumah kepadatan sedang	<b>R-3</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sedang	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sedang	zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 40 (empat puluh)-100 (seratus) rumah/hektar
4.	rumah kepadatan rendah	<b>R-4</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	bertujuan menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan rendah	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan rendah	zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan dibawah 10 (sepuluh)-40 (empat puluh) rumah/hektar

L1-6

5.	rumah kepadalan sangat rendah	<b>R-5</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang sangat kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	menyediakan zona untuk pemukiman unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah	tersedia anys unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah	zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan dibawah 10 (sepuluh) rumah/hektar
<p><b>II. ZONA PERDAGANGAN DAN JASA</b></p> <p><b>Definisi:</b> Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial penduduknya.</p> <p><b>Tujuan penelapan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat;</li> <li>☐ menyediakan ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya; dan</li> <li>☐ menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan produksi dan distribusi, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.</li> </ul>						
6.	tunggul	<b>K-1</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan	menyediakan ruang untuk	tersedianya ruang untuk: menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat	lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang, dan rendah dan akan diatur lebih lanjut di dalam peraturan zonasi
<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa</li> <li>☐ menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa</li> </ul>						

		<p>dan/atau jasa tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan regional yang dikombinasikan secara horisontal maupun vertikal</p>	<p>perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan regional dan kota membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan perdagangan dan jasa dalam bentuk tunggal</p>	<p>yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan regional dan kota membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan perdagangan dan jasa dalam bentuk tunggal</p>	<p>pengembangan bangunan tunggal            skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat nasional, regional, dan kota            jalan akses minimum adalah jalan kolektor            tidak berbatasan langsung dengan perumahan penduduk</p>	
7	kopel	<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya dikembangkan untuk kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan regional bersebelahan tunggal dengan atau menyambung untuk unit toko/tempat usaha</p>	<p>menyediakan ruang untuk:            menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal            membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan kopel</p>	<p>tersedianya ruang untuk:            menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal            membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan kopel</p>	<p>lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang            skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat regional, kota dan lokal            jalan akses minimum adalah jalan kolektor            sebagai bagian dari fasilitas perumahan dan dapat berbatasan langsung dengan perumahan penduduk</p>	
	K-2					

8	deret	K-3	<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budhi daya ditungskan untuk perhiburan dan kelambok kegiatan perdagangan dan/atau jasa tempat bekerja, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan regional yang dikembangkan dalam bentuk deret</p>	<p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ menampung tenaga kerja, perikanan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat</li> <li>□ menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal</li> <li>□ membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan tunggal</li> </ul>	<p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ menampung tenaga kerja, perikanan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat</li> <li>□ menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal</li> <li>□ membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan tunggal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ lingkungan dengan tingkat kepadatan sedang sampai tinggi</li> <li>□ skala pelayanan perdagangan dan jasa yang dirancaikan adalah tingkat regional, kota dan lokal</li> <li>□ jalan akses minimum adalah jalan kolektor</li> <li>□ sebagai bagian dari fasilitas perumahan dan dapat berbarisan angung dengan perumahan penduduk</li> </ul>
---	-------	-----	--	---	---	---

### III. ZONA PERKANTORAN

#### Definisi:

Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.

#### Tujuan penetapan :

- # menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pemerintah dan/atau swasta;
- # menyediakan ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kegiatan perkantoran yang produktif sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya; dan
- # menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan perkantoran, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.

9.	pemerintah	KT-1	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya pengembangan kegiatan pemerintahan dan pelayanan masyarakat	menyediakan ruang untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan pertahanan serta keamanan sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat	tersedianya ruang untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan pertahanan serta keamanan sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat	kantor pemerintahan baik tingkat pusat maupun daerah (provinsi, kota/kabupaten kecamatan, kabupaten)
			<ul style="list-style-type: none"> <li># menjamin kegiatan pemerintahan, pertahanan dan keamanan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pemerintahan, serta pertahanan dan keamanan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># menjamin kegiatan pemerintahan, pertahanan dan keamanan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pemerintahan, serta pertahanan dan keamanan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># kantor atau instalasi hankam pada tingkat nasional.</li> <li># Kodam, Korem, Koramil, Polca, Pulwil, Polsek, dan sebagainya</li> <li># untuk pemerintah tingkat pusat, provinsi dan kota aksesibilitas minimum adalah jalan kolektor</li> <li># untuk pemerintah tingkat kecamatan dan dibawahnya aksesibilitas minimum adalah jalan lingkungan utama</li> </ul>	

11-0



<p>10 swasta</p>	<p><b>KT-2</b></p>	<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk penghijauan, keompok kegiatan perkantoran swasta, jasa, tempat bekerja, tempat berusaha dengan fasilitasnya yang dikenbangkan dengan bentuk tunggal/terganggang secara horizontal/maupun vertikal</p>	<p>menyediakan ruang untuk menampung tenaga kerja di sektor jasa komersial rekreasi, dan sebagai bagian dari pelayanan kebutuhan masyarakat.</p>	<p>tersedianya ruang untuk menampung tenaga kerja di sektor jasa komersial rekreasi, dan sebagai bagian dari pelayanan kebutuhan masyarakat.</p>	<p>lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang, dan rendah dan akan diatur lebih lanjut didalam peraturan zonasi lingkungan yang diarahkan untuk membentuk karakter tuang kota melalui pengembangan bangunan bangunan tunggal direncanakan adalah tingkat nasional dan regional dan kota jalan akses minimum adalah jalan kolektor tidak berbatasan langsung dengan perumahan penduduk</p>
<p><b>IV. ZONA INDUSTRI</b></p>					
<p><b>Definisi</b></p>					
<p>Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perakayasaan industri.</p>					
<p><b>Tujuan penetapan</b></p>					
<p>menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan produksi suatu barang yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perakayasaan yang berkaitan dengan lapangan kerja perekonomian lainnya dan memberikan kemudahan perumuhan industri baru dengan mengedankan pemanfaatan ruang lainnya, untuk menjaga keserasian lingkungan sehingga mobilitas antar ruang tetap terjaga serta terkendalinya kualitas lingkungan.</p>					
<p>11 industri kimia dasar</p>	<p>I-1</p>	<p>zona industri yang mengolah bahan mentah menjadi bahan baku serta memiliki proses kimia</p>	<p>pengelolaan kegiatan industri yang dilakukan secara terpadu dengan penyediaan fasilitas-</p>	<p>terkelolanya kegiatan industri secara terpadu tersedianya fasilitas-fasilitas bersama</p>	<p>dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah titik berada maupun berbatasan langsung dengan</p>

L1-11



			<p>sekitar kawasan industri tidak berada maupun berbatasan langsung dengan zona perumahan</p> <p>memperhatikan penanaman limbah industri</p> <p>memperhatikan ketentuan perundang-undangan terkait dengan pengembangan lahan industri</p>
13	industri kecil	<p>1-3</p> <p>zona industri dengan modal kecil dan tenaga kerja yang sedikit dengan peralatan sederhana, biasanya merupakan industri yang dikerjakan per orang atau rumah tangga, seperti industri rot, kompor minyak, makanan ringan, minyak goreng curah dan lain-lain</p>	<p>tersedianya ruang untuk industri-kecil yang mengakomodasi kegiatan industri skala kecil</p> <p>terfasilitasinya masyarakat luas untuk berusaha pada bangunan industri yang berdekatan dengan rumah tinggalnya</p>
		<p>menyediakan ruang untuk industri-kecil yang mengakomodasi kegiatan industri skala kecil yang ditela dalam peraturan kecil dengan lantai dua sampai empat lapis, sehingga memungkinkan masyarakat luas berusaha pada bangunan industri yang berdekatan dengan rumah tinggalnya</p>	<p>memperhatikan keserasian dengan lingkungan sekitar serta kebutuhannya</p> <p>memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar industri</p> <p>dapat dikembangkannya perumahan selama tidak mengganggu aspek lingkungan</p> <p>memperhatikan penanaman limbah industri</p> <p>berada di dalam bangunan</p> <p>diteliti atau diperbaiki</p> <p>disediakan lahan untuk bongkar muat barang hasil industri sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas sekitar</p> <p>memperhatikan ketentuan perundang-</p>

14	aneka industri	<p>industri yang menghasilkan beragam kebutuhan konsumen dibedakan ke dalam 4 golongan, yaitu</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. aneka pengolahan pangan yang menghasilkan kebutuhan pokok di bidang pangan seperti garam, gula, margarin, minyak goreng, rokok, susu, tepung terigu</li> <li>2. aneka pengolahan sediaan yang menghasilkan kebutuhan sediaan seperti bahan tenun, tekstil, industri kulit dan pakaian jadi</li> <li>3. aneka kimia dan serat yang mengolah bahan baku melalui proses kimia sehingga menjadi barang jadi yang dapat dimanfaatkan, seperti ban</li> </ol>	<p>menyediakan ruangan bagi kegiatan-kegiatan industri yang beragam untuk memenuhi permintaan pasar serta meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja</p>	<p>tersedianya ruangan bagi kegiatan-kegiatan industri yang beragam untuk memenuhi permintaan pasar meningkatnya keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis meningkatkan pertumbuhan lapangan kerja</p>	<p>II dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang</p> <p>II penentuan lokasi industri dilakukan dengan memperhatikan rencana transportasi yang berhubungan dengan simpul bahan baku industri dan simpul-simpul penanaman hasil produksi yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi yang tertuang di dalam rencana lalu lintas maupun rencana induk transportasi</p> <p>II memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar industri</p> <p>II disediakan lahan untuk bongkar muat barang hasil industri sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas sekitar pemukiman</p>	<p>II dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang</p> <p>II penentuan lokasi industri dilakukan dengan memperhatikan rencana transportasi yang berhubungan dengan simpul bahan baku industri dan simpul-simpul penanaman hasil produksi yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi yang tertuang di dalam rencana lalu lintas maupun rencana induk transportasi</p> <p>II memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar industri</p> <p>II disediakan lahan untuk bongkar muat barang hasil industri sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas sekitar pemukiman</p>
----	----------------	---	--	---	--	--

L 1-14



		serta dikembangkan secara horizontal dan vertikal	<p>☐ sama-sama mata pada jumlah penduduk yang akan dilayani oleh sarana tersebut</p> <p>☐ efisiensi dan efektivitas kemungkinan pemekatan ruang belajar secara terpadu</p> <p>☐ peningkatan sarana dan prasarana pendukung</p> <p>☐ keserasian dan keselarasan dengan konteks setempat terutama dengan berbagai jenis sarana lingkungan lainnya</p>	<p>☐ dasar dan menengah dalam satu wilayah disesuaikan dengan jumlah penduduk minimum yang terlayani</p> <p>☐ sarana pendidikan tinggi pada lingkungan padat, minimum dengan aksesibilitas jalan kolektor dan dikembangkan secara vertikal, penataan tidak boleh berbenturan langsung dengan perumahan</p> <p>☐ sarana pendidikan formal meliputi sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah umum dan pendidikan tinggi serta akademik</p> <p>☐ sarana pendidikan informal meliputi kursus pendidikan dan perpustakaan tingkat keurahan, perpustakaan sub-wilayah dan perpustakaan wilayah dikembangkan sesuai dengan jumlah penduduk minimum penduduk terlayani</p>	<p>☐ ketertarikan kebijakan merujuk pada SMI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</p>
16.	transportasi	SPU 2	<p>☐ menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi transportasi udara, jalan raya, kereta api, laut</p> <p>☐ menetapkan kriteria pengembangan zona transportasi lingkungan perumahan</p> <p>☐ direkomendasikan</p>	<p>☐ tersedianya ruang untuk pengembangan fungsi transportasi udara, jalan raya, kereta api, laut</p> <p>☐ kriteria penyediaan jaringan sirkulasi kendaraan pribadi dan umum berikut terminal, tempat pemberhentian</p>	<p>☐ memperhatikan kebijakan sistem transportasi nasional</p> <p>☐ memperhatikan kebijakan pemerintah yang menunjang pusat pertumbuhan ekonomi; memperhatikan ketersediaan lahan sesuai dengan transportasi yang akan dikembangkan serta sarana perantara moda angkutan aksesibilitas yang</p>

L1-16

	<p>yang tertuang didalam rencana tata ruang yang meliputi transportasi darat, udara, dan perairan</p>	<p>untuk dilalui sarana jalinan transportasi lokal atau memiliki akses yang tidak terlampau jauh (maksimal 1 km) ditinjau sarana transportasi tersebut</p>	<p>disusun berdasarkan penggolongan jalan kriteria yang harus dipenuhi pada perencanaan jalur pedestrian adalah esais keterkaitan, keterhubungan, akses kemudahan pencapaian, azas keselamatan/keamanan dan struktif, azas kenyamanan dan azas kejelasan / pengendalian Luas lahan parkir bruto di lingkungan zona perumahan adalah tiga persen dan luas daerah yang dilayani standar besaran lahan parkir untuk zona perdagangan dan jasa adalah setiap luas 60 (enam puluh) m<sup>2</sup> terdapat 1 (satu) lot parkir mobil standar besaran lahan parkir untuk zona perkantoran adalah setiap luas 100 (seratus) m<sup>2</sup> terdapat 1 (satu) lot parkir mobil penyediaan</p>	<p>meringungkan antar lokasi kegiatan transportasi minimal jalan kolektor</p> <p>#</p> <p>idek berbatasan langsung dengan zona perumahan area pusat kegiatan pada unit keuratan 130.000 penduduk, sekurang-kurangnya harus ada tempat pemberhentian kendaraan umum antar lingkungan dan juga pangkalan-pangkalan kendaraan yang dapat langsung membawa penumpang ke daerah perumahan, misalnya pangkalan becak, bejaj, ojek, dan sejenisnya; dan area pusat kegiatan pada unit kecamatan (120.000 penduduk) sekurang-kurangnya harus ada pangkalan kendaraan umum; jenis angkutan kecil yang dapat meneruskan penumpang ke pusat-pusat kegiatan atau ke pusat-pusat lingkungan hunian dengan catatan tidak menoreas daerah perumahan dan tidak mangkal di pusat lingkungan Luas pangkalan oplet / angkot ini sekurang-kurangnya 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>#</p> <p>jalur pejalan kaki diletakkan menyelu secara berstias dengan jalur jalan pada kedua sisi jalan pada area daerah</p>
--	---	--	---	--

	<p>⊞ milik jalan / dami je dalam kondisi tertentu, jika memang terpaksa jalur pejalan kaki di atas hanya pada satu sisi saja</p> <p>⊞ permukaan perkerasan jalur pejalan kaki secara umum terbuat dari bahan anti slip</p> <p>⊞ perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus dan tidak terputus terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapal, halte, dan lain sebagainya</p> <p>⊞ penyelesaian pada titik-titik konflik ini harus diselesaikan dengan pendekatan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki sebagai prioritas utamanya</p> <p>⊞ lebar jalur untuk pejalan kaki saja minimal 1,2 (satu koma dua) meter</p> <p>⊞ kemiringan jalur pejalan kaki (trotoar) memiliki rasio 1 : 2</p> <p>⊞ tata hias pada sisi jalur pejalan kaki diperlakukan sebagai elemen pembatas dan pengamanan (barrier) bagi pejalan kaki sebagai pembedah yang memberi kenyamanan, serta turut membentuk karakter wajah jalan dari kondisi jalan secara keseluruhan</p> <p>⊞ pembatas fisik lain yang beresiat rangan, seperti</p>	<p>⊞ kebutuhan terminal wilayah adalah sekurang-kurangnya memiliki luas layaran 2.000 (dua ribu) m<sup>2</sup></p>
--	--	--

1.1.8



<p>17 kesehatan</p>	<p>SPJ-3</p>	<p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk pengembangan sarana kesehatan dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk yang akan dilayani yang dikembangkan secara horizontal</p>	<p>menyediakan ruang untuk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ pengembangan kelompok kegiatan kesehatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi</li> <li>□ memberikan pelayanan kesehatan</li> </ul>	<p>tersedianya ruang untuk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ pengembangan kelompok kegiatan kesehatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi</li> <li>□ pelayanan kebutuhan penduduk akan sarana kesehatan</li> </ul>	<p>penggunaan bollards diperlukan sebagai elemen pengaman dan pembatas antara sirkulasi manusia pejalan kaki dengan sirkulasi kendaraan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ harus dihindari berulukan jalur pejalan kaki yang membentuk labirin yang tertutup dan terisolasi dengan lingkungan sekitarnya karena dapat memicu terjadinya kejahatan</li> <li>□ ukuran lebar jalur pejalan kaki sesuai dengan hirarki jalan yang bersangkutan</li> <li>□ luas dari lahan parkir tergantung pada jumlah pemilik kendaraan, jenis kegiatan dan pusat kegiatan yang dilayani, dan sistem pengelolaan parkir</li> </ul>	<p>ketentuan teknis merujuk pada SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</p>
---------------------	--------------	---	---	---	--	---



		<p>administrasi pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana olahraga</p>	<p>administrasi pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana olahraga</p>	<p>zona tersendiri namun merupakan satu kesatuan dengan permukiman (bagian dan fasilitas perumahan) dan akan diatur lebih lanjut dalam peraturan zonas</p> <p>fasilitas olahraga orang-orang skala pelayanan lebih besar atau sama dengan tingkat kecamatan dikembangkan dengan jalan akses minimum, jalan kolektor</p>	
19	sosial budaya	<p>menyediakan ruang untuk pengembangan kelompok kegiatan sosial budaya dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah</p> <p>administrasi pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana sosial budaya</p>	<p>administrasi pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana sosial budaya</p>	<p>dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk</p>	<p>tersedianya ruang untuk pengembangan kelompok kegiatan sosial budaya dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah</p> <p>administrasi pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana sosial budaya</p>
	SPU-5	<p>peruntukan ruang bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung sarana sosial budaya dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk yang dikembangkan secara horizontal maupun vertikal</p>	<p>peruntukan ruang bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung sarana sosial budaya dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk yang dikembangkan secara horizontal maupun vertikal</p>	<p>peruntukan ruang bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung sarana sosial budaya dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk yang dikembangkan secara horizontal maupun vertikal</p>	<p>ketentuan teknis merujuk pada SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</p>

			<p>atau sama dengan tingkat kecemasan di kembangkan dengan jalan akses minimum jalan kolektor</p>			
20	<p>perbedaan</p> <p>SPU A</p>	<p>penunjang ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menunjang sarana ibadah dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk</p>	<p>menyediakan ruang untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu yang disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan</p> <p>pengembangan kelompok kegiatan peribadatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang melayani dalam satu wilayah</p> <p>adn nstrasi</p> <p>palayanan kebutuhan penduduk akan sarana peribadatan sesuai dengan proporsi jumlah pemeluk agama yang</p>	<p>tersebut ada ruang untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu yang disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan</p> <p>pengembangan kelompok kegiatan peribadatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang melayani dalam satu wilayah</p> <p>admnistrasi pelayanan kebutuhan penduduk akan sarana peribadatan sesuai dengan proporsi jumlah pemeluk agama yang</p>	<p>memperkirakan populasi dan jenis agama serta kepercayaan dan kemudian merencanakan akses lahan dan lokasi bangunan peribadatan sesuai dengan tuntutan planologis dan religius</p> <p>mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit unit atau kelompok lingkungan yang ada</p> <p>Pemipalan penyediaan fasilitas ini akan mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani area tertentu</p> <p>di kembangkan dalam satu zone tersendiri meliputi sarana babet tingkat pelayanan kecamatan atau lebih besar</p> <p>sarana roadat dengan skala pelayanan lebih rendah dari tingkat kecamatan tidak dikembangkn dalam satu zone tersendiri namun merupakan satu kesatuan dengan pemukiman (bagian dari fasilitas perumahan) dan</p>	<p>kegiatan teknik</p> <p>menujuk pada SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</p>

			dilayani dalam satu wilayah	wilayah	<ul style="list-style-type: none"> <li># akan diukur lebih lanjut dalam peraturan zonasi</li> <li># fasilitas disediakan dengan skala pelayanan lebih besar atau sama dengan tingkat kecamatan dikembangkan dengan jalan akses minimum jalan kolektor</li> <li># terintegrasi pada kelembuan yang berada dalam pengembangan sarana peribadatan</li> </ul>
--	--	--	-----------------------------	---------	---

**VI. ZONA PERUNTUKAN LAINNYA**

**Definisi:**  
Peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan di daerah tertentu berupa pertanian, pertambangan, pariwisata, dan peruntukan peruntukan lainnya.

**Tujuan penetapan:**

- # menyediakan ruang untuk pengembangan kegiatan-kegiatan di daerah tertentu seperti pertanian, pertambangan, pariwisata, dengan fasilitasnya dalam upaya memenuhi lapangan pekerjaan masyarakat di daerah tersebut;
- # mengembangkan sektor-sektor basis tertentu agar dapat meningkatkan produktivitas daerah.

21	pertanian	<b>PL-1</b>	peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan penyediaan mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkondangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau	<p>peruntukan lahan untuk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># menghasilkan bahan pangan, palawija, ternak, unggas, hasil perikanan dan hasil perikanan</li> <li># sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya</li> <li># membantu</li> </ul>	<p>tersedianya lahan untuk</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># menghasilkan bahan pangan, palawija, ternak, unggas, hasil perikanan dan hasil perikanan</li> <li># sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya</li> <li># membantu</li> </ul>	<p>peruntukan pertanian berupa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># ruang yang secara teknis dapat digunakan untuk lahan pertanian basah (irigasi maupun non irigasi) ataupun lahan kering (tanaman pangan maupun palawija)</li> <li># ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertanian lahan basah ataupun lahan kering dapat memberikan manfaat baik ekonomic, ekologi maupun sosial</li> </ul>
----	-----------	-------------	---	---	--	---

		<p>tujuan komersial</p>	<p>berwujud dan lejangran kerja bagi masyarakat setempat</p>	<p>berwujud dan lejangran kerja bagi masyarakat setempat</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> kawasan pertanian tanaman lahan basah dengan irigasi teknis tidak boleh dialihfungsikan mempertahankan ketahanan pokok lenlang perencanaan dan penyelenggaraan budidaya pertanian serta sarana sing dan bala guda lahan budidaya pertanian mangat kepada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budid Daya Tanaman peruntukan perencanaan, pelaksanaan portkaman.  <input checked="" type="checkbox"/> tidak mengganggu semaksimal penduduk terkait dengan limbah yang dihasilkan  <input checked="" type="checkbox"/> cada lingkungan dengan kapedatan rendah  <input checked="" type="checkbox"/> memperhatikan ketentuan pokok tentang penakalan tanah dan air untuk usaha pertanian, serta perentben dan keselmbngan tanah untuk lenlang mangadu kepada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1997 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Peternakan dan Kesehatan Hewan                 </p>
22	<p>perambahagan</p>	<p>PL-2</p> <p>peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menunjang kegiatan</p>	<p>menyediakan ruangan untuk kegiatan-kegiatan perambahagan dalam</p>	<p>berwujud dan lejangran untuk kegiatan-kegiatan perambahagan dalam</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> ruang yang secara teknis dapat digunakan untuk pemusatan kegiatan pertambangan, serta tidak mengganggu keselamatan                 </p>

		<p>perbandingan bagi daerah yang sedang maupun yang akan segera melakukan kegiatan pertambangan galian A, B dan C</p>	<p>upaya meningkatkan kesetimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja</p>	<p>upaya meningkatkan kesetimbangan antara penggunaan lahan secara ekologis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja</p>	<p>linggi lingkungan hidup ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan akan memberikan manfaat secara ekonomi, sosial budaya, dan ekologi baik skala nasional, regional maupun lokal</p>
<p>23 pariwisata</p>	<p><b>PL-3</b>                  penentuan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk mempertimbangkan kegiatan pariwisata baik alam, budaya maupun budaya</p>	<p>upaya meningkatkan kesetimbangan antara penggunaan lahan untuk pertambangan serta membatasi pertumbuhan non pertambangan</p>	<p>upaya meningkatkan kesetimbangan antara penggunaan lahan untuk pertambangan serta membatasi pertumbuhan non pertambangan</p>	<p>linggi lingkungan hidup ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan akan memberikan manfaat secara ekonomi, sosial budaya, dan ekologi baik skala nasional, regional maupun lokal</p>	<p>linggi lingkungan hidup ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan akan memberikan manfaat secara ekonomi, sosial budaya, dan ekologi baik skala nasional, regional maupun lokal</p>
	<p><b>PL-3</b>                  penentuan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk mempertimbangkan kegiatan pariwisata baik alam, budaya maupun budaya</p>	<p>menyediakan ruang untuk:                  # pengurangan akomodasi pariwisata dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh kawasan                  # mengakomodasi wisatawan tipe akomodasi pariwisata seperti hotel, vila, resort, homestay, dll yang mendorong penyediaan akomodasi bagi wisatawan</p>	<p>tersebarluaskan ruang untuk:                  # pengembangan akomodasi pariwisata dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh kawasan                  # mengakomodasi wisatawan tipe akomodasi pariwisata seperti hotel, vila, resort, homestay, dll yang mendorong penyediaan akomodasi bagi wisatawan</p>	<p>linggi lingkungan hidup ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan akan memberikan manfaat secara ekonomi, sosial budaya, dan ekologi baik skala nasional, regional maupun lokal</p>	<p>linggi lingkungan hidup ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan akan memberikan manfaat secara ekonomi, sosial budaya, dan ekologi baik skala nasional, regional maupun lokal</p>

**VII. ZONA PERUNTUKAN KHUSUS**

**Definisi:**

Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung peruntukan khusus bankam, tempat pemrosesan akhir (TPA) instalasi pembuangan air limbah (IPAL), dan lain-lain yang memerlukan penanganan, perencanaan sarana prasarana serta fasilitas tertentu, dan belum tentu di semua wilayah memiliki peruntukan khusus ini.

**Tujuan penetapan:**

- ▣ menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi khusus bankam, TPA, dan IPAL, dan
- ▣ menetapkan kriteria dan pengendalian zona khusus menjadi keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan perkotaan.

			wisatawan		meningkatkan sesuatu dan pengalaman baru yang bermanfaat dan objek wisata alam yang dikunjungi		
24	peruntukan dan keamanan bankam	KH-1	peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan seperti kantor melajasi kegiatan termasuk tempat tahanan baik data tingkat nasional, Kodam, Korem, Komand, dan	menyediakan ruang untuk: <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tempat kegiatan dan pengurangan dampak keamanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif</li> <li>▣ tempat peralihan para pejabat agar pasukan bankam sebagai garda depan negara yang khusus dituna untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan Negara</li> </ul>	tersedianya ruang untuk: <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tempat kegiatan dan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif</li> <li>▣ tempat peralihan para pejabat dan pasukan bankam sebagai garda depan negara yang khusus dituna untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan negara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ mempertatkan kebijakan sistem pertahanan dan keamanan nasional</li> <li>▣ memperhatikan kebijakan pemertan yang melindungi pusat bankam nasional</li> <li>▣ memperhatikan ketersediaan lahan sesuai dengan kebutuhan bidang bankam beserta prasarana dan sarana penunjangnya</li> <li>▣ aksesibilitas yang menghubungkan zona bankam secara jalan kolektor tidak dibatasi aksesnya dengan zona perumahan dan komersial</li> </ul>	



25	TPA	KH-2	<p>perlu diarahkan terarah di carakan dengan batas-batas tertentu yang yang diijinkan sebagai tempat untuk meminum sampah dan merupakan bentuk terakhir portakuan sampah</p>	<p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># meminum dan mengolah segala sampah yang ditimbulkan dari konsumsi di suatu wilayah</li> <li># mengumpulkan timbunan sampah sebagai jooi yang terakhir sebelum sampah-sampah tersebut diolah lebih lanjut agar lingkungan tidak tercemar</li> </ul> <p>(jasa) nya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># meminum dan mengolah segala sampah yang ditimbulkan dari konsumsi di suatu wilayah</li> <li># mengumpulkan timbunan sampah sebagai jooi yang terakhir sebelum sampah-sampah tersebut diolah lebih lanjut agar lingkungan tidak tercemar</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li># mempertahankan kebersihan sistem pasiran (alur dan saluran)</li> <li># mempertahankan ketertidihan lahan sesuai dengan kebutuhan TPA serta ruang yang diperlukan dalam operasi portabuan akhir</li> <li># sempai akses bilas yang TPA minimal adalah jalan oke</li> <li># tidak bebatasan langsung dengan zona perumahan, zona komersial, dan zona zona lainnya</li> <li># dapat berdekatan dengan zona industri namun harus berdasarkan syarat-syarat tertentu</li> </ul>
26	IPAL	KH-3	<p>berlindungan terarah yang terdiri atas terarah dengan batas-batas tertentu yang berfungsi untuk tempat pembuangan segala macam air buangan (limbah) yang berasal dari limbah-limbah domestik, industri maupun komersial dan lain-lainnya</p>	<p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># tempat pengalihan air limbah agar segala dapat diolah dan tidak mencemari lingkungan dan pemukiman dan industri</li> <li># meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses masyarakat terhadap pelayanan pengolahan air limbah dengan sistem</li> </ul> <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># tempat pengalihan air limbah agar segala dapat diolah dan tidak mencemari lingkungan dan pemukiman dan industri</li> <li># meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses masyarakat terhadap pelayanan pengolahan air limbah dengan sistem</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li># mempertahankan sistem pembuangan air limbah pemukiman dan industri yang berlaku di suatu wilayah</li> <li># mempertahankan standar teknis sarana dan prasarana yang harus dipenuhi dalam pembangunan IPAL</li> <li># tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan dan industri</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>□ dengan sistem satepat dan sistori terpusat</li> <li>□ melindungi sumber-sumber air baku bagi air minum dan pemanfaatan air limbah perukiman dan industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ terintegrasi dan sistem terpusat</li> <li>□ melindungi sumber-sumber air baku bagi air minum dari pencemaran air limbah perukiman dan industri</li> </ul>	
--	--	--	--	--	--

**VIII. ZONA PERUNTUKAN CAMPURAN**

**Definisi:**  
Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menunjang beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu seperti perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perkantoran perdagangan/jasa

**Tujuan penetapan:**

- menyediakan ruang untuk pengembangan beberapa fungsi peruntukan dalam satu kesatuan lahan sehingga terwujud efisiensi lahan;
- menetapkan kriteria pengembangan zona campuran yang menjamin pencapaian masyarakat atas pasar/and/or/arena dan
- mendukung konsep pembangunan kota kompak

27	perumahan dan perdagangan/jasa	C-1	peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas kawasan dengan batas tertentu yang berwujud campuran antara perumahan dan perdagangan/jasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa</li> <li>□ aksesibilitas masyarakat pada subzone tersebut terhadap fasilitas komersial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ terpadu untuk kegiatan perumahan dengan komersial hunian vertikal</li> <li>□ kegiatan komersial yang melayani masyarakat pada subzone tersebut berkualitas masyarakat baik sirkulasi vertikal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ mempertahankan kepentingan urban yang menuntut efisiensi dengan pertimbangan lokasi, aksesibilitas dan nilai penghuni yaitu lokasi, lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi</li> <li>□ lokasi dengan akses yang cukup tinggi diantara bangunan beranda ketersediaan jalur pejalan kaki yang</li> </ul>
----	--------------------------------	-----	---	--	---	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li># mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># merancang horizontal, termasuk luss, lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar jalur pejalan kaki antar bangunan dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># menghubungkan antar bangunan dan menghubungkan subzona dengan tempat pemberhentian kendaraan umum</li> <li># jenis kegiatan komersial yang sikonduktifnya berkaitan dengan kebutuhan sehari-hari pangtuni</li> <li># penyediaan lahan parkir disesuaikan dengan standar perkotaan</li> </ul>
28	perumahan dan perkantoran	<p><b>C-2</b></p> <p>peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daerah dengan batas tertentu yang berfungsi campuran antara perumahan dan perkantoran</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li># menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/wisata</li> <li># meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas perkantoran</li> <li># mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># tersedianya ruang untuk kegiatan perumahan kepadatan tinggi dengan kurunoo hunian vertikal</li> <li># kegiatan perkantoran yang melayani masyarakat pada subzona tersebut sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luss, lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># memperhatikan kepentingan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi parkir ke tempat bekerja dan calon pangtuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota</li> <li># lokasi dengan akses yang cukup tinggi dari area bangunan berupa ketersediaan jalur pejalan kaki yang menghubungkan antar bangunan dan menghubungkan subzona dengan tempat pemberhentian kendaraan umum</li> <li># penyediaan lahan parkir disesuaikan dengan standar perkotaan</li> </ul>

ZONA	KOGE	DEFINISI	FUNGSI PENETAPAN	KARTEKSI PERFORMA	KRITERIA PERENCANAAN	KETERANGAN	
29	C-3	perkantoran dan perdagangan/jasa	peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi campuran antara perkantoran dan perdagangan/jasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perkantoran dan perdagangan/jasa meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut dan/atau masyarakat di luar subzona</li> <li>■ memadai fasilitas perdagangan/jasa mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ tersedianya ruang untuk: kegiatan perkantoran dan komersial dengan konsep bangunan vertikal kegiatan perkantoran dan komersial yang melayani masyarakat pada subzona dan/atau masyarakat di luar subzona tersebut</li> <li>■ sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki, antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ memperhatikan kepentingan umum yang menuntut efisiensi peruratan pemilihan lokasi mendekati ke fungsi komersial dan calon penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi</li> <li>■ lokasi dengan akses yang cukup tinggi bagi masyarakat luas diantaranya lebar / kelas jalan yang sesuai, ketersediaan transportasi umum/massal yang sudah berjalan serta keberadaan sistem infrastruktur kota yang memadai atau mudan dikembangkan</li> <li>■ menyediakan sarana pergerakan yang dapat menggunakan konsep <i>transit oriented development</i> (TOD)</li> <li>■ jenis kegiatan komersial yang dikembangkan berkaitan dengan kebutuhan perkantoran penyediaan lahan parkir disesuaikan dengan standar perkotaan</li> </ul>	

Catatan : uraian tujuan penetapan, kriteria performa, dan kriteria perencanaan dapat ditambahkan lebih lanjut sesuai konsensus didalam proses penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi

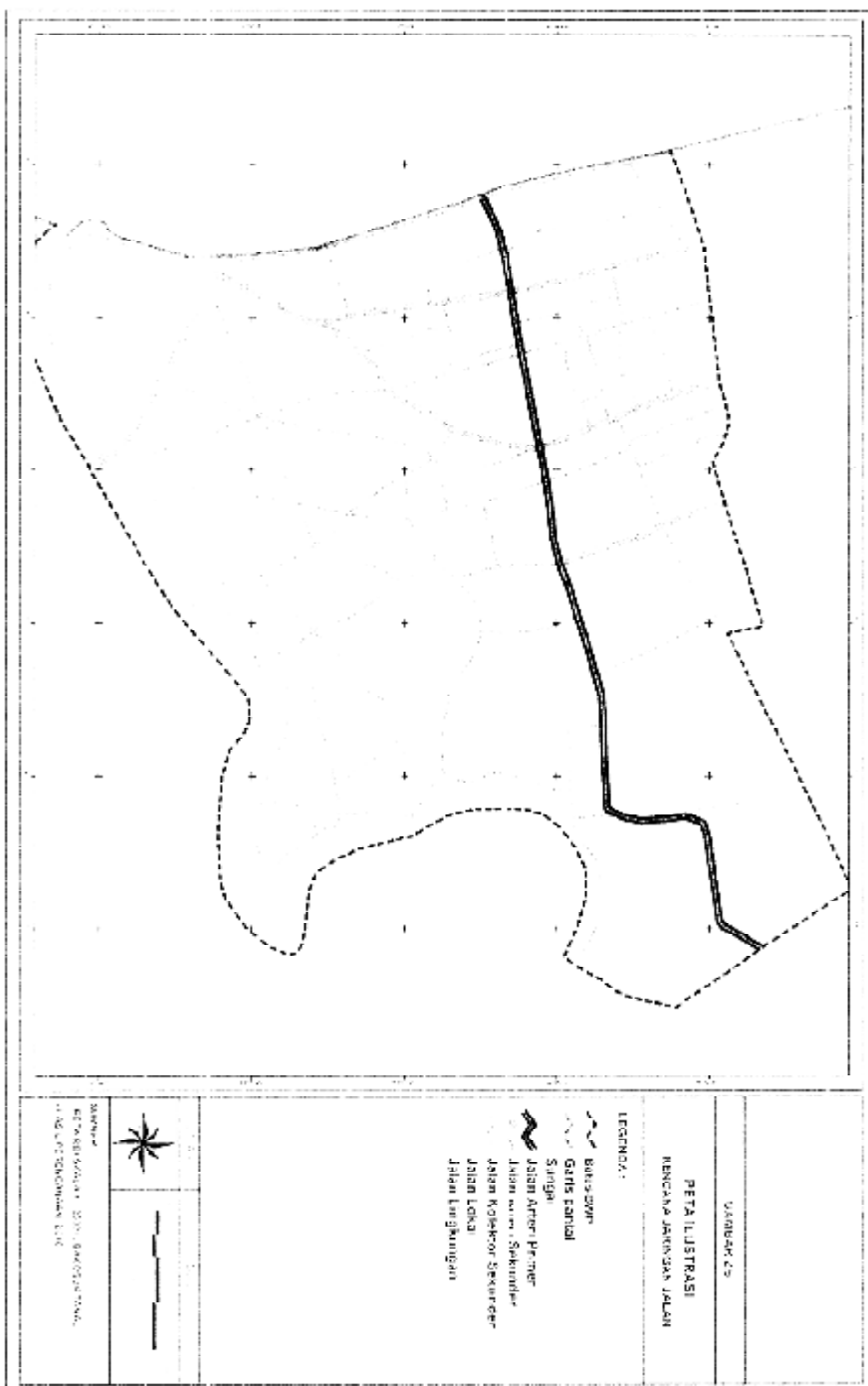
MENTERI PEKERJAAN UMUM,



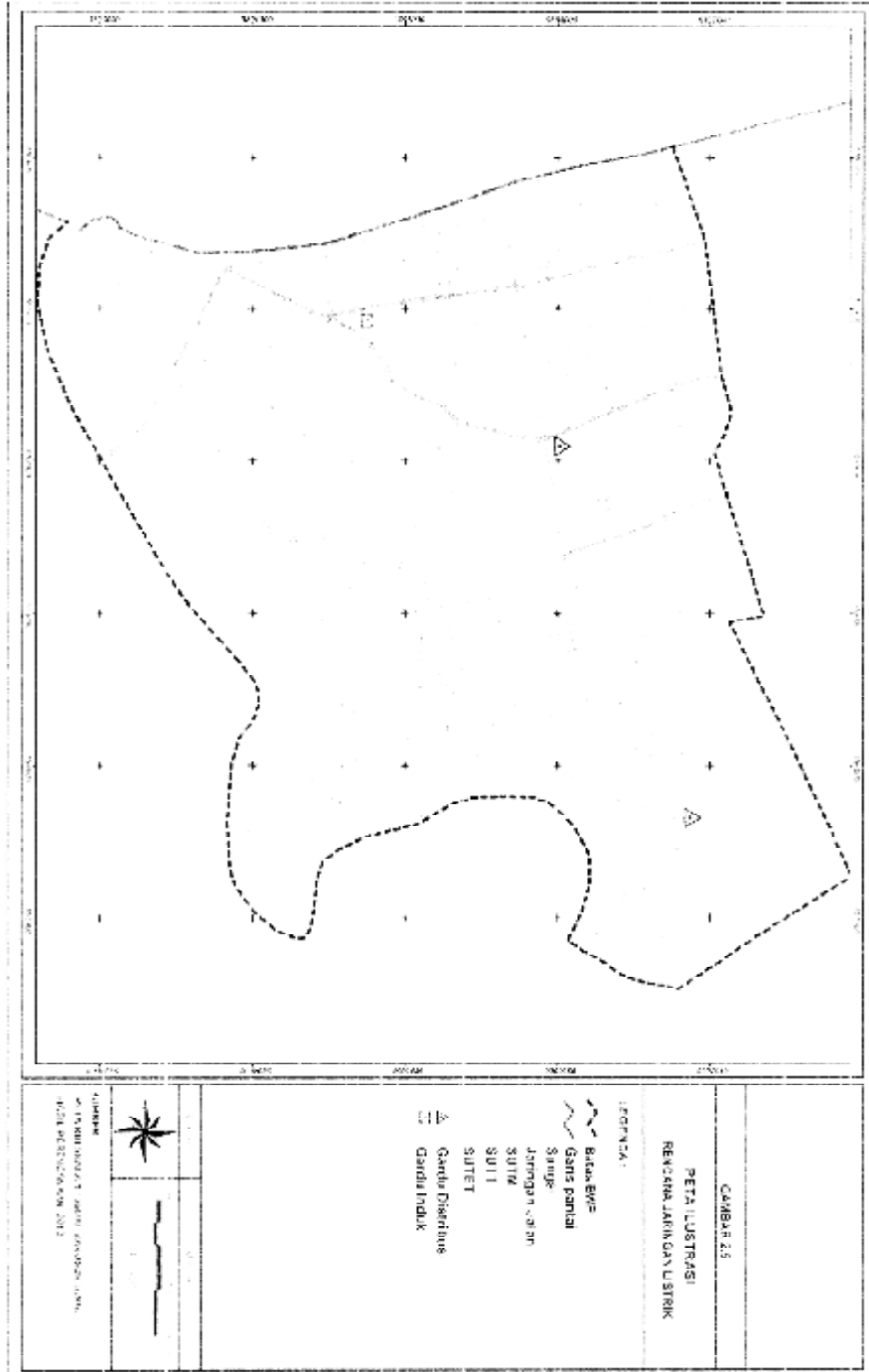
DJOKO KIRMANTO

L.1-30

Lampiran 2.  
Ilustrasi Peta Rencana Jaringan Prasarana di BWP

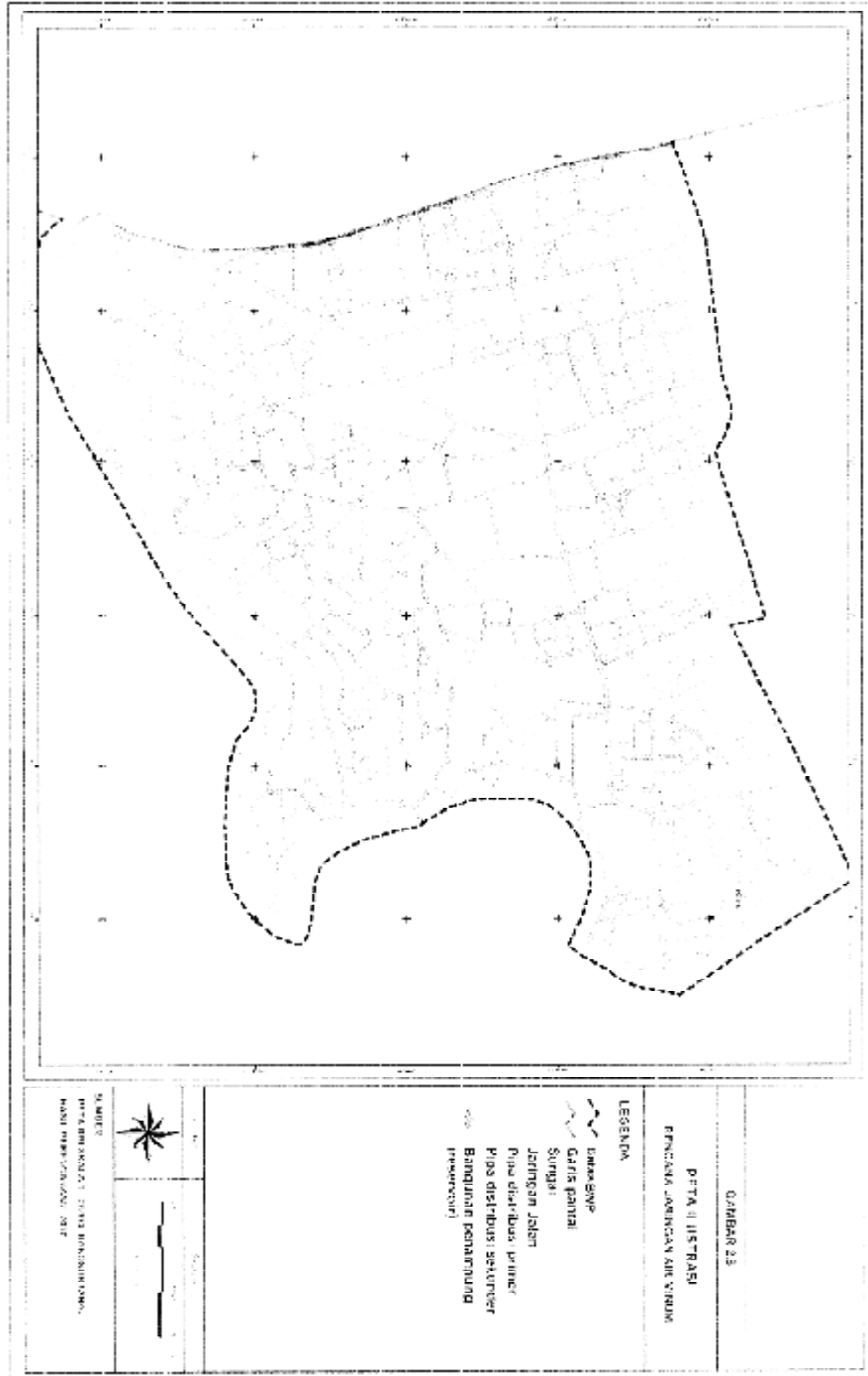


L2-1



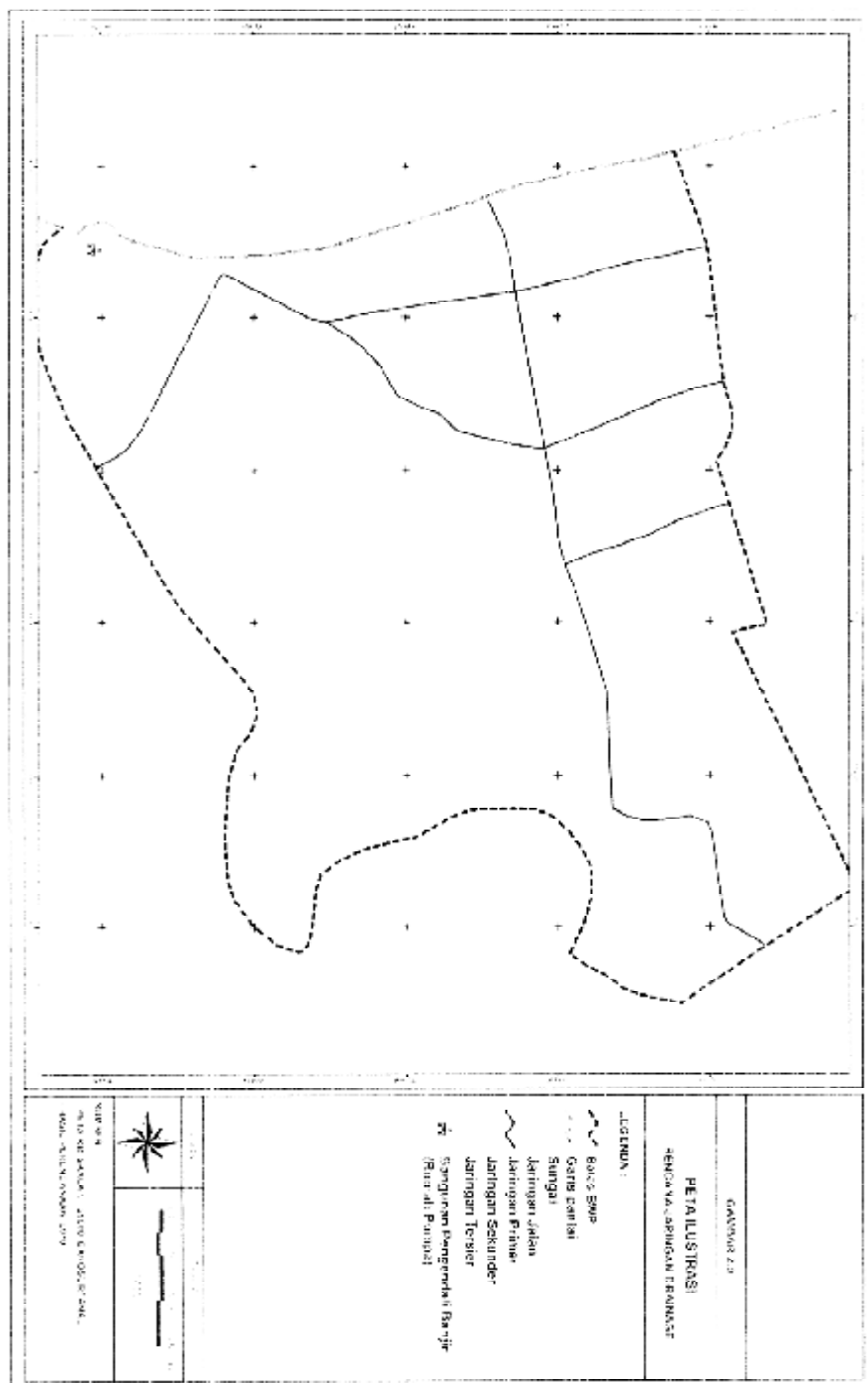
L2-2





124





12-5



Lampiran 3.  
Matriks Susunan Tipologi Program Prioritas Dalam ROTR

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									
	*									
	*									
	*									

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

  
DUOKO KIRMANTO

13-1





**Lampiran 4b.**  
**Contoh Zoning Text**

Berikut adalah contoh zoning text untuk zona perumahan (R) dan subzona kepadatan sangat tinggi (R-1).

Zoning Text  
**Zona** : Perumahan (R)  
**Subzona** : Kepadatan Sangat Tinggi (R-1)

**I. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (Ketentuan ITBX)**

- Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada **Lampiran 4a.**
- Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :
  - a. Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T) :**
    - Ruko, warung, toko, pasar lingkungan, diijinkan secara terbatas dengan batasan
      - 1) tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
      - 2) KDB maksimum sebesar 60%;
      - 3) KLB maksimum 1,0-1,3;
      - 4) KDH minimal 40% dari luas persil; dan
      - 5) jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4.
    - Supermarket, toko makanan dan minuman, toko peralatan rumah tangga, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
      - 1) tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
      - 2) KDB maksimum sebesar 65%;
      - 3) KLB maksimum 1,0-1,3;
      - 4) KDH minimal 35% dari luas persil; dan
      - 5) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
    - Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
      - 1) tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
      - 2) KDB maksimum sebesar 50%;
      - 3) KLB maksimum 1,0-1,5;
      - 4) KDH minimal 50% dari luas persil;
      - 5) disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan
      - 6) luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
    - dst ..
  - b. Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B) :**
    - Rumah tinggal kopel, deret, townhouse, diijinkan dengan syarat :
      - 1) menyesuaikan dengan desain arsitektur dari rumah-rumah lain yang ada di sekitarnya; dan
      - 2) memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat.
    - Rumah mewah dan rumah adat diijinkan dengan syarat :
      - 1) memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; dan
      - 2) dibatasi jumlahnya hanya 5 untuk setiap blok.
    - SPBU diijinkan dengan syarat :
      - 1) melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
      - 2) melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
      - 3) melaksanakan penyusunan ANDALIN;
      - 4) mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
      - 5) mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat.

L4b-1

- 6) memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; dan
  - 7) jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
- Penginapan hotel diijinkan dengan syarat :
    - 1) melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
    - 2) melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
    - 3) melaksanakan penyusunan ANDALIN;
    - 4) mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat;
    - 5) memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat;
    - 6) jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
  - dst.

## II. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

- a. **KDB**  
KDB maksimum sebesar 70%
- b. **KLB**  
KLB maksimum sebesar 2 : 1-3 : 0
- c. **KDH**  
KDH minimal 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan, setiap 100 m<sup>2</sup> RTH ditanahkan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang
- d. **Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum**  
Kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 200 rumah/ha dan dilengkapi PSU yang memadai. adapun kepadatan perumahan bersusun maksimum 1000 rumah/ha dilengkapi PSU yang memadai pula

## III. Ketentuan Tata Bangunan

- a. **GSB :**
  - I. Kawling besar  
Sempadan muka bangunan adalah 14 meter, sempadan samping bangunan adalah 8 meter, sempadan belakang bangunan adalah 10 meter
  - II. Kawling sedang  
Sempadan muka bangunan adalah 9 meter, sempadan samping bangunan adalah 4 meter, sempadan belakang bangunan adalah 5 meter
  - III. Kawling kecil  
Sempadan muka bangunan adalah 6 meter, sempadan samping bangunan adalah 3 meter, sempadan belakang bangunan adalah 2 meter
  - IV. Sempadan terhadap jalan dan bangunan publik  
Sempadan terhadap jalan pada bangunan rumah tanah adalah minimal 6 meter, pada bangunan rumah susun adalah minimal setengah dari panjang fasade bangunan
- b. **Ketinggian maksimum dan minimum :**
  - i. Ketinggian bangunan maksimum perumahan berkepadatan tinggi bersusun adalah 40 meter (setara dengan 8 lantai).
  - ii. Ketinggian bangunan maksimum perumahan berkepadatan tinggi tidak bersusun adalah 10 meter (setara dengan 2 lantai).
  - iii. Jarak vertikal dari lantai dasar ke lantai di atasnya tidak boleh lebih dari 7 meter
  - iv. Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- c. **Jarak bebas antar bangunan minimum**  
Perumahan berkepadatan tinggi tidak bersusun dengan jarak bebas samping 2 meter dan jarak bebas belakang 2 meter.
- d. **Tampilan bangunan**
  - i. Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona perumahan ini adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
  - ii. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat

L4b-2

#### IV. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum

##### a. Jalur pejalan kaki

- i. Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan LOS B seluas  $5,6\text{m}^2$ /pejalan kaki dan arus pejalan kaki lebih dari 16-23 orang/menit/meter.
- ii. Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, dan jalur hijau serta dapat terintegrasi dengan tempat parkir/jalur sepeda.

##### b. Ruang terbuka hijau

- i. Ruang terbuka hijau berupa taman rekreasi skala kota
- ii. Ruang terbuka hijau privat bagi rumah bertingkat 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "green roof"

##### c. Ruang terbuka non hijau

Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga

##### d. Utilitas perkotaan

- i. Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit.
- ii. Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan.
- iii. Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 4 meter dan mengikuti model *cul de sac*, model T, *rotary*, atau melingkar.

##### e. Prasarana lingkungan

- i. Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
- ii. Tempat sampah volume 50 liter sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 1,5 meter kubik dengan metode angkut tidak tetap.
- iii. Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopor pada setiap blok.
- iv. Tersedia prasarana pembuangan limbah domestik sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (sistem *off site*).
- v. Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
- vi. Untuk rumah tanah, setiap bangunan rumah harus memiliki bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah, sedangkan rumah susun atau apartemen diperkenankan menggunakan bak septik komunal.
- vii. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala RT (250 penduduk) memiliki standar penyediaan  $100\text{m}^2$  dan skala RW (2.500 penduduk) memiliki standar penyediaan  $400\text{m}^2$  lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala RT atau RW dan penggunaannya yang juga sekaligus berfungsi sebagai pangkalan sementara kendaraan angkutan publik.
- viii. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala kelurahan (30.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala kelurahan, dan memiliki standar penyediaan  $2.000\text{m}^2$ , dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan kelurahan, dan dipisahkan dengan terminal wilayah kelurahan (seluas  $1.000\text{m}^2$ ) dan pangkalan oplet/angkot seluas  $200\text{m}^2$ .
- ix. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala kecamatan (120.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala kecamatan, dan memiliki standar penyediaan  $4.000\text{m}^2$ , dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan kecamatan, dan dipisahkan dengan terminal wilayah kecamatan (seluas  $2.000\text{m}^2$ ) dan pangkalan oplet/angkot (seluas  $500\text{m}^2$ ).

##### f. Fasilitas pendukung

- i. Fasilitas kesehatan minimal berupa puskesmas (skala kelurahan).
- ii. Fasilitas pendidikan dari SD hingga SMA yang dikembangkan secara terbatas jumlahnya

#### V. Ketentuan Pelaksanaan

- a. Pembangunan rumah sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan dan keringanan pajak.
- b. Pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki ijin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakannya, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada) serta dicabutnya ijin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.

L4b-3



- c. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sejangkau untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya izin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.
- d. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 5 bulan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini.

#### VI. Ketentuan Perubahan Peraturan Zonasi

- a. Perubahan peraturan zonasi dapat berupa perubahan penggunaan lahan menjadi non-perumahan, perubahan intensitas pemanfaatan lahan, perubahan ketentuan tata masa bangunan, perubahan ketentuan prasarana minimum, atau perubahan lainnya yang masih ditoleransi tanpa menyebabkan perubahan keseluruhan blok/sub blok rumah.
- b. Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sangat tinggi) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati/walikota atau kepala dinas tata kota.
- c. Perubahan besar (lebih dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sangat tinggi) dan mengubah sebagian pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati/walikota.

#### VII. Ketentuan Tambahan

- a. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan komersial sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
- b. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan akomodasi pariwisata (*homestay*, wisma, dll) sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
- c. Kegiatan bersilat pelayaran lingkungan yang luasnya melebihi ambang batas KDB yang ditentukan dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja (seperti fasilitas kesehatan/pendidikan pra sekolah/balai pertemuan) hanya diperkenankan untuk menempati zona peruntukan lainnya yang sudah ditentukan.
- d. Untuk zona perumahan yang terletak pada jalan Rasuna KDH minimal adalah 25%.
- e. Untuk zona perumahan yang terletak pada jalan Rasamala, akreditasi penginapan hotel, yang sebelumnya bersyarat menjadi diizinkan.
- f. Untuk zona perumahan yang terletak di blok K-1, segala bentuk aktivitas perdagangan dan jasa termasuk yang dibatasi dan bersyarat, menjadi dilarang.

#### VIII. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus pada sub zona perumahan kepadatan sangat tinggi pada wilayah perencanaan ini adalah:

- a. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa, yang petanya terdapat pada lampiran xx, maka:
  - I. Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan gempa (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan
  - II. KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.
- b. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, yang petanya terdapat pada lampiran xx, maka:
  - I. Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir). KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.
  - II. Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir).
  - III. Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat merampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s.
  - IV. KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.
  - V. dst...

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



DJOKO KIRMANTO

14b-4

## Lampiran 5.

## Contoh Perhitungan Untuk Menentukan Intensitas Pemanfaatan Ruang

## I. Penentuan KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

KDB adalah perbandingan antara luas bangunan dengan luas lahan. Nilai KDB di suatu kawasan menentukan berapa persen luas bangunan di suatu kawasan yang boleh dibangun. Penentuan KDB ditinjau dari aspek lingkungan dengan tujuan untuk mengendalikan luas bangunan di suatu lahan pada batas-batas tertentu sehingga tidak mengganggu penyerapan air hujan ke tanah. Nilai KDB dapat ditung melalui debit infiltrasi air pada suatu daerah sebagai berikut

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

dimana :

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

OS = luas kawasan yang harus dilestarikan

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

Lalu debit dan intensitas infiltrasi air adalah:

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

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

C = koefisien infiltrasi

I = intensitas infiltrasi minimum (l/detik)

A = luas lahan (ha/m<sup>2</sup>)

dan

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

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

S = koefisien penyimpanan

A = luas lahan (ha/m<sup>2</sup>)

Koefisien infiltrasi (C) tergantung dari jenis bidang yang menutupi di atasnya, apakah itu dari bahan kedap air ataupun dari rumput masing-masing mempunyai koefisien tertentu seperti pada tabel berikut:

No	Daerah Tangkapan	Kemiringan Tanah		
		0-5 %	5-10 %	10-30%
1	Sedikit tanah terbuka, sedikit penghijauan, infiltrasinya sedikit	1,8	1,9	2,2
2	Cukup tanah terbuka, 50% penghijauan, infiltrasinya sedang	1,2	1,4	1,7
3	Daerah terbuka, penghijauannya banyak/padat, infiltrasinya tinggi	0,8	1,0	1,2

Sumber: Stern, 1979 dalam Suwandono, 1988

## Contoh:

Diketahui di suatu daerah:

**Luas area** : 3 2975 ha = 32975 m<sup>2</sup>

**Intensitas infiltrasi (I)** : 1101 mm/66 hari (ada tabelnya)

**Koefisien infiltrasi (C)** : 1,8 (pada kemiringan 0-5%)

**Koefisien penyimpanan air (S)** : 0,0018 berdasarkan hasil pembaratan setempat (Setiap pengambilan 0,18 m<sup>3</sup> terjadi penurunan sebanyak 1 m/100 m<sup>2</sup>)

Maka untuk 3.2975 ha dapat diambil air tanahnya sebanyak:

$$\begin{aligned} \text{Iinf} &= S \times A \\ &= 0,0018 \times 32975 \text{ l/menit} \\ &= 59,35 \text{ l/menit} \\ &= 0,98 \text{ l/detik} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Qinf} &= C.I.A \\ &= 1,8 \times (6,67 \times 10^{-3} \text{ m}^3/\text{detik}) \times (32975 \text{ m}^2) \\ &= 0,0045564 \text{ m}^3/\text{detik} \\ &= 4,5564 \text{ l/detik} \end{aligned}$$

Debit infiltrasi untuk luas 1 ha:

$$\begin{aligned} \text{Q1ha} &= (\text{Qinf} / A) \\ &= \frac{4,5564 \text{ l/detik}}{3,2975} \\ &= 1,38 \text{ l/detik/ha} \end{aligned}$$

Sehingga untuk kebutuhan 0,98 l/detik pada luas 3,2975 ha, luas daerah yang harus dilestarikan:

$$\begin{aligned} \text{DS} &= \frac{0,98 \text{ l/detik}}{1,38 \text{ l/detik/ha}} \\ &= 0,7169 \text{ ha} \end{aligned}$$

Luas KDB maksimum:

$$\begin{aligned} \text{KDB Maksimum} &= \frac{(1-\text{DS})}{A} \times 100\% \\ &= (2,5807 / 3,2975) \times 100\% \\ &= 78\% \end{aligned}$$

## II. Penentuan Tinggi Bangunan

Tinggi bangunan adalah tinggi suatu bangunan atau bagian bangunan, yang diukur dari rata-rata permukaan tanah sampai setengah ketinggian atap miring atau sampai puncak dinding atau parapet, dipilih yang tertinggi. Jarak bangunan adalah jarak yang terkecil, diukur di antara permukaan-permukaan denah dari bangunan-bangunan atau jarak antara dinding terluar yang berhadapan antara dua bangunan.

**Tabel L5-1**  
Persyaratan Ukuran Tinggi dan Jarak Bangunan

Tinggi Bangunan (m)	Jarak Bangunan (m)
0 s/d 8	3
8 sd 14	3-6
14 sd 40	6-8
>40	>8

Sumber: Departemen Pekerjaan Umum, 1987

Dalam menentukan tinggi bangunan dapat dilihat dari berbagai kriteria yang dapat diukur sebagai berikut.

$$Y = f(X_1, X_2, X_3, \dots, X_n)$$

dimana:

Y = Tinggi bangunan

X1 s/d Xn= Kriteria/pertimbangan yang menentukan tinggi bangunan

- X1 = Pertimbangan jalur pesawat terbang
- X2 = Pertimbangan terhadap bahaya kebakaran.
- X3 = Pertimbangan optimum harga
- X4 = Pertimbangan terhadap FAR/FSI dan LUI
- X5 = Pertimbangan terhadap SEP dan ALO
- X6 = Pertimbangan terhadap angin
- X7 = Pertimbangan terhadap daya dukung tanah.
- X8 = Pertimbangan terhadap gempa

**a. X1 = Pertimbangan Jalur Pesawat Terbang**

Pada kriteria ini yang diperhatikan adalah *peil* ketinggian tempat yang akan diukur dan kedudukan tempat tersebut pada area jalur terbang pesawat. Ketinggian maksimum yang diperbolehkan sebagai berikut:

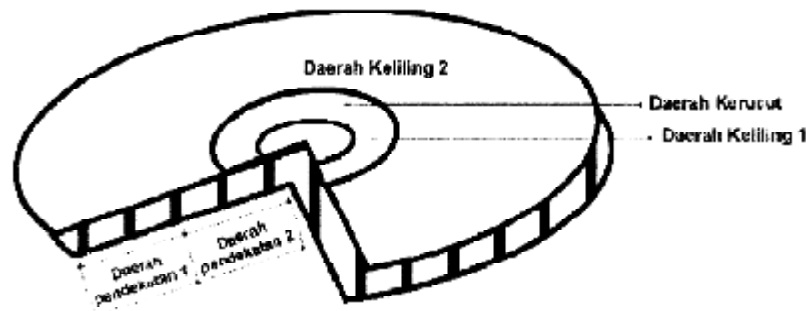
$$T_m = T_{m1} \pm S_t$$

dimana:

- $T_m$  = Tinggi maksimum yang diijinkan
- $T_{m1}$  = Tinggi maksimum yang diijinkan berdasarkan standar
  - Daerah pendekatan 1 : 0 m – 151.5 m
  - Daerah pendekatan 2 : 151.5 m
  - Daerah keliling 1 : 45.5 m
  - Daerah kerucut : 45.5 m sampai 151.5 m
  - Daerah keliling 2 : 151.5 m
- $S_t$  = Selisih ketinggian antara tempat yang diukur dengan *peil* bandar udara

Tanda (+) berlaku untuk daerah yang lebih rendah dari bandara

Tanda (-) berlaku untuk daerah yang lebih tinggi dari bandara



**Contoh:**

*Peil* bandara : 750 m di atas permukaan laut

*Peil* lokasi pembangunan A : 775 m di atas permukaan laut

Lokasi pembangunan berada pada daerah keliling menurut standar 1 : 45.5 m

Karena lokasinya lebih tinggi dari bandara, maka rumus yang berlaku [-]

Sehingga tinggi maksimum yang diperbolehkan:

$$T_m = T_{m1} \pm S_t$$

$$T_m = 45.50 - (775-750)$$

$$T_m = 20.5 \text{ m atau } \pm 4 \text{ lantai}$$

**b. X2= Pertimbangan Terhadap Bahaya Kebakaran**

Pada prinsipnya pertimbangan terhadap bahaya kebakaran ini mengharapkan agar bangunan-bangunan yang dipergunakan oleh banyak orang tidak terlalu tinggi atau bangunan yang semakin rendah semakin baik ditinjau dari aspek evakuasi dan pemadaman pada saat terjadi kebakaran.

Tinggi bangunan terkait keamanan terhadap bahaya kebakaran perlu mengacu kepada Permen PU No.26/PRT/M/2006 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. X3 = 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 pemasaran. Namun pada kenyataannya, pembangunan secara vertikal memiliki batasan ekonomis yaitu tidak selamanya membangun vertikal lebih menguntungkan daripada membeli lahan baru. Hal ini dapat dilihat dari rumus berikut:

$$FAR = \frac{\text{Total Luas Lantai}}{\text{Total Luas Lahan}}$$

Jika FAR = 1 maka total luas lantai = total luas lahan

Jika FAR = 2 maka total luas lantai = 2x total luas lahan dan seterusnya

Maka bersama-sama dengan *building coverage* dapat menentukan tinggi bangunan:

$$TB = \frac{\text{Total Luas Lantai}}{\text{Luas Lantai Dasar}} \times \text{Tinggi Tiap Lantai}$$

Dari rumus di atas diketahui bahwa semakin luas lahan maka semakin kecil luas lantai dasar, sehingga dengan kebutuhan luas lantai yang tetap, bangunan ditambah ketinggiannya.

**Contoh:**

Diketahui luas lahan = 2000 m<sup>2</sup>,

sehingga untuk FAR = 1 maka Total Luas Lantai = 2000 m<sup>2</sup>

maka:

untuk *Building Coverage* = 100% → TB =  $\frac{2000}{2000} \times 1$  lantai = 1 lantai

untuk *Building Coverage* = 50% → TB =  $\frac{2000}{1000} \times 1$  lantai = 2 lantai

untuk *Building Coverage* = 20% → TB =  $\frac{2000}{100} \times 1$  lantai = 5 lantai

untuk *Building Coverage* = 10% → TB =  $\frac{2000}{200} \times 1$  lantai = 10 lantai

Kemudian LUI (Intensitas Penggunaan Lahan) merupakan perluasan dari FAR/FSI tersebut yang dilengkapi dengan perbandingan parkir, ruang terbuka, rekreasi dan garasi terhadap luas lahan seluruhnya.

$$LUI = \frac{1,903 + \text{Log FAR}}{0,301}$$

Tabel L5-2  
Land Use Intensity (LUI) Ratio

LUI	FAR	OSR (Open Space Ratio)	LSR (Liveability Space Ratio)	RSR (Recreation Space Ratio)
3,0	0,100	5,0	6,5	0,25
3,1	0,107	7,4	5,8	0,24
3,2	0,115	6,9	5,2	0,23
3,3	0,123	6,4	4,7	0,23
3,4	0,132	5,9	4,2	0,22
3,5	0,141	5,5	3,8	0,21
3,6	0,152	5,1	3,5	0,20
3,7	0,162	4,6	3,3	0,20
3,8	0,174	4,4	3,0	0,19
3,9	0,187	4,2	2,8	0,19
4,0	0,200	3,8	2,6	0,18
4,1	0,214	3,6	2,4	0,18
4,2	0,230	3,3	2,2	0,17
4,3	0,245	3,0	2,0	0,16
4,4	0,264	2,8	1,8	0,16
4,5	0,283	2,6	1,7	0,15

**d. X4 = Pertimbangan Terhadap Sep (Sky Exposure Plane) dan Alo (Angle Of Light)**

Kriteria SEP dipertimbangkan atas kondisi fisik dasar yaitu pencahayaan sinar matahari yaitu 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 maksimum berdasarkan pertimbangan pencahayaan alam dengan tujuan penghematan energi, kesehatan dan berhubungan dengan iklim mikro setempat. Untuk SEP umumnya dipergunakan untuk menentukan tinggi dan blok bangunan pada bangunan-bangunan yang merapat jalan. ALO dipergunakan untuk menentukan sudut pencahayaan yang berhubungan dengan ketinggian selempat. Pengukuran ALO dimulai dari garis di tengah jalan, atau garis sempadan pagar muka dan belakang, atau dari garis di tengah antara sempadan pagar dengan sempadan bangunan.

**Contoh Penggunaan SEP:**

Diketahui tinggi bangunan lantai 1 yang menghadap jalan = 6 m

Sudut matahari ( $\alpha$ ) =  $45^\circ$

Bila menghendaki tinggi bangunan lantai 2 = 4 m

maka lantai 2 harus mundur =  $\frac{4m}{\tan 45^\circ} = \frac{4m}{1} = 4 \text{ m}$

**Contoh Penggunaan ALO**

$$h' = h_{tot} - 1,5 \text{ tg } \alpha$$

$$\text{dengan: } h_{tot} = 0,5 (Jd + Is + Jb) \text{ tg } \alpha$$

dimana:

$h'$  = tinggi bangunan maksimum yang diizinkan

$h_{tot}$  = tinggi total maksimum

$Jd$  = jarak ukur depan

$Is$  = panjang site

$Jb$  = jarak ukur belakang

**Misal:**

Diketahui sempadan depan bangunan = 12 m

Sempadan belakang = 6m, sudut bayangan yang dikehendaki ( $\alpha$ )= 45°

Panjang site = 60 m

$$\begin{aligned} \text{Maka: } h_{\text{tot}} &= 0,5 (Jd + Js + Jb) \text{ tg } \alpha \\ &= 0,5 (12+60+6) \text{ tg } 45^\circ \\ &= 34 \text{ m} \end{aligned}$$

Tinggi bangunan yang diijinkan  $h' = h_{\text{tot}} - 1,5 \text{ tg } \alpha = 34 - 1,5 = 32,5 \text{ m}$

Jika terdapat bangunan yang tidak sama tingginya, maka dapat diukur rata-rata ALO dengan rumus sebagai berikut

$$\mu = \frac{\alpha a - \beta b}{a - b}$$

**dimana:**

$\mu$  = sudut ALO rata-rata

$\alpha$  = sudut ALO untuk bangunan dengan tinggi H

$\beta$  = sudut ALO untuk bangunan dengan tinggi T

a = lebar bangunan 1

b = lebar bangunan 2

Kemudian untuk menentukan jarak bangunan diperoleh dengan menentukan terlebih dahulu sudut ALO (idealnya sudut ALO = 45°, 26,5° dan 18,3°) dan tinggi bangunan.

$$\text{Jarak Bangunan} = \frac{\text{Tinggi Bangunan}}{\text{Tangens ALO}}$$

**e. X5 = 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. Angin dapat menentukan tinggi bangunan berdasarkan pertimbangan strukturnya serta lebar/jarak bangunan berdasarkan pertimbangan aliran udara alami. Tinggi bangunan dihitung melalui kecepatan angin pada suatu tempat yaitu :

$$V_z = V_g \left( \frac{z}{z_g} \right)^\alpha$$

**dimana:**

$V_z$  = rata-rata kecepatan angin di pusat kota

$V_g$  = rata-rata kecepatan angin di suatu daerah

Z = tinggi bangunan

$Z_g$  = Tinggi bangunan di kota

$\alpha$  = gradient tinggi bangunan di kota

**Contoh:**

Diketahui:

$V_g = 20$  mil/jam

$V_z = 12$  mil/jam

Gradien = 1500 ft = 454.5 m  $\Rightarrow \alpha = 0.47$

Maka tinggi bangunan

$$\begin{aligned} V_z &= V_g \left( \frac{z}{z_g} \right)^\alpha \\ 12 &= 20 \left( \frac{z}{454,5} \right)^{0,47} \end{aligned}$$

$$\text{Log}\left(\frac{Z}{454,5}\right) = \frac{\text{Log } 0,6}{0,47}$$

$$\text{Log}\left(\frac{Z}{454,5}\right) = 0,33$$

$$Z = 149,99 \text{ m} \rightarrow \pm 150 \text{ m atau 30 lantai}$$

Untuk mengetahui perbandingan tinggi dan lebar bangunan dapat diperhitungkan berdasarkan waktu getar bangunan.

$$k.N = 0,09 \left(\frac{h^2}{b}\right)^{0,5}$$

**Kalau memakai k = 0.07 maka lebar bangunan (b) :**

$$0,07 \times 50 = 0,09 (150^2/b)^{0,5}$$

$$38,88 = (150^2/b)^{0,5}$$

$$1505,44 b = 22500$$

$$b = 14,9 \text{ m} \rightarrow 15 \text{ m}$$

**Kalau memakai k = 0.09 maka lebar bangunan (b) :**

$$0,09 \times 50 = 0,09 (150^2/b)^{0,5}$$

$$2500 b = 22500$$

$$b = 9 \text{ m}$$

Jadi, lebar bangunan (b) yang aman antara 1/10 dari tinggi (h) sampai 1/15 dari tinggi (h)

#### f. X6= Pertimbangan Terhadap Daya Dukung Tanah

Pertimbangan ini memiliki peran yang kecil dikarenakan perkembangan teknologi yang dapat mengatasi persoalan daya dukung tanah. misalnya di tanah rawa pun dengan penggunaan teknologi maka dapat dibangun gedung bertingkat banyak.

$$H_t = \frac{\alpha - P_s}{P_1} \times \delta H$$

dimana:

H<sub>t</sub> = Total tinggi bangunan

A = Daya dukung tanah minimum

P<sub>s</sub> = Total beban struktur bangunan

P<sub>1</sub> = Total beban lantai

δH = Rata-rata tinggi tiap lantai

#### g. X7= Pertimbangan Terhadap Gempa

Pertimbangan ini serupa dengan pertimbangan terhadap daya dukung tanah. Perkembangan teknologi terhadap struktur bangunan tahan gempa membuat pertimbangan ini memiliki peran kecil terhadap penentuan tinggi bangunan.

$$F_i = \frac{W_i \cdot h_i}{\sum W_i \cdot h_i} \times V$$

dengan

$$V = C_d \cdot W_t \quad \text{dan} \quad C_d = C_1 \cdot I \cdot K$$

dimana:

F<sub>i</sub> = Faktor beban gempa horisontal yang dikerjakan pada taraf i

h<sub>i</sub> = Ketinggian sampai taraf i

W<sub>i</sub> = Bagian dari W<sub>t</sub> yang disumbangkan oleh beban vertikal pada taraf i

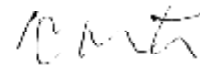
V = Beban geser dasar akibat gempa.

W<sub>t</sub> = Beban vertikal total



- Cu = Koefisien gempa dasar yang dimodifikasikan schubungan dengan keulamaan dan jenis struktur (C I K)
- C = Koesfien gempa dasar untuk cara perencanaan lengkap
- I = Faktor keulamaan dari gedung
- K = Faktor jenis struktur

MENTERI PEKERJAAN UMUM



DJOKO KIRMANTO

### Lampiran 6.

#### Contoh Perhitungan Untuk Menentukan Tata Bangunan

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-pegar persil atau pagar-pegar pekarangan

Dalam menentukan garis sempadan digunakan **pertimbangan terhadap transportasi** yaitu mempertimbangkan segi kemacetan lalu lintas. Beberapa bangunan yang bertingkat banyak biasanya identik dengan sentralisasi pekerjaan, kegiatan dan mengurangi biaya transportasi, serta penggunaan lahan yang efisien dibandingkan dengan sistem horisontal. Hal ini yang biasanya menimbulkan kemacetan. Pertimbangan terhadap transportasi ini mengambil pendekatan penentuan batas kecepatan minimum pada karakteristik arus stabil yaitu lalu-lintas lancar pada jalan perkotaan dengan batas kecepatan 15 mil/jam atau +25 km.

Dengan bertitik tolak dari batas kecepatan tersebut, dapat diperoleh jarak minimum bangunan di kanan dan kiri jalan berdasarkan jarak pandang dan jarak mengerem secara aman bagi kendaraan pada suatu perempatan. Hal ini didapat dengan rumus

$$D_a = 0,063 \cdot V_a^2 + 1,47 t_a \cdot V_a + 16$$

$$D_b = (a \cdot D_a) / (D_a - b)$$

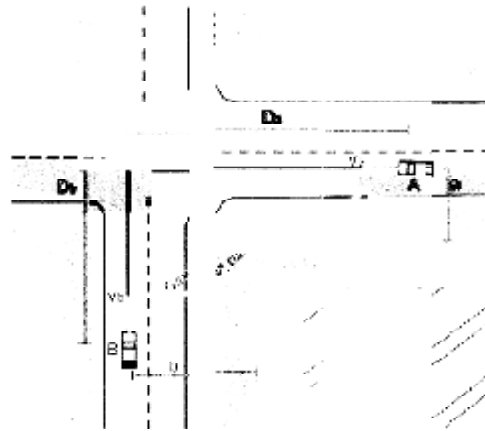
Dimana,

$D_a$   $D_b$  = Jarak mengerem secara aman antara kendaraan A dan B

$a, b$  = Jarak kendaraan terhadap bangunan

$V_a, V_b$  = Kecepatan kendaraan A dan B

$t_a$  = Waktu reaksi yang dibutuhkan untuk mengerem



Dalam penerapannya, penentuan lebar dan jalur jalan dilihat dari Standar Bina Marga terbaru dan Kepmen PU no.20/KPTS/1986 atau penggantinya sebagai berikut:

- ¼ Jalur primer = 3,50 – 3,75 m/jalur
- ¼ Jalur sekunder = 3,00 – 3,50 m/jalur (arteri)
- ¼ Jalur tersier = 2,75 – 3,00 m/jalur (kolektor dan lokal)

Tabel L6-1 Dimensi Jalan

Jenis Jalan	Badan Jalan Minimum(m)	Lebar Perkerasan Jarak Minimum (m)	Lebar Bahu jalan Minimum (m)
Arteri	8,00	7,50	0,25
Kolektor	7,00	6,50	0,25
Lokal	6,00	5,50	0,25
Lingkungan untuk kendaraan	3,50	3,00	0,25
Setapak	2,50	1,50	0,25

Sumber : Departemen Pekerjaan Umum, 1986

**Contoh:**

Diketahui:

Pada jalan Kolektor Sekunder direncanakan kecepatan kendaraan = 20 mil/jam ( $V_a = V_b$ )

Berdasarkan NSC, perhitungannya sebagai berikut:

$V$ (mil/jam):	0	10	20	30	40	50	60
$T$ (detik)	0,76	0,80	0,90	1,00	1,22	1,55	2,00

Maka,

$$D_a = 0.063 \cdot V_a^2 + 1.47 t_a \cdot V_a + 16$$

$$\begin{aligned} 0a &= 0.063 (V_a)^2 + 1.47 t_a V_a + 16 \\ D_a &= 0.063 (20)^2 + 1.47 \times 0.90 \times 20 + 16 \\ &= 67.68 \text{ feet} \\ &= 20.53 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} D_a &= D_b \\ D_b &= (a \cdot D_a) / (D_a - b) \end{aligned}$$

$$(D_a - b) D_b = a \cdot D_a \text{ (karena } D_a = D_b)$$

$$\begin{aligned} a &= D_a - b \\ &= 20.53 - b \end{aligned}$$

L6-2

dengan:

$$a = a_1 + a_2$$

$$b = a_1 + a_2$$

$$a_1 = b_2 = \text{Jarak dari pagar ke bangunan}$$

**Perhitungan untuk dua jalur:** (minimal jalan kolektor)

$$a_1 = 1,75 + 0,25 + 2,00 = 4,00 \text{ m}$$

$$a = Da - b$$

$$a_1 + a_2 = Da - (b_1 + b_2)$$

$$a_2 = 20,63 - (4 + 3,5 + a_2) - 4$$

$$= 20,63 - 11,5 - a_2$$

$$2 a_2 = 9,13$$

$$a_2 = 4,57 \text{ m}$$

$$\begin{aligned} \text{Jadi sempadan pagar} &= 1,75 + a_1 \\ &= 5,75 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Sempadan bangunan} &= \text{sempadan pagar} + a_2 \\ &= 10,32 \text{ m atau } \pm 10 \text{ m} \end{aligned}$$

**Perhitungan untuk 8 jalur:** (maksimal jalan kolektor)

$$a_1 = 1,75 + 0,25 + 2,00 = 4,00 \text{ m}$$

$$a = Da - b$$

$$a_1 + a_2 = Da - (b_1 + b_2)$$

$$a_2 = 20,63 - (4 + 3,5 + 3,5 + 3,5 + 3,5 + a_2) - 4$$

$$= 20,63 - 18 - a_2$$


$$2 a_2 = 2,63$$

$$a_2 = 1,31 \text{ m}$$

$$\begin{aligned} \text{Jadi sempadan pagar} &= 1,75 + 3,5 + 3,5 + 3,5 + a_1 \\ &= 13,25 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Sempadan bangunan} &= \text{sempadan pagar} + a_2 \\ &= 14,56 \text{ m atau } \pm 14,5 \text{ m} \end{aligned}$$

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



DJOKO KIRMANTO

## Lampiran 7.

## Rincian Analisis dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
A.	<p><b>Analisis Wilayah yang Lebih Luas</b></p> <p>Analisis BWP pada 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.</p> <p>Oleh karena itu, dalam analisis regional ini dilakukan analisis pada aspek berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. analisis kedudukan dan keterkaitan sosial-budaya dan demografi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>2. analisis kedudukan dan keterkaitan ekonomi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>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;</li> <li>4. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek lingkungan (pengelolaan fisik dan SDA) BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>5. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pertahanan dan keamanan BWP; dan</li> <li>6. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pendanaan BWP</li> </ol> <p>Keluaran dari analisis regional, meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gambaran pola ruang dan sistem jaringan prasarana BWP yang berhubungan dengan BWP lain dan kota atau wilayah yang berbatasan;</li> <li>2. gambaran fungsi dan peran BWP pada wilayah yang lebih luas (BWP sekitarnya atau kabupaten/kota berdekatan secara sistemik);</li> <li>3. gambaran potensi dan permasalahan pembangunan akan penataan ruang pada wilayah yang lebih luas terkait dengan kedudukan dan hubungan BWP dengan wilayah yang lebih luas; dan</li> <li>4. gambaran peluang dan tantangan pembangunan wilayah perencanaan dalam wilayah yang lebih luas yang ditunjukkan oleh sektor unggulan.</li> </ol> <p>Keluaran analisis regional digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR yang meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. penetapan fungsi dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas yang akan mempengaruhi pada pembentukan jaringan prasarana terutama lintaswilayah/lintas kawasan atau yang mengemban fungsi layanan dengan skala yang lebih luas dari wilayah BWP; dan</li> <li>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.</li> </ol>
B.	<p><b>Sumber Daya Alam dan Fisik atau Lingkungan BWP</b></p> <p>Analisis 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.</p> <p>Secara umum analisis fisik/lingkungan dan SDA ini memiliki keluaran sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gambaran daya dukung lingkungan fisik dalam menampung kegiatan yang ada maupun yang akan dikembangkan sampai akhir masa berlakunya RDTR;</li> <li>2. gambaran daya dukung maksimum (daya tampung) ruang/lingkungan hidup dalam menampung kegiatan sampai waktu yang melebihi masa berlakunya RDTR;</li> <li>3. gambaran kesesuaian lahan untuk pemanfaatan ruang di masa datang berdasarkan kondisi fisik/lingkungannya;</li> </ol>


No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
	<p>4. gambaran potensi dan hambatan pembangunan keruangan dan aspek fisik; dan</p> <p>5. gambaran alternatif-alternatif upaya mengatasi hambatan fisik/lingkungan yang ada di BWP</p> <p>Keuaran 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.</p> <p>Analisis sumber daya alam dan fisik/lingkungan wilayah yang perlu dilakukan mencakup beberapa analisis berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Analisis topograf dan kelerengan Analisis topograf 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.</li> <li>4. Analisis geologi lingkungan Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi potensi dan permasalahan 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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
C.	<p><b>Sosial Budaya</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis dilakukan untuk mengkaji kondisi sosial budaya masyarakat yang mempengaruhi pengembangan wilayah perencanaan seperti elemen-elemen kota yang memiliki nilai historis dan budaya yang tinggi (<i>urban heritage</i>, langgam arsitektur, <i>landmark</i> kota) serta modal sosial dan budaya yang melekat pada masyarakat (<i>adat istiadat</i>) 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.</li> <li>2. Analisis ini akan digunakan sebagai bahan masukan dalam penentuan bagian dari wilayah kota yang diprioritaskan penengannya di dalam penyusunan RDTR.</li> </ol>

L7-2

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
D.	<p><b>Kependudukan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis yang 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, mobilitasi, tingkat pelayanan dan penyediaan kebutuhan sektoral (sarana, prasarana maupun utilitas minimum).</li> <li>2. Selain itu 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.</li> <li>3. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan proyeksi demografi terhadap batasan daya dukung dan daya tampung BWP dalam jangka waktu rencana.</li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
E.	<p><b>Ekonomi dan Sektor Unggulan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam mewujudkan ekonomi BWP yang berkelanjutan melalui keterkaitan ekonomi lokal dalam sistem ekonomi kota, regional, nasional, maupun internasional, analisis ekonomi dilakukan dengan menemukannya 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.</li> <li>2. Analisis diarahkan untuk menciptakan keterkaitan intra-regional (antar kawasan/ kawasan perkotaan/perdesaan/kabupaten/kota) maupun inter-regional sehingga teridentifikasi sektor-sektor di 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.</li> <li>3. Dari analisis ini, diharapkan diperoleh 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.</li> <li>4. Analisis ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR.</li> </ol>
F.	<p><b>Sumber Daya Buatan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. Dalam analisis sumber daya buatan perlu dianalisis <i>cost benefit ratio</i> terhadap program pemangunan sarana dan prasarana tersebut. Analisis sumber daya buatan sangat terkait erat dengan perkembangan dan pemanfaatan teknologi.</li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
G.	<p><b>Penataan Kawasan dan Bangunan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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 dari aspek keselamatan.</li> <li>2. Dengan informasi tersebut diharapkan dapat diformulasikan kondisi kawasan terutama menyangkut pengaturan intensitas pemanfaatan ruang, tata massa bangunan tindakan penanganan kawasan (diremajakan/revitalisasi), dan penanganan bangunan.</li> <li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
H.	<p><b>Kelembagaan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. Analisis diharapkan menghasilkan beberapa bentuk dan operasional kelembagaan di BWP sehingga semua pihak yang terlibat dapat berpartisipasi dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang.</li> <li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
I.	<p><b>Pembiayaan Pembangunan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis pembiayaan pembangunan dilakukan untuk mengidentifikasi besar pembelanjaan pembangunan, alokasi dana terpakai, dan sumber-sumber pembiayaan pembangunan yang terdiri dari : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. pendapatan asli daerah;</li> <li>b. pendanaan oleh pemerintah;</li> <li>c. pendanaan dari pemerintah provinsi;</li> <li>d. investasi swasta dan masyarakat;</li> <li>e. bantuan dan pinjaman luar negeri; dan</li> <li>f. sumber-sumber pembiayaan lainnya.</li> </ol> </li> <li>2. Analisis pembiayaan juga menghasilkan perkiraan besaran kebutuhan pendanaan untuk melaksanakan rencana pembangunan wilayah kota yang diterjemahkan dalam usulan program utama jangka menengah dan jangka panjang.</li> <li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR terkait rencana pemanfaatan ruang (program utama).</li> </ol>

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



DJOKO KIRMANTO



**Lampiran 8.**  
**Rincian Perumusan Substansi RDTR dan Peraturan Zonasi**

No.	Data	Analisis	Rencana
<b>A.</b>	<p><b>Perumusan tujuan penataan BWP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tujuan pembangunan kabupaten/kota               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) RPJPD</li> <li>b) RPJM</li> <li>c) RTRW kabupaten/kota</li> </ol> </li> <li>• Kependudukan               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Jumlah dan penyebaran</li> <li>b) Komposisi penduduk</li> <li>c) Pengembangan penduduk</li> <li>d) Sos a. budaya</li> </ol> </li> <li>• Perekonomian               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Produksi tiap sektor kegiatan ekonomi dan penyebarannya</li> <li>b) Perkembangan tiap sektor kegiatan ekonomi</li> <li>c) Pola aliran barang dan jasa dalam proses koleksi dan distribusi</li> </ol> </li> <li>• Sumber Daya Alam               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Keadaan tanah, geologi, air, dan iklim</li> <li>b) Keadaan vegetasi dan fauna</li> <li>c) Sumber daya alam potensial</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis tujuan penataan ruang wilayah perencanaan</li> <li>• Analisis kemampuan tumbuh dan berkembangnya wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. potensi wilayah dan permasalahannya,</li> <li>2. hubungan dan ketergantungan bagian wilayah dan bagian wilayah sekitarnya; dan</li> <li>3. pengaruh potensi dan permasalahan terhadap hubungan ketergantungan antarsektor.</li> </ol> </li> <li>• Analisis kedudukan wilayah perencanaan dalam keseimbangan perkembangan dengan wilayah belakangnya.               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. kedudukan wilayah perencanaan dalam sistem kota-kota yang ada; dan</li> <li>2. perkembangan sektor-sektor kegiatan wilayah perencanaan dan pengaruhnya terhadap sistem kota/wilayah.</li> </ol> </li> <li>• Analisis pengaruh kebijakan sektoral dan regional               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. perkembangan sektor-sektor kegiatan di wilayah dan</li> <li>2. sektor-sektor kegiatan di pusat-pusat wilayah, khususnya wilayah perencanaan.</li> </ol> </li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fungsi dan peran wilayah perencanaan</li> <li>2. Tujuan penataan ruang wilayah perencanaan.</li> </ol>
<b>B.</b>	<p><b>Rencana jaringan prasarana</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perkembangan kabupaten/kota dan wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Rencana struktur dalam RTRW kabupaten/kota yang telah ditetapkan</li> <li>b) Tata guna lahan kabupaten/kota dan wilayah perencanaan</li> <li>c) Sistem transportasi dan sistem jaringan prasarana lainnya</li> <li>d) Kawasan-kawasan khusus</li> </ol> </li> </ul>	<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"> <li>• Analisis kebijakan pembangunan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kebijakan spesial</li> <li>2. Kebijakan sektoral</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistem jaringan prasarana yang melayani sistem pusat kegiatan</li> <li>• Pengembangan rencana jaringan pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pola jaringan jalan</li> <li>2. Fungsi jaringan jalan</li> <li>3. Pola pergerakan</li> <li>4. Trayek angkutan umum</li> <li>5. Moda transportasi</li> <li>6. Lahan parkir</li> </ol> </li> </ul>

No.	Data	Analisis	Rencana
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elemen struktur tata ruang kabupaten/kota dan wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kawasan perumahan</li> <li>b) Distribusi fasilitas dan utilitas</li> <li>c) Obyek-obyek khusus</li> </ol> </li> <li>• Kondisi prasarana dan sarana pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Hirarki fungsi jaringan jalan</li> <li>b) Konstruksi dan lebar jalan,</li> <li>c) Terminal/sub terminal, pelabuhan, dan stasiun</li> <li>d) Jenis angkutan umum</li> <li>e) Tingkat pertumbuhan kendaraan</li> <li>f) Lahan parkir</li> </ol> </li> <li>• Sistem pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Pergerakan lokal dan regional</li> <li>b) Moda pergerakan</li> <li>c) Tingkat kepadatan dan lokasi-lokasi rawan kemacetan (tingkat pelayanan jalan)</li> </ol> </li> <li>• Kebijakan pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Kebijakan transportasi</li> <li>b) Rencana tata ruang makro/RTRW kabupaten/kota</li> </ol> </li> <li>• Data kondisi sistem air minum saat ini:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Sumber dan kapasitas sumber air minum</li> <li>b) Sistem pelayanan dan jaringan distribusi</li> <li>c) Tingkat pelayanan dan tingkat kebocoran</li> <li>d) Daerah pelayanan</li> </ol> </li> <li>• Survei kebutuhan air minum nyata:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Tingkat kebutuhan domestik</li> <li>b) Tingkat kebutuhan nondomestik</li> </ol> </li> <li>• Tingkat curah hujan dan hidrologi:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Curah hujan maksimum</li> <li>b) Curah hujan minimum</li> <li>c) Potensi air permukaan Rencana</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis kemampuan tumbuh dan berkembangnya wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penilaian struktur pemanfaatan ruang</li> <li>2. Penilaian struktur utama tingkat pelayanan</li> <li>3. Penilaian sistem utama transportasi dan prasarana lainnya</li> </ol> </li> <li>• Analisis bentuk dan struktur wilayah perencanaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fisik dan alamiah serta buatan</li> <li>2. Tata guna lahan</li> <li>3. Perkiraan kebutuhan ruang</li> <li>4. Dampak lingkungan</li> </ol> </li> <li>• Analisis kondisi sarana dan prasarana pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efektivitas fungsi jaringan</li> <li>2. Penilaian tingkat pelayanan sarana dan prasarana</li> <li>3. Optimasi fungsi sarana dan prasarana</li> </ol> </li> <li>• Analisis pergerakan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efektivitas pola pergerakan</li> <li>2. Rasio kepadatan dengan sarana dan prasarana</li> <li>3. Perkiraan volume kepadatan di masa datang</li> <li>4. Gambaran moda transportasi di masa datang</li> </ol> </li> <li>• Alternatif pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alternatif pengembangan jaringan</li> <li>2. Alternatif aliran pergerakan</li> </ol> </li> <li>• Analisis sistem air minum:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kemampuan sumber air baku</li> <li>2. Penentuan sistem pelayanan dan distribusi</li> <li>3. Analisis efisiensi dan efektifitas pelayanan</li> <li>4. Analisis wilayah pelayanan</li> </ol> </li> <li>• Identifikasi persoalan dan kebutuhan pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Persoalan air baku</li> <li>2. Persoalan distribusi</li> <li>3. Potensi pengembangan dan alternatif pemecahan persoalan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rencana pengembangan sistem air minum:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sumber air baku</li> <li>2. Lokasi dan jenis intake</li> <li>3. Penampungan yang diperlukan (jika ada)</li> <li>4. Sistem transmisi</li> <li>5. Jaringan distribusi</li> </ol> </li> <li>• Rencana pengembangan sistem jaringan air limbah:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sistem jaringan setempat</li> <li>2. Sistem jaringan terpusat</li> </ol> </li> </ul>

No.	Data	Analisis	Rencana
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data kondisi jaringan air limbah saat ini               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Sistem pengelolaan limbah</li> <li>b) Limbah domestik</li> <li>c) Limbah non domestik</li> <li>d) Buangan akhir</li> </ol> </li> <li>• Kualitas lingkungan               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Permukiman</li> <li>b) Penggunaan non permukiman</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis proyeksi kebutuhan air:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kebutuhan domestik</li> <li>2. Kebutuhan non domestik</li> </ol> </li> <li>• Pengembangan alternatif sistem pelayanan air minum:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kajian teknis</li> <li>2. Kajian ekonomis</li> </ol> </li> </ul>	
<b>C.</b>	<b>Daya dukung dan daya tampung fisik RDTR dan peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisik dasar:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Letak geografis</li> <li>2. Topograf dan kemiringan</li> <li>3. Klimatologi dan hidrologi</li> <li>4. Jenis tanah dan standar geologi</li> </ol> </li> <li>• Fisik Binaan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tata guna lahan</li> <li>2. Status kepemilikan tanah</li> <li>3. Penyebaran permukiman</li> <li>4. Penyebaran fasilitas umum</li> </ol> </li> <li>• Kebijakan Pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Izin pembangunan</li> <li>2. Kawasan-kawasan khusus</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis fisik dasar:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Posisi strategis geografis</li> <li>2. Karakteristik topografi dan kemiringan lereng</li> <li>3. Iklim dan hidrologi                   <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Curah hujan, arah angin</li> <li>b) Kemungkinan banjir/genangan</li> </ol> </li> <li>4. Kemampuan lahan</li> <li>5. Kesesuaian peruntukan lahan</li> <li>6. Kemampuan daya tampung lahan</li> </ol> </li> <li>• Analisis Fisik Binaan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wilayah terbangun</li> <li>2. Kendala pengembangan</li> <li>3. Pola dan konsep permukiman</li> <li>4. Daya dukung prasarana/infrastruktur (jalan dsb) serta utilitas.</li> </ol> </li> <li>• Alternatif pengembangan:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Strategi pengembangan</li> <li>2. Prioritas pengembangan</li> </ol> </li> </ul> <p>Catatan : analisis daya dukung dan daya tampung fisik dapat dilakukan melalui kajian lingkungan hidup strategis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsep pengembangan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skenario pengembangan fisik</li> <li>2. Wilayah terbangun dan RTH serta RTNH</li> </ol> </li> <li>• Permukiman:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pola permukiman</li> <li>2. Sistem pelayanan</li> </ol> </li> <li>• Intensitas pemanfaatan ruang.</li> </ul>
<b>D.</b>	<b>Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jenis kegiatan yang ada di wilayah perencanaan</li> <li>• Intensitas kegiatan di wilayah perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis keterkaitan antara zona dan kegiatan</li> <li>• Analisis karakteristik kegiatan di wilayah perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, dan yang tidak diperbolehkan pada zona tertentu di wilayah perencanaan</li> <li>• Kriteria terbatas dan bersyarat pada</li> </ul>

No.	Data	Analisis	Rencana
<b>E.</b>	<b>Intensitas pemanfaatan ruang peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data yang dibutuhkan :               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. tingkat pengisian/peresapan air (KDH Minimum)</li> <li>2. kapasitas drainase</li> <li>3. jenis penggunaan lahan</li> <li>4. harga lahan</li> <li>5. Ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan)</li> <li>6. Dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan</li> <li>7. Ekonomi dan pembiayaan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis intensitas pemanfaatan ruang</li> <li>• Analisis koefisien dasar bangunan</li> <li>• Analisis koefisien lantai bangunan</li> <li>• Analisis ketinggian bangunan</li> <li>• Analisis koefisien dasar hijau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koefisien dasar bangunan maksimum</li> <li>• Koefisien lantai bangunan maksimum</li> <li>• Ketinggian bangunan maksimum</li> <li>• Koefisien dasar hijau minimum</li> </ul>
<b>F.</b>	<b>Tata bangunan peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garis sempadan bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. keselamatan</li> <li>2. resiko kebakaran</li> <li>3. kesehatan</li> <li>4. kenyamanan dan estetika</li> </ol> </li> <li>• Tinggi bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. keselamatan</li> <li>2. resiko kebakaran</li> <li>3. teknologi</li> <li>4. estetika dan parasarana</li> </ol> </li> <li>• Jarak bebas antar bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jenis peruntukan</li> <li>2. Tinggi bangunan</li> <li>3. Tampilan bangunan (optional) seperti warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan, dan keserasan dengan lingkungan sekitar</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis sempadan bangunan dan tinggi bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tingkat keselamatan bangunan</li> <li>2. Tingkat resiko kebakaran</li> <li>3. Tingkat kenyamanan bangunan</li> </ol> </li> <li>• Analisis jarak bebas antar bangunan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identifikasi jenis peruntukan sekitar sub zona</li> <li>2. ketinggian bangunan</li> <li>3. Kajian tampilan bangunan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garis sempadan bangunan minimum</li> <li>• Tinggi bangunan maksimum</li> <li>• Jarak bebas antar bangunan minimum</li> </ul>
<b>G.</b>	<b>Sarana dan prasarana minimal peraturan zonasi</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fisik Binaan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tata guna lahan</li> <li>2. Status kepemilikan tanah</li> <li>3. Peryebaran fasilitas umum</li> </ol> </li> <li>• Jenis kegiatan yang ada di wilayah perencanaan</li> <li>• Intensitas kegiatan di wilayah perencanaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis jenis sarana dan prasarana yang dibutuhkan</li> <li>• Analisis tingkat kebutuhan sarana dan prasarana</li> <li>• Analisis lokasi sarana dan prasarana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarana dan prasarana minimum wilayah perencanaan</li> </ul>

MENTERI PEKERJAAN UMUM.



DJOKO KIRMANTO

L8-4

Lampiran 9.  
Keterkaitan Substansi RTRW Kabupaten/Kota dan RDTR

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
Jenis Rencana Wilayah Perencanaan	rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota administrasi kabupaten	rencana detail tata ruang a. wilayah administrasi; b. kawasan fungsional, seperti bagian wilayah kota/subwilayah kota; c. bagian dari wilayah kabupaten/kota yang memiliki ciri perkotaan; d. kawasan strategis kabupaten/kota yang memiliki ciri kawasan perkotaan; dan/atau e. bagian dari wilayah kabupaten/kota yang berupa kawasan pedesaan dan direncanakan menjadi kawasan perkotaan.	
Skala	Minimal 1: 50.000 untuk kabupaten Minimal 1: 25.000 untuk kota	Minimal 1 : 5.000	
Jangka Waktu	20 Tahun	20 tahun	Menunjuk PP No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
Substansi			
1. Tujuan kebijakan dan Strategi Tujuan	Arahan perwujudan ruang wilayah kabupaten yang ingin dicapai pada masa yang akan datang	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.	
Kebijakan	Arah tindakan yang harus diterapkan untuk mencapai tujuan penataan ruang wilayah		

L9-1

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/II/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/II/2009)	RDTR	KETERANGAN
Strategi	<p>Kabupaten/kota</p> <p>Penjabaran kebijakan penataan ruang wilayah Kabupaten/kota ke dalam langkah-langkah operasional untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.</p>		
2. Struktur Ruang	<p>Pusat kegiatan di wilayah Kabupaten/kota merupakan simpul pelayanan sosial, budaya, ekonomi, dan/atau administrasi masyarakat di wilayah Kabupaten, yang terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) PKN yang berada di wilayah Kabupaten/kota;</li> <li>2) PKW yang berada di wilayah Kabupaten/kota;</li> <li>3) PKL yang berada di wilayah Kabupaten/kota;</li> <li>4) PKSN yang berada di wilayah Kabupaten/kota; dan</li> <li>5) Pusat-pusat lain di dalam wilayah Kabupaten/kota yang wewenang penentuannya ada pada pemerintah daerah Kabupaten, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) merupakan kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa; dan</li> <li>- Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) merupakan pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa.</li> </ul> </li> </ol> <p>Dalam rencana struktur ruang Kabupaten/kota dapat memuat pusat-pusat kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf a dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) pusat kegiatan yang dipromosikan untuk di kemudia hari ditetapkan sebagai PKL (dengan nilai PKLp);</li> <li>2) pusat kegiatan yang dapat ditetapkan menjadi PKLp hanya pusat pelayanan kawasan</li> <li>3) pusat kegiatan sebagaimana dimaksud dalam</li> </ol>		

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2008 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RTR	KETERANGAN
<p>Jaringan Prasarana</p>	<p>angka 1) harus ditetapkan sebagai kawasan strategis kabupaten dan mengindikasikan program pembangunannya di dalam arahan pemanfaatan ruangnya, agar pertumbuhannya dapat didorong untuk memenuhi kriteria PKL</p> <p>A. Sistem Jaringan Transportasi Darat</p> <p>1) jaringan jalan yang terdiri atas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jaringan jalan nasional yang berada pada wilayah kabupaten/kota</li> <li>• jaringan jalan provinsi yang berada pada wilayah kabupaten/kota</li> <li>• jaringan jalan kabupaten/kota yang terdiri atas: jalan kolektor primer yang tidak termasuk dalam jalan nasional dan provinsi, jalan lokal primer yang menghubungkan ibukota kabupaten/kota dengan ibukota kecamatan, ibukota kabupaten/kota dengan pusat desa, antaribukota kecamatan, ibukota kecamatan dengan desa, dan antardesa; jalan sekunder; dan jalan strategis kabupaten/kota</li> <li>• jalan khusus berupa jalan yang dibangun dan dipelihara oleh orang atau instansi untuk melayani kepentingan sendiri; jalan dan jembatan, yang meliputi pembangunan jalan/jembatan</li> </ul> <p>(2) sistem jaringan kereta api</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jaringan jalur kereta api umum yang berada pada wilayah kabupaten, yang terdiri atas jaringan jalur kereta api antar kota dan jaringan jalur kereta api perkotaan, termasuk subway dan monorel;</li> <li>• jaringan jalur kereta api khusus yang berada pada wilayah kabupaten/kota; dan</li> <li>• stasiun kereta api.</li> </ul>	<p>A Rencana Pengembangan Jaringan Pergerakan Rencana pengembangan jaringan pergerakan merupakan seluruh jaringan primer dan jaringan sekunder pada wilayah perencanaan yang meliputi jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, jalan lingkungan, dan jaringan jalan lainnya yang belum termuat dalam RTRW, yang terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jaringan jalan arteri primer dan arteri sekunder;</li> <li>2) jaringan jalan kolektor primer dan kolektor sekunder;</li> <li>3) jaringan jalan lokal primer dan lokal sekunder;</li> <li>4) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder; dan</li> <li>5) jaringan jalan lainnya yang meliputi:             <ol style="list-style-type: none"> <li>i. jalan masuk dan keluar terminal barang/penumpang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, B dan C hingga pangkalan angkutan umum); dan</li> <li>ii. jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte);</li> <li>iii. jalan masuk dan keluar parkir</li> </ol> </li> </ol> <p>B. Rencana Pengembangan Jaringan Energi/Kelistrikan</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PR/II/2009 & PERMENPU NO. 17/PR/II/2009)	RDR	KETERANGAN
<p><b>B. Angkutan Sungai, Danau dan Periyberangan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alur pelayaran untuk kepentingan angkutan sungai dan alur pelayaran untuk kegiatan angkutan danau yang terdapat pada wilayah kabupaten;</li> <li>• lintas penyeberangan yang terdapat pada wilayah kabupaten;</li> <li>• pelabuhan sungai dan polabunan danau yang terdapat pada wilayah kabupaten/kota; dan</li> <li>• pelabuhan penyeberangan yang terdapat pada wilayah kabupaten/kota</li> </ul>	<p>Rencana pengembangan jaringan energikelistrikan menjabarkan tentang jaringan distribusi dan pengembangannya berdasarkan prakiraan kebutuhan energilistrik di wilayah perencanaan yang terdiri atas:</p>	<p>1) jaringan subtransmisi yang berfungsi menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di wilayah perencanaan jika ada;</p> <p>2) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT,SUTET,SUTT) menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, infrastruktur pendukung pada jaringan distribusi primer meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. gardu induk berfungsi menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv);</li> <li>ii. gardu hubung berfungsi membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;</li> <li>3) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik legangan 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).</li> </ol>	<p>1) jaringan subtransmisi yang berfungsi menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di wilayah perencanaan jika ada;</p> <p>2) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT,SUTET,SUTT) menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, infrastruktur pendukung pada jaringan distribusi primer meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. gardu induk berfungsi menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv);</li> <li>ii. gardu hubung berfungsi membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;</li> <li>3) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik legangan 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).</li> </ol>
<p><b>C. Sistem Jaringan Transportasi Laut</b></p> <p>(1) pelabuhan laut yang terdapat pada wilayah kabupaten, yang terdiri atas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pelabuhan internasional hub, pelabuhan internasional, pelabuhan nasional, pelabuhan regional, dan pelabuhan lokal, dan pelabuhan khusus.</li> </ul> <p>(2) alur pelayaran yang terdapat pada wilayah kabupaten baik internasional maupun nasional.</p>	<p>Rencana pengembangan jaringan energikelistrikan menjabarkan tentang jaringan distribusi dan pengembangannya berdasarkan prakiraan kebutuhan energilistrik di wilayah perencanaan yang terdiri atas:</p>	<p>1) jaringan subtransmisi yang berfungsi menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di wilayah perencanaan jika ada;</p> <p>2) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT,SUTET,SUTT) menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, infrastruktur pendukung pada jaringan distribusi primer meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. gardu induk berfungsi menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv);</li> <li>ii. gardu hubung berfungsi membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;</li> <li>3) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik legangan 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).</li> </ol>	<p>1) jaringan subtransmisi yang berfungsi menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di wilayah perencanaan jika ada;</p> <p>2) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT,SUTET,SUTT) menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, infrastruktur pendukung pada jaringan distribusi primer meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. gardu induk berfungsi menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv);</li> <li>ii. gardu hubung berfungsi membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;</li> <li>3) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik legangan 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).</li> </ol>
<p><b>D. Sistem Jaringan Transportasi Udara</b></p> <p>(1) bandar udara umum dan bandar udara khusus yang terdapat pada wilayah kabupaten/kota;</p> <p>(2) ruang udara untuk penerbangan, yang terdiri atas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruang udara di atas bandar udara yang dipergunakan langsung untuk kegiatan bandar udara;</li> <li>• ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk operasi penerbangan; dan</li> <li>• ruang udara yang ditetapkan sebagai jalur</li> </ul>	<p>Rencana pengembangan jaringan energikelistrikan menjabarkan tentang jaringan distribusi dan pengembangannya berdasarkan prakiraan kebutuhan energilistrik di wilayah perencanaan yang terdiri atas:</p>	<p>1) jaringan subtransmisi yang berfungsi menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di wilayah perencanaan jika ada;</p> <p>2) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT,SUTET,SUTT) menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, infrastruktur pendukung pada jaringan distribusi primer meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. gardu induk berfungsi menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv);</li> <li>ii. gardu hubung berfungsi membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;</li> <li>3) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik legangan 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).</li> </ol>	<p>1) jaringan subtransmisi yang berfungsi menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di wilayah perencanaan jika ada;</p> <p>2) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT,SUTET,SUTT) menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, infrastruktur pendukung pada jaringan distribusi primer meliputi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. gardu induk berfungsi menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv);</li> <li>ii. gardu hubung berfungsi membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;</li> <li>3) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik legangan 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).</li> </ol>



POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>penerbangan.</p> <p>F. Rencana pengembangan sistem jaringan energikalitrikan dapat meliputi:</p> <p>(1) pembangkit listrik (skala besar maupun mikro) di wilayah kota;</p> <p>(2) jaringan prasarana energi yang mencakup:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pembangkit listrik (skala besar maupun kecil) di wilayah Kabupaten/kota; dan</li> <li>• jaringan prasarana energi yang mencakup:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- penjabaran jaringan pipa minyak dan gas bumi, dalam wilayah kabupaten/kota (jika ada);</li> <li>- penjabaran jaringan transmisi tenaga listrik Saluran Udara Tegangan Ultra Tinggi (SUTUT), Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), dan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dalam wilayah kabupaten/kota (jika ada); dan</li> <li>- lokasi gardu induk distribusi maupun pembangkit listrik.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Telekomunikasi</p> <p>Rencana pengembangan jaringan telekomunikasi terdiri atas</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi yang berupa penetapan lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon;</li> <li>2) rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel yang berupa penetapan lokasi stasiun telepon otomatis rumah kabel, dan kotak pembagi;</li> <li>3) rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel yang berupa penetapan lokasi menara telekomunikasi termasuk menara Base Transceiver Station (BTS);</li> <li>4) rencana pengembangan sistem televisi kabel termasuk pencelupan lokasi stasiun transmisi;</li> <li>5) rencana penyediaan jaringan serat optik; dan</li> <li>6) rencana peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi.</li> </ol>	
	<p>E. Rencana sistem jaringan telekomunikasi dapat meliputi:</p> <p>Rencana pengembangan sistem jaringan disesuaikan dengan kondisi wilayah. Untuk wilayah berbukit/pegunungan dapat ditramakan sistem nirkabel dengan penutupan wilayah blankspot, sedangkan untuk wilayah pesisir/kepulauan diarahkan pada penggunaan kabel bawah laut dan/atau sistem telekomunikasi satelit pada sistem utama.</p> <p>(1) infrastruktur telekomunikasi yang berupa jaringan kabel telepon;</p> <p>(2) lokasi menara telekomunikasi termasuk menara Base Transceiver Station (BTS); dan</p>	<p>D. Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum</p> <p>Rencana pengembangan jaringan air minum berupa rencana kebutuhan dan sistem penyediaan air minum, yang terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sistem penyediaan air minum wilayah kabupaten/kota mencakup sistem jaringan perpipaan dan bukan jaringan perpipaan</li> <li>2) bangunan pengambilan air baku;</li> <li>3) seluruh pipa transmisi air baku dan instalasi produksi;</li> <li>4) seluruh pipa unit distribusi hingga persil;</li> <li>5) seluruh bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan</li> </ol>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/II/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/II/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>(3) jaringan telekomunikasi satelit pada wilayah terpencil</p> <p>F. Rencana sistem jaringan sumber daya air kota dapat meliputi:</p> <p>(1) jaringan sumber daya air lintas negara, lintas provinsi, dan lintas kabupaten/kota yang berada pada wilayah kabupaten;</p> <p>(2) wilayah sungai kabupaten/kota, termasuk waduk, situ, dan iribung pada wilayah kabupaten/kota;</p> <p>(3) jaringan irigasi yang berfungsi mendukung produktivitas usaha tani terdiri atas bangunan, bangunan pelengkap, dan saluran yang merupakan satu kesatuan yang diperlukan untuk penyediaan, pembagian, pemberian, penggunaan, dan pembuangan air irigasi. Jaringan irigasi terdiri atas jaringan irigasi primer, sekunder, dan tersier, serta jaringan irigasi air tanah;</p> <p>(4) jaringan air baku untuk air bersih;</p> <p>(5) jaringan air bersih ke kelompok pengguna dan</p> <p>(6) sistem pengendalian banjir di wilayah kabupaten/kota.</p> <p>- Infrastruktur perkotaan dapat meliputi prasarana penyediaan air minum kota, pengelolaan air limbah, sistem persampahan, sistem drainase kota, penyediaan dan pemantauan prasarana dan sarana jaringan jalan pejalan kaki, dan jalur evakuasi bencana</p> <p>G. Rencana sistem jaringan prasarana wilayah lainnya dapat meliputi jaringan prasarana lingkungan, mencakup prasarana pengelolaan lingkungan yang terdiri atas sistem jaringan</p>	<p>5) bak penampung</p> <p>E. Rencana Pengembangan Jaringan Drainase terdiri atas:</p> <p>1) sistem jaringan drainase untuk mencegah genangan</p> <p>2) rencana kebutuhan sistem drainase, yang meliputi rencana jaringan primer, sekunder, tersier, dan lingkungan di BWP.</p> <p>F. Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah Jaringan air limbah meliputi sistem pembuangan air limbah setempat (onsite) dan/atau terpusat (offsite).</p> <p>Sistem pembuangan air limbah setempat terdiri atas:</p> <p>1) bak septik (septic tank); dan</p> <p>2) instalasi pengolahan lumpur tinja (IPLT).</p> <p>Sistem pembuangan air limbah terpusat terdiri atas:</p> <p>1) seluruh saluran pembuangan; dan</p> <p>2) bangunan pengolahan air limbah.</p> <p>G. Rencana Pengembangan Prasarana Lainnya Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP. Misalnya BWP yang berada pada kawasan rawan bencana wajib menyediakan jalur evakuasi bencana yang meliputi jalur evakuasi dan tempat evakuasi sementara yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota kawasan maupun lingkungan.</p> <p>Jalur evakuasi bencana dapat memanfaatkan</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PR/7/2009 & PERMENPU NO. 17/PR/11/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>persampahan, sumber air minum kota, jalur evakuasi bencana, dan sistem jaringan prasarana kabupaten lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan pengembangan kabupaten/kota</p>	<p>rencana mitigasi dan adaptasi perubahan iklim (apabila ada, disusun sesuai kepentingannya) dapat ditetapkan sebagai bagian dari rencana jaringan prasarana, atau sebagai rencana pada bab tersendiri yang memuat rencana rencana mitigasi dan/atau adaptasi untuk mewujudkan daya tahan dan mengatasi kerentanan terhadap perubahan iklim pada suatu BWP.</p>	
3. Rencana Pola Ruang	<p>Rencana distribusi peruntukan ruang dalam wilayah kabupaten/kota yang meliputi rencana peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan rencana peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.</p> <p>Rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota dirumuskan dengan kriteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>merujuk rencana pola ruang yang ditetapkan dalam RIRWN beserta rencana rincinya;</li> <li>merujuk rencana pola ruang yang ditetapkan dalam RTRWP beserta rencana rincinya;</li> <li>mengakomodasi kebijakan pengembangan kawasan andalan nasional yang berada di wilayah kabupaten/kota bersangkutan</li> <li>memperhatikan rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota yang berbatasan;</li> <li>mengacu pada klasifikasi pola ruang wilayah kabupaten/kota yang terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya sebagai berikut:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Kawasan lindung yang terdiri atas:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>kawasan hutan lindung;</li> <li>kawasan yang memberikan</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW;</li> <li>memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan;</li> <li>memperhatikan mitigasi bencana dan adaptasi bencana pada BWP, termasuk dampak perubahan iklim; dan</li> <li>menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.</li> </ol> <p>Rencana pola ruang RDTR terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zona lindung yang meliputi:             <ol style="list-style-type: none"> <li>zona hutan lindung;</li> <li>zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya yang meliputi zona bergambut dan zona resapan air;</li> <li>zona perlindungan setempat yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, zona sekitar danau atau waduk, zona sekitar mata air;</li> </ol> </li> </ol>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	ROTR	KETERANGAN
<p>perindungan terhadap kawasan bawahannya, meliputi kawasan bergambut dan kawasan resapan air.</p> <p>c) kawasan perlindungan setempat, meliputi: sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air serta kawasan lindung spiritual dan kearifan lokal lainnya;</p> <p>d) kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya meliputi: kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, suaka margasatwa dan suaka marga-satwa laut, cagar alam dan cagar alam laut, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional dan taman nasional laut, taman hutan raya, taman wisata alam dan taman wisata alam laut, kawasan cagar budaya dan ilmu perigethuan;</p> <p>e) kawasan rawan bencana alam, meliputi: kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang dan kawasan rawan banjir;</p> <p>f) kawasan lindung geologi, meliputi: kawasan cagar alam geologi, kawasan rawan bencana alam geologi dan kawasan yang memberikan perlindungan terhadap air tanah; dan</p> <p>g) kawasan lindung lainnya, meliputi: cagar biosfer, Ramsar, taman bucu, kawasan perlindungan plasma-nutif, kawasan pengungsian satwa, terumbu karang dan kawasan koridor bagi jenis satwa atau bucu laut yang</p>	<p>perindungan terhadap kawasan bawahannya, meliputi kawasan bergambut dan kawasan resapan air.</p> <p>c) kawasan perlindungan setempat, meliputi: sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air serta kawasan lindung spiritual dan kearifan lokal lainnya;</p> <p>d) kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya meliputi: kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, suaka margasatwa dan suaka marga-satwa laut, cagar alam dan cagar alam laut, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional dan taman nasional laut, taman hutan raya, taman wisata alam dan taman wisata alam laut, kawasan cagar budaya dan ilmu perigethuan;</p> <p>e) kawasan rawan bencana alam, meliputi: kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang dan kawasan rawan banjir;</p> <p>f) kawasan lindung geologi, meliputi: kawasan cagar alam geologi, kawasan rawan bencana alam geologi dan kawasan yang memberikan perlindungan terhadap air tanah; dan</p> <p>g) kawasan lindung lainnya, meliputi: cagar biosfer, Ramsar, taman bucu, kawasan perlindungan plasma-nutif, kawasan pengungsian satwa, terumbu karang dan kawasan koridor bagi jenis satwa atau bucu laut yang</p>	<p>4) zona RTH kota yang antara lain meliputi taman RT, lahan RW, taman kota dan pemakaman;</p> <p>5) zona suaka alam dan cagar budaya;</p> <p>6) zona rawan bencana alam, yang antara lain meliputi zona rawan tanah longsor, zona rawan gelombang pasang, dan zona rawan banjir; dan</p> <p>7) zona lindung lainnya.</p> <p>b. zona budi daya yang meliputi:</p> <p>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, rumah sederhana, rumah sosial, dan rumah tinggal;</p> <p>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);</p> <p>3) zona perkantoran yang meliputi perkantoran pemerintah dan perkantoran swasta;</p> <p>4) zona sarana pelayanan umum, yang antara lain meliputi sarana pelayanan umum pendidikan, sarana pelayanan umum transportasi, sarana pelayanan</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/IM/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/IM/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>2) Kawasan budi daya yang terdiri atas</p> <p>a) kawasan peruntukan hutan produksi, yang diinci meliputi kawasan peruntukan hutan produksi terbatas, hutan produksi tetap dan hutan produksi yang dapat dikonversi;</p> <p>b) kawasan hutan rakyat;</p> <p>c) kawasan peruntukan pertanian, yang diinci meliputi kawasan peruntukan pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, tanaman pangan, dan hortikultura;</p> <p>d) kawasan peruntukan perkebunan, yang diinci berdasarakan jenis komoditas perkebunan yang ada di wilayah kabupaten;</p> <p>e) kawasan peruntukan perikanan, yang diinci meliputi kawasan peruntukan perikanan tangkap, budi daya perikanan, dan pengolahan ikan;</p> <p>f) kawasan peruntukan pertambangan, yang diinci meliputi kawasan peruntukan mineral dan batubara, minyak dan gas bumi, panas bumi, serta air tanah di kawasan pertambangan;</p> <p>g) kawasan peruntukan industri yang diinci meliputi kawasan peruntukan industri besar, industri sedang, dan industri rumah tangga;</p> <p>h) kawasan peruntukan pariwisata, yang diinci meliputi kawasan peruntukan pariwisata budaya, pariwisata alam, dan pariwisata buatan;</p> <p>i) kawasan peruntukan pemukiman, yang diinci meliputi kawasan</p>	<p>Umum kesehatan, sarana pelayanan umum olahraga, sarana pelayanan umum sosial budaya, dan sarana pelayanan umum peribadatan;</p> <p>5) zona industri, yang meliputi industri kimia dasar, industri mesin dan logam dasar industri kecil, dan aneka industri;</p> <p>6) zona khusus yang berada di kawasan perkotaan dan tidak termasuk ke dalam zona sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 6 yang antara lain meliputi zona untuk keperluan pertahanan dan keamanan, zona Insialasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), zona Tempat Pemrosesan Akhir (TPA), dan zona khusus lainnya;</p> <p>7) zona lainnya yang tidak selalu berada di kawasan perkotaan yang antara lain meliputi zona pertanian, zona pertambangan, dan zona pariwisata;</p> <p>8) zona campuran, yaitu zona budaya dengan beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa perumahan, perdagangan/jasa dan perkantoran.</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
4. Penetapan Bagian dari Wilayah Perencanaan yang Diprioritaskan Penanganannya	<p>peruntukan permukiman perkotaan dan peruntukan permukiman pedesaan sebagai kawasan budi daya maka permukiman diarahkan dalam kajian lokasi dan fungsi masing-masing permukiman, terutama dikaitkan dengan karakter lokasi, misalnya di pegunungan, dataran tinggi, permukiman pantai, dan sebagainya, dari kawasan peruntukan lainnya</p> <p>j) memuat kawasan-kawasan yang diprioritaskan pengembangannya dan kawasan-kawasan yang diprioritaskan untuk dilindungi fungsinya, jelas realistik, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan pada wilayah kabupaten/kota bersangkutan</p>	<p>Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria</p> <p>a. merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;</p> <p>b. mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;</p> <p>c. merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan ekonomi, sosial-budaya, penyalangan 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</p> <p>d. merupakan Sub BWP yang dinilai perlu</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>dikembangkan, diperbaiki, dlostasikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial-budaya, dan/atau lingkungan.</p> <p>Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya harus memuat sekurang-kurangnya</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi</li> </ol> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Tema Penanganan</li> </ol> <p>Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi.</p>	<p>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</p> <p>Program dalam ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Program pemanfaatan ruang prioritas</b> 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</li> </ol>	
<p>5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang</p>	<p>Indikasi program utama dalam arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Usulan Program Utama</li> </ol> <p>Usulan program utama adalah program-program utama pengembangan wilayah kabupaten yang diindikasikan memiliki bobot kepentingan utama atau diprioritaskan untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang wilayah kabupaten/kota sesuai tujuan penataan ruang wilayah kabupaten/kota</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>b. Lokasi</li> </ol> <p>Lokasi adalah tempat dimana usulan program utama akan dilaksanakan.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>c. Besaran</li> </ol> <p>Besaran adalah perkiraan jumlah satuan masing-masing usulan program utama</p>	<p>Program dalam ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Program pemanfaatan ruang prioritas</b> 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</li> </ol>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan</p> <p>d Sumber pendanaan dapat berasal dari APBD kabupaten/kota, APBD provinsi, APBN, swasta, dan/atau masyarakat.</p> <p>e Instansi Pelaksana</p> <p>Instansi pelaksana adalah pelaksana program utama yang meliputi pemerintah (sesuai dengan kewenangan masing-masing pemerintahan), swasta serta masyarakat.</p> <p>f Waktu dan Tahapan Pelaksanaan</p> <p>Usulan program utama direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang dirinci setiap 5 (lima) tahunan, sedangkan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Program utama 5 tahun pertama dapat dirinci ke dalam program utama tahunan. Penyusunan penahapan jangka waktu 5 tahunan disesuaikan dengan Diserah Kabupaten/Kota.</p> <p>Arahan pemanfaatan ruang kabupaten, sekurang-kurangnya memiliki susunan sebagai berikut:</p> <p>a. perwujudan rancans struktur ruang wilayah kabupaten/kota, mencakup:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) perwujudan pusat kegiatan dalam wilayah kabupaten/kota, termasuk perwujudan pusat kegiatan dalam sistem nasional, yaitu PKSN, PKW, PKL, dan sistem pusat kegiatan provinsi/metropolitan di wilayah kabupaten/kota; dan</li> <li>2) perwujudan sistem jaringan prasarana kabupaten/kota, yang mencakup pula</li> </ol>	<p>BWY.</p> <p>b) Lokasi, tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.</p> <p>c) <b>Bosaran</b>, berkaitan jumlah satuan masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.</p> <p>d) <b>Sumber Pendanaan</b>, yang dapat berasal dari APBD kabupaten/kota APBD provinsi, APBN, swasta, dan/atau masyarakat</p> <p>e) <b>Instansi Pelaksana</b>, yang 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.</p> <p>f) <b>Waktu dan Tahapan Pelaksanaan</b>, usulan 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 penahapan jangka waktu 5 tahunan RPJPD daerah kabupaten/kota.</p> <p>Program pemanfaatan ruang ini dapat memuat kelompok program sebagai berikut:</p> <p>(1) perwujudan rencana pola ruang, meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) perwujudan zona lindung pada wilayah perencanaan; dan</li> <li>(b) perwujudan zona budi daya pada wilayah perencanaan, dapat meliputi: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di</li> </ol> </li> </ol>	



POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/II/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/II/2008)	RDTR	KETERANGAN
	<p>sistem prasarana nasional dan wilayah regional di wilayah kabupaten/kota;</p> <p>3) perwujudan sistem prasarana jaringan transportasi di wilayah kabupaten/kota, yang meliputi sistem prasarana transportasi darat udara, dan air;</p> <p>4) perwujudan sistem jaringan prasarana sumber daya air;</p> <p>5) perwujudan sistem jaringan prasarana energi dan kelistrikan; perwujudan sistem jaringan prasarana telekomunikasi; perwujudan sistem jaringan persampahan sanitasi dan drainase; dan</p> <p>6) perwujudan sistem jaringan prasarana lainnya</p> <p>b. perwujudan rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota, mencakup:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) perwujudan kawasan lindung;</li> <li>2) perwujudan kawasan buci daya; dan</li> <li>3) perwujudan kawasan-kawasan strategis kabupaten/kota</li> </ol>	<p>wilayah perencanaan; perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang (zona) jika peraturan zonasi terpisah dari dokumen RDTR;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan</li> <li>ii. perwujudan laia massa bangunan.</li> </ol> <p>(2) program perwujudan rencana jaringan prasarana, meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) perwujudan pusat pelayanan kegiatan di wilayah perencanaan dan</li> <li>(b) perwujudan sistem jaringan prasarana untuk wilayah perencanaan, yang mencakup pula sistem prasarana nasional dan wilayah regional di dalam wilayah perencanaan, dapat meliputi: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. perwujudan sistem jaringan pergerakan;</li> <li>ii. perwujudan sistem jaringan energi;</li> <li>iii. perwujudan sistem jaringan kelistrikan;</li> <li>iv. perwujudan sistem jaringan telekomunikasi;</li> <li>v. perwujudan sistem air minum</li> <li>vi. perwujudan sistem drainase;</li> <li>vii. perwujudan sistem air limbah; dan</li> <li>viii. perwujudan sistem jaringan lainnya sesuai kebutuhan wilayah perencanaan.</li> </ol> </li> </ol> <p>(3) perwujudan penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/VI/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/VI/2009)	RDTR	KETERANGAN
7. Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang	<p>Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota adalah ketentuan yang diperuntukan sebagai alat penerbitan peraturan ruang, meliputi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan pemberian insentif dan disinsentif serta arahan pengenaan sanksi dalam rangka perwujudan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.</p> <p>Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota paling sedikit memuat</p> <p>a) ketentuan umum peraturan zonasi kabupaten/kota</p> <p>1) ketentuan umum peraturan zonasi kabupaten/kota adalah penjabaran secara umum ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengenalannya yang mencakup seluruh wilayah administratif;</p> <p>2) ketentuan umum peraturan zonasi kabupaten/kota berfungsi sebagai:</p> <p>a) landasan bagi penyusunan peraturan zonasi pada tingkatan operasional pengendalian pemanfaatan ruang di setiap kawasan kabupaten/kota;</p> <p>b) dasar pemberian izin pemanfaatan ruang dan</p> <p>c) salah satu pertimbangan dalam pengawasan pemanfaatan ruang</p> <p>3) ketentuan umum peraturan zonasi disusun berdasarkan:</p> <p>a) rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota;</p> <p>b) karakteristik wilayah;</p> <p>c) arahan umum desain kawasan</p>	<p>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</p> <p>Materi wajib adalah materi yang harus dimuat dalam peraturan zonasi. Sedangkan materi pilihan adalah materi yang perlu dimuat sesuai dengan kebutuhan daerah masing-masing</p> <p>Pengelompokkan Materi</p> <p>Materi wajib terdiri atas</p> <p>a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;</p> <p>b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;</p> <p>c. Ketentuan tata bangunan;</p> <p>d. Ketentuan prasarana dan sarana minimum</p> <p>e. Ketentuan pelaksanaan.</p> <p>Materi pilihan terdiri atas</p> <p>a. Ketentuan tambahan;</p> <p>b. Ketentuan khusus;</p> <p>c. Standar teknis;</p> <p>d. Ketentuan pengaturan zonasi.</p> <p>A. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan adalah ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang disyaratkan secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang disyaratkan tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada suatu zona</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/II/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/II/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>d) peraturan, perundang-undangan sektor terkait lainnya</p> <p>4) Ketentuan umum peraturan zonasi yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten berisikan:</p> <p>a) deskripsi atau definisi pola ruang (jenis zona) yang telah ditetapkan dalam rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota,</p> <p>b) ketentuan umum dan ketentuan rencana umum (<i>design plan</i>) yang merupakan ketentuan kinerja dari setiap pola ruang yang meliputi: ketentuan kegiatan yang diperbolehkan, bersyarat, atau diarahkan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang berupa tata bangunan, kepadatan bangunan, besaran kawasan terbangun, besaran RTH, dan prasarana minimum yang perlu diatur terkait pengendalian pemanfaatan ruang.</p> <p>c) ketentuan pemanfaatan ruang pada zona-zona yang dilewati oleh sistem jaringan prasarana dan sarana wilayah kabupaten/kota mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan, dan</p> <p>d) ketentuan khusus yang disesuaikan dengan kebutuhan pembangunan kabupaten/kota untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, seperti pada kawasan lindung, kawasan rawan bencana, Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), kawasan dengan</p>	<p>Kegiatan dan penggunaan lahan didasarkan ketentuan maupun standar yang terkait dengan pemanfaatan ruang, ketentuan dalam peraturan bangunan serempak, dan ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan.</p> <p>Komponen Ketentuan Teknis Zonasi terdiri dari:</p> <p>Klasifikasi I = Pemanfaatan Diperbolehkan/Dizinkan</p> <p>Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I memiliki sifat sesuai dengan porurentukan 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.</p> <p>Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas</p> <p>Pemanfaatan bersyarat secara terbatas bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <p>1) pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan,</p> <p>2) pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meningkatkan nilai minimal dari intensitas ruang dalam</p>	

LS-15

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERVENPU NO. 16/PRT/IM/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/IM/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>pembangunan ruang udara (air-right) atau di dalam bumi</p> <p>b ketentuan perizinan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ketentuan perizinan adalah ketentuan yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang</li> <li>2) ketentuan perizinan berfungsi sebagai             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) alat pengendali dalam penggunaan lahan untuk mencapai kesesuaian pemanfaatan ruang; dan</li> <li>b) rujukan dalam membangun.</li> </ol> </li> <li>3) ketentuan perizinan disusun berdasarkan             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ketentuan umum peraturan zonasi yang sudah ditetapkan; dan</li> <li>b) ketentuan teknis berdasarkan peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya</li> </ol> </li> <li>4) jenis-jenis perizinan terkait dengan pemanfaatan ruang antara lain meliputi:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) izin prinsip;</li> <li>b) izin lokasi;</li> <li>c) izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);</li> <li>d) izin mendirikan bangunan; dan</li> <li>e) izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.</li> </ol> </li> <li>5) mekanisme perizinan terkait pemanfaatan ruang yang menjadi wewenang pemerintah kabupaten mencakup peraturan ketetapan masing-masing instansi perangkat daerah terkait dalam setiap perizinan yang diterbitkan;</li> <li>6) ketentuan teknis prosedural dalam pengajuan izin pemanfaatan ruang maupun forum pengambilan keputusan</li> </ol>	<p>peraturan zonasi,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3) pemcatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh dizinkan atau dizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus</li> </ol> <p>Contoh dalam sebuah zona perumahan yang berdasarkan standar teknis telah cukup jumlah fasilitas peribadatnya, maka aktivitas rumah ibadah termasuk dalam klasifikasi T.</p> <p>Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu</p> <p>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</p> <p>Contoh persyaratan umum antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dokumen AMDAL;</li> <li>2) dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL);</li> <li>3) dokumen Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN); dan</li> <li>4) pengenaan disinsentif misalnya biaya dampak pembangunan (development impact fee).</li> </ol>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/MI/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/MI/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>atas izin yang akan dikeluarkan, yang akan menjadi dasar pengembangan standar operasional prosedur (SOP) perizinan; dan</p> <p>7) ketentuan pengambilan keputusan apabila dalam dokumen RTRW kabupaten belum memberikan ketentuan yang cukup tentang perizinan yang dimohonkan oleh masyarakat, individual maupun organisasi.</p> <p>c. ketentuan pemberian insentif</p> <p>1) ketentuan pemberian insentif adalah ketentuan yang mengatur tentang pemberian imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang</p> <p>2) ketentuan pemberian insentif berfungsi sebagai</p> <p>a) perangsang untuk mendorong kegiatan dalam pemanfaatan ruang pada promoted area yang sejalan dengan rencana tata ruang; dan</p> <p>b) katalisator perwujudan pemanfaatan ruang;</p> <p>3) ketentuan pemberian insentif disusun berdasarkan:</p> <p>a) rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota dan/atau rencana detail tata ruang wilayah kabupaten/kota</p> <p>b) ketentuan umum peraturan zonasi kabupaten/kota, dan</p> <p>c) peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.</p> <p>4) ketentuan insentif dari pemerintah kabupaten/kota kepada pemerintah desa/kelurahan dalam wilayah</p>	<p>Contoh persyaratan khusus misalnya menggunakan persetujuan tertulis dari tetangga sekitarnya</p> <p>Klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan</p> <p>Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang dirumarkani dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X tidak boleh diizinkan pada zona yang bersangkutan</p> <p>Penentuan I, T, B dan X untuk kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona didasarkan pada:</p> <p>1) Pertimbangan Umum</p> <p>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 (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara, dan ruang bawah tanah), toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukan yang ditetapkan, serta kesesuaian dengan kebijakan lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.</p> <p>2) Pertimbangan Khusus</p> <p>Pertimbangan khusus berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun.</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERWENPU NO. 16/PRT/II/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/II/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>kabupaten/kota dan kepada pemerintah daerah lainnya, dapat diberikan dalam bentuk</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>perbaikan kompensasi,</li> <li>subsidi silang,</li> <li>penyediaan sarana dan prasarana, dan/atau</li> <li>publisitas atau promosi daerah;</li> <li>imbalan,</li> <li>sewa ruang dan/atau saham;</li> </ol> <p>5) ketentuan insentif dari pemerintah kabupaten kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya) dapat diberikan dalam bentuk</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>perbaikan kompensasi;</li> <li>pengurangan retribusi;</li> <li>imbalan,</li> <li>sewa ruang dan/atau saham;</li> <li>penyediaan prasarana dan sarana;</li> <li>penghargaan; dan/atau</li> <li>kemudahan perizinan.</li> </ol> <p>6) Ketentuan insentif dimaksud harus dilengkapi dengan besaran dan jenis kompensasi yang dapat diberikan</p> <p>d. ketentuan pemberian disinsentif</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ketentuan pemberian disinsentif adalah ketentuan yang mengatur tentang pengenaan bentuk-bentuk kompensasi dalam pemanfaatan ruang</li> <li>2) ketentuan pemberian disinsentif berfungsi sebagai pelengkap untuk mencegah, membatasi, pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang (atau pada non-promoted area);</li> <li>3) ketentuan pemberian disinsentif disusun</li> </ol>	<p>Perimbangan 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.</p> <p>B. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang</p> <p>Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diperbolehkan pada suatu zona yang meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) KDB Maksimum;</li> <li>2) KLB Maksimum;</li> <li>3) Ketinggian Bangunan Maksimum;</li> <li>4) KDH Minimal.</li> </ol> <p>Beberapa ketentuan lain dapat ditambahkan dalam intensitas pemanfaatan ruang, antara lain meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Koefisien Tapak Basement (KTB) Maksimum</li> <li>2) KTB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan KDH minimal.</li> <li>3) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Maksimum;</li> <li>4) Kapadatan Bangunan atau Unit Maksimum; dan</li> <li>5) Kapadatan bangunan atau unit maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan faktor keselamatan (ketersediaan air bersih, sanitasi sampah, cahaya matahari, aliran udara, dan ruang antar bangunan), faktor sosial (ruang terbuka privat, privasi, serta perlindungan dan jarak tempuh terhadap fasilitas lingkungan), faktor teknis (resiko kebakaran dan</li> </ol>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>berdasarkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota,</li> <li>b) ketentuan umum peraturan zonasi kabupaten/kota, dan</li> <li>c) peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) ketentuan disinsentif dari pemerintah kabupaten/kota kepada pemerintah desa/kelurahan dalam wilayah kabupaten/kota dan kepada pemerintah daerah lainnya, dapat diberikan dalam bentuk:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) pengenaan retribusi yang tinggi;</li> <li>b) pembatasan penyediaan sarana dan prasarana</li> </ol> </li> <li>5) ketentuan disinsentif dari pemerintah kabupaten/kota kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya), dapat diberikan dalam bentuk:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) pengenaan pajak/retribusi yang tinggi</li> <li>b) pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan/dan/atau</li> <li>c) pembatasan penyediaan sarana dan prasarana infrastruktur</li> </ol> </li> <li>6) Ketentuan disinsentif dimaksud harus dilengkapi dengan besaran dan jenis kompensasi yang dapat diberikan</li> </ol> <p>b. arahan pengenaan sanksi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) arahan pengenaan sanksi merupakan arahan ketentuan pengenaan sanksi administratif kepada pelanggar pemanfaatan ruang yang akan menjadi acuan bagi pemerintah daerah</li> </ol>	<p>keterbatasan lahan untuk bangunan atau rumah) dan faktor ekonomi (biaya lahan, ketersediaan, dan ongkos penyediaan pelayanan dasar).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) Kepadatan Penduduk Maksimal</li> </ol> <p>C. Ketentuan Tata Bangunan Ketentuan Tata Bangunan adalah ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan dan tampilan bangunan pada suatu zona.</p> <p>D. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman melalui penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai agar zona berfungsi secara optimal.</p> <p>E. Ketentuan Pelaksanaan: Ketentuan pelaksanaan terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ketentuan variasi pemanfaatan ruang yang merupakan ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi. Hal ini dimaksudkan untuk menampung dinamika pemanfaatan ruang mikro dari sebagai dasar antara lain transfer of development rights (TDR) dan air rights yang dapat diatur lebih lanjut dalam RTBL.</li> <li>2) ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang merupakan ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak</li> </ol>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/IM/2008 & PERMENPU NO. 17/PRT/IM/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>Kabupaten/Kota;</p> <p>2) arahan pengenaan sanksi administratif berfungsi sebagai:</p> <p>a) perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, dan</p> <p>b) penerbitan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang</p> <p>3) arahan pengenaan sanksi administratif ditetapkan berdasarkan:</p> <p>a) hasil pengawasan penataan ruang;</p> <p>b) tingkat simpangan implementasi rencana tata ruang;</p> <p>c) kesepakatan antar instansi yang berwenang; dan</p> <p>d) peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.</p> <p>4) arahan pengenaan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang dalam bentuk:</p> <p>a) peringatan tertulis Peringatan tertulis diberikan oleh pejabat yang berwenang dalam penerbitan pelanggaran pemanfaatan ruang melalui penerbitan surat peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali penghentian sementara kegiatan; dan</p> <p>b) penghentian kegiatan sementara dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. penerbitan surat perintah penghentian kegiatan sementara dan pejabat yang berwenang</li> </ol>	<p>positif bagi masyarakat, serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi masyarakat insentif dapat berbentuk antara lain kemudahan, penitiran, keringanan pajak, kompensasi imbalan, subsidi, prasana, pengalihan hak membangun, dan ketentuan teknis lainnya. Sedangkan disinsentif dapat berbentuk antara lain pengalihan persyarafan, pengenaan pajak dan retribusi yang tinggi, pengenaan denda, serta pembatasan penyediaan prasana dan sarana.</p> <p>3) ketentuan untuk penguraian lahan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi yang sudah ada sebelum peraturan zonasi ditetapkan.</p> <p>Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinya diterbitkan sebelum penetapan peraturan zonasi dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.</p> <p>Kegiatan penggunaan lahan dimaksud dapat dipercolahkan sampai jangka waktu tertentu dan dibatasi perkembangannya atau dicabut izinya dengan diberikan penggantian yang layak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>F. Ketentuan Tambahan Ketentuan tambahan adalah ketentuan lain yang dapat ditambahkan pada suatu zona untuk melengkapi aturan dasar yang sudah</p>	



POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2008 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;</p> <p>2. apabila pelanggaran mengakibatkan perintah penghentian kegiatan sementara, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan mengenai sanksi penghentian sementara secara paksa terhadap kegiatan pemanfaatan ruang</p> <p>3. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan mengenai sanksi penghentian kegiatan pemanfaatan ruang dan akan segera dilakukan tindakan penertiban oleh aparat penertiban;</p> <p>4. berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan penghentian kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa dan</p> <p>5. setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, pejabat yang berwenang melakukan pengawasan agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban penertiban untuk menyesuaikan</p>	<p>dilakukan. Ketentuan tambahan berfungsi memberikan aturan pada kondisi yang spesifik pada zona tertentu dan belum diatur dalam ketentuan dasar.</p> <p>G. Ketentuan Khusus Ketentuan khusus adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya. Selain itu, ketentuan pada zona-zona yang digambarkan di peta khusus yang memiliki pertampalan (overlay) dengan zona lainnya dapat pula dijabarkan disini.</p> <p>Komponen ketentuan khusus antara lain meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zona keselamatan operasi penebangan (KKOP);</li> <li>2) zona cagar budaya atau adat;</li> <li>3) zona rawan bencana;</li> <li>4) zona hankam;</li> <li>5) zona pusat penelitian;</li> <li>6) zona pengembangan nuklir;</li> <li>7) zona pembangkit listrik tenaga air (PLTA) dan pembangkit listrik tenaga uap (PLTU);</li> <li>8) zona gardu induk listrik;</li> <li>9) zona sumber air baku; dan</li> <li>10) zona BTS.</li> </ol> <p>Ketentuan mengenai penerapan aturan khusus pada zona-zona khusus di atas ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.</p> <p>H. Standar Teknis</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERWENPU NO. 16/PRT/II/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/II/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku</p> <p>c) penghentian sementara pelayanan umum;</p> <p>Penghentian sementara pelayanan umum dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. penerbitan surat pemberitahuan penghentian sementara</li> <li>2. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai penerbitan sanksi penghentian kegiatan pemanfaatan ruang dan akan segera dilakukan tindakan penertiban oleh aparat penertiban;</li> <li>3. berdasarkan surat keputusan penerbitan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan penghentian kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa; dan</li> <li>4. setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, pejabat yang berwenang melakukan pengawasan agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban pelanggar untuk menyesuaikan</li> </ol>	<p>Standar teknis adalah aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang telukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan. Standar teknis yang digunakan dalam penyusunan RDTR mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI), antara lain SNI Nomor 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Lingkungan dan/atau standar lain.</p> <p>Tujuan standar teknis adalah memberikan kemudahan dalam menerapkan ketentuan teknis yang diberlakukan di setiap zona</p> <p>1. Ketentuan Pengaturan Zonasi</p> <p>Ketentuan pengaturan zonasi adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penataan peraturan zonasi dasar.</p> <p>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.</p>	

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>permanfaatan ruangnya dengan rencana lala ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku</p> <p>penutupan lokasi:</p> <p>penutupan lokasi dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. penerbitan surat perintah penutupan lokasi dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang.</li> <li>2. apabila pelanggaran mengakibatkan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan pengawasan terhadap penerapan sanksi penghentian sementara pelayanan umum dilakukan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum kepada pelanggan</li> <li>3. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggan mengenai penertiban akan segera dilaksanakan; sampai dengan pelanggaran</li> <li>4. berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang dengan bantuan aparat penertiban melakukan penutupan lokasi secara paksa, dan</li> <li>5. memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pemanfaatan</li> </ol>		

L8-23

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PR/1M/2009 & PERMENPU NO. 17/PR/1M/2009)	KETERANGAN
	<p>ruangnya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penutupan lokasi yang akan segera dilaksanakan;</p> <p>e) pencabutan izin;</p> <p>Pencabutan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. menertibkan surat pemberitahuan sekaligus pencabutan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban</li> <li>2. apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi pencabutan izin pemanfaatan ruang;</li> <li>3. pejabat yang berwenang memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pencabutan izin;</li> <li>4. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban mengajukan permohonan pencabutan izin kepada pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin.</li> <li>5. pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin menerbitkan</li> </ol>	

L9-24

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERWENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>keputusan pencabutan izin.</p> <p>5. memberitahukan kepada pemfaat ruang mengenai status izin yang telah dicabut, sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang secara permanen yang telah dicabut izinya; dan</p> <p>7. apabila melanggar mengabaikan perintah untuk menghentikan kegiatan pemanfaatan yang telah dicabut izinya, pejabat yang berwenang melakukan penertiban kegiatan tanpa izin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku</p> <p>f) pembatalan izin.</p> <p>Pembatalan izin dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. membuat lembar evaluasi yang berisikan perbedaan antara pemanfaatan ruang menurut dokumen perizinan dengan arahan pola pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang berlaku;</li> <li>2. memberitahukan kepada pihak yang memanfaatkan ruang perihal rencana pembatalan izin, agar yang bersangkutan dapat mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk mengantisipasi hal-hal akibat pembatalan izin;</li> <li>3. menerbitkan surat keputusan pembatalan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan</li> </ol>		

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PRT/M/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/M/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>penelitian pelanggaran</p> <p>4. memanfaatkan ruang kepada pemegang izin tentang keputusan pembatalan izin;</p> <p>5. menerbitkan surat keputusan pembatalan izin dan pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan izin, dan memanfaatkan ruang kepada status izin yang telah dibatalkan;</p> <p>g) Pembongkaran bangunan dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. menerbitkan surat pemberitahuan perintah pembongkaran bangunan dan pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang;</li> <li>3. apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pembongkaran bangunan;</li> <li>4. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban membenarkan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pembongkaran bangunan yang akan segera dilaksanakan; dan</li> <li>5. berdasarkan surat keputusan</li> </ol>		

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERWENPU NO. 18/PRT/MI/2009 & PERMENPU NO. 17/PRT/MI/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan bantuan aparat penertiban melakukan pembongkaran bangunan secara paksa</p> <p>h) pemulihan fungsi ruang: Pemulihan fungsi ruang dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. menetapkan ketentuan pemulihan fungsi ruang yang berisi bagian-bagian yang harus dipulihkan fungsinya dan cara pemulihannya;</li> <li>2. pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang menertibkan surat pembertahan perintah pemulihan fungsi ruang;</li> <li>3. apabila pelanggaran mengakibatkan surat pembertahan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban mengeluarkan surat keputusan pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang;</li> <li>4. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban, memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan pelanggar dalam jangka waktu tertentu;</li> <li>5. pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban</li> </ol>		

L9-27

POKOK-POKOK SUBSTANSI	KEDALAMAN RTRW KABUPATEN/KOTA (PERMENPU NO. 16/PR/PTM/2009 & PERMENPU NO. 17/PR/PTM/2009)	RDTR	KETERANGAN
	<p>dan melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan pemulihan fungsi ruang;</p> <p>6. apabila sampai jangka waktu yang ditentukan pelanggar belum melaksanakan pemulihan fungsi ruang, pejabat yang bertanggung jawab melakukan tindakan penerbitan dapat melakukan tindakan paksa untuk melakukan pemulihan fungsi ruang; dan</p> <p>7. apabila pelanggar pada saat itu dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan fungsi ruang, pemerintah dapat mengajukan penetapan pengadilian agar pemulihan dilakukan oleh pemerintah alias beban pelanggar di kemudian hari.</p> <p>8. cenda administratif yang dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif dan besarnya ditetapkan oleh masing-masing pemerintah daerah kabupaten.</p>		

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



D.JOKO KIRMANTO

L9 28



**Lampiran 10.**  
**Sistematika Penyajian Buku RDTR dan Peraturan Zonasi**

**I. Sistematika Penyajian Laporan Akhir RDTR**

**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**

- 1.1 Istilah dan Definisi
- 1.2 Kedudukan RDTR dan Peraturan Zonasi
- 1.3 Fungsi dan Manfaat RDTR dan Peraturan Zonasi
- 1.4 Kriteria dan Lingkup Wilayah Perencanaan RDTR dan Peraturan Zonasi
- 1.5 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

**II. Sistematika Penyajian Laporan Akhir PZ (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 RTRWRDTR Kabupaten/Kota
- 1.3 Tinjauan Kebijakan dan Strategi RTRWRDTR Kabupaten/Kota
- 1.4 Tujuan Peraturan Zonasi

L10-1

**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**

MENTERI PEKERJAAN UMUM.



DJOKO KIRMANTO

Lampiran 11.  
Keterkaitan Substansi, Tahapan, dan Keterlibatan Pihak-Pihak dalam Penyusunan RDTR

Proses Kegiatan	Parsiapan	Pengumpulan Data	Pengolahan Data dan Analisis	Perumusan Konsep RDTR	Penyusunan Naskah Akademis dan Raperda RDTR
<p>Rencana Kegiatan</p>	<p>Persiapan Penyusunan meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persiapan awal: pemahaman terhadap TOR/KAK penyediaan anggaran biaya</li> <li>• Kajian awal data sekunder, review RDTR sebelumnya dan melakukan kajian awal RTR/W Kabupaten/Kota dan kebijakan lainnya</li> <li>• Persiapan teknis pelaksanaan: penyusunan metodologi/metode dan teknik analisis, rencana rinci dan penyediaan rencana survei</li> </ul> <p>Selain itu, dilakukan pembentukan penyusunan RDTR kabupaten/kota kepada masyarakat melalui media massa (cetak dan elektronik).</p>	<p>Pengumpulan data/peta dilakukan dengan survei primer (observasi lapangan, wawancara penyebaran kuesioner) dan survei sekunder</p> <p>Data yang diperlukan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peta: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peta-peta kondisi fisik</li> <li>• Geologi, jenis tanah, hidrologi dll;</li> <li>• Peta RBI</li> <li>• Peta citra satelit</li> <li>• Peta potensi sda</li> <li>• Peta potensi kebencanaan</li> </ul> </li> <li>2. Data dan informasi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kebijakan peruntakan ruang terkait</li> <li>• Kebijakan sektoral</li> <li>• Wilayah administrasi</li> <li>• Kondisi fisik lingkungan</li> <li>• Kondisi prasarana dan sarana</li> <li>• Pendudukan</li> <li>• Perencanaan dan keuangan</li> <li>• Peruntukan ruang</li> <li>• Penguasaan, pemanfaatan dan penantiaan ruang</li> <li>• Kualitas kawasan maupun kualitas bangunan</li> </ul> </li> </ol>	<p>1. Analisis karakteristik wilayah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kedudukan dan peran kawasan perkotaan/perdesaan dalam wilayah yang lebih luas</li> <li>• (Kabupaten/kota)</li> <li>• Keterkaitan antara wilayah dan antara kawasan perkotaan/perdesaan, kebarikatan</li> <li>• antara komponen ruang kawasan</li> <li>• Karakteristik fisik kawasan</li> <li>• Karakteristik sosial-kependudukan</li> <li>• Perencanaan</li> <li>• Kemampuan keuangan daerah</li> </ul> <p>2. Analisis potensi, dan masalah pengembangan kawasan perkotaan/perdesaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analisis pusat-pusat pelayanan</li> <li>• Analisis kebutuhan ruang</li> <li>• Analisis daya dukung</li> <li>• Analisis daya tampung</li> <li>• Analisis perubahan pemanfaatan ruang</li> </ul>	<p>1. Perumusan konsep pengembangan wilayah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rumusan tujuan, kebijakan dan strategi</li> <li>• Konsep pengembangan bagian dan wilayah kabupaten/kota</li> </ul> <p>2. Perumusan rencana detail tata ruang kawasan perkotaan dan perdesaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tujuan kebijakan dan strategi</li> <li>• Rencana Detail Struktur Ruang</li> <li>• Rencana Detail Pola Ruang</li> <li>• Rencana Pemantaaan Ruang</li> <li>• Pengendalian</li> <li>• Pemantaaan Ruang</li> </ul> <p>Konsep RDTR Kabupaten/Kota dilengkapi dengan peta-peta dengan tingkat kerapatan skala 1:5.000</p> <p>Sistematika RDTR Kabupaten/Kota dapat dilihat pada Lampiran 16.</p>	<p>1. Penyusunan Naskah Akademis</p> <p>2. Penyusunan Konsep RAPERDA RDTR Kabupaten/Kota</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penjabaran materi teknis RDTR Kabupaten/Kota ke dalam bahasa hukum perda</li> <li>• Pembahasan dengan tim teknis daerah untuk penataan ruang</li> </ul> <p>3. Penyempurnaan Konsep RDTR Kabupaten/Kota Naskah Akademis dan konsep Raperda RDTR Kabupaten/Kota</p>

Proses Kegiatan	Persiapan	Pengumpulan Data	Proses Penyusunan Pengolahan Data dan Analisis	Perumusan Konsep RDTR	Penyusunan Naskah Akademis dan Raperda RDTR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kelembagaan</li> <li>• Peraturan Perundang-undangan terkait</li> </ul>	<p>3. Analisis daya dukung dan daya tampung termasuk prasarana/infrastruktur dan utilitas) dan daya tampung lingkungan hidup yang ditentukan melalui kajian lingkungan hidup strategis kawasan perkotaan/perdesaan/bilik meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakteristik umum fisik wilayah, letak geografis, morfologi wilayah dan sebagainya;</li> <li>• potensi rawan bencana alam (longsor, banjir, tsunami dan bencana alam geologi);</li> <li>• potensi sumberdaya alam mineral, batubara, migas, panas bumi dan air tanah);</li> <li>• Ketersediaan pengkayaan lahan;</li> <li>• Ketersediaan intensitas pemanfaatan ruang fisik dan daya dukung prasarana/infrastruktur dan utilitas pada wilayah/kawasan perkotaan/perdesaan.</li> </ul> <p>4. Analisis kualitas lingkungan kawasan dan bangunan</p>			

L11-2

Proses Kegiatan	Pensiapan	Pengumpulan Data	Proses Penyusunan	Perumusan Konsep RDR	Penyusunan Naskah Akademis dan Raperda RDR
<p>Target kekuatan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metode dan rencana kerja</li> <li>• Gambaran awal permasalahan dan kebutuhan</li> <li>• Pengembangan produk RDR sebelumnya dengan kondisi terkini</li> <li>• Rencana kawasan perkotaan/pemdesaan dalam konteks rencana kabupaten/kota</li> <li>• Rencana pelaksanaan survei dan perangkat survei</li> <li>• Opini dan aspirasi awal para pemangku kepentingan lainnya pada penyusunan RDR kabupaten/kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data/informasi daerah secara lengkap</li> </ul>	<p>Pengolahan Data dan Analisis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potensi dan masalah pengembangan kawasan perkotaan dan pemdesaan</li> <li>• Peluang dan tantangan pengembangan</li> <li>• Kecenderungan perkembangan</li> <li>• Perkiraan kebutuhan pengembangan kawasan perkotaan dan pemdesaan.</li> <li>• Intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung (termasuk prasarana/infrastruktur meliputi utilitas)</li> <li>• Tendensinya indikasi arahan penanaman kawasan dan bangunan</li> </ul>	<p>Materi/Naskah Teknis RDR kawasan perkotaan dan pemdesaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naskah Akademis (jembatan antara Naskah Teknis RDR ke Naskah Raperda RDR kawasan perkotaan dan pemdesaan.)</li> <li>• Naskah Raperda RDR kawasan perkotaan dan pemdesaan.</li> </ul>
Waktu Pelaksanaan	1 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan	3 bulan
Pihak Terlibat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah kabupaten/kota dan pemangku kepentingan lainnya</li> <li>• Tenaga Ahli yang terlibat (minimal):                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Team leader/ Ahli perencanaan kota dan ahli ekonomi wilayah</li> <li>2. Arsitek</li> <li>3. Perancang kota</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah kabupaten/kota dan pemangku kepentingan lainnya</li> <li>• Tenaga Ahli yang terlibat (minimal):                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Team leader/ Ahli perencanaan kota dan ahli ekonomi wilayah</li> <li>2. Arsitek</li> <li>3. Perancang kota</li> <li>4. Ahli ekonomi wilayah</li> <li>5. Ahli perencanaan kota</li> <li>6. Ahli prasarana</li> <li>7. Ahli kelembagaan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah kabupaten/kota dan pemangku kepentingan lainnya</li> <li>• Tenaga Ahli yang terlibat (minimal):                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Team leader/ Ahli perencanaan kota dan ahli ekonomi wilayah</li> <li>2. Arsitek</li> <li>3. Perancang kota</li> <li>4. Ahli ekonomi wilayah</li> <li>5. Ahli perencanaan kota</li> <li>6. Ahli prasarana</li> <li>7. Ahli kelembagaan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah kabupaten/kota dan pemangku kepentingan lainnya</li> <li>• Tenaga Ahli yang terlibat (minimal):                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Team leader/ Ahli perencanaan kota dan ahli ekonomi wilayah</li> <li>2. Arsitek</li> <li>3. Perancang kota</li> <li>4. Ahli ekonomi wilayah</li> <li>5. Ahli perencanaan kota</li> <li>6. Ahli prasarana</li> <li>7. Ahli kelembagaan</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah kabupaten/kota dan pemangku kepentingan lainnya</li> <li>• Tenaga Ahli yang terlibat (minimal):                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Team leader/ Ahli perencanaan kota dan ahli ekonomi wilayah</li> <li>2. Arsitek</li> <li>3. Perancang kota</li> <li>4. Ahli hukum tata ruang</li> <li>5. Ahli kelembagaan</li> </ol> </li> </ul>

L11-3

Proses Kegiatan	Proses Penyusunan			Penyusunan Naskah Akademis dan Raperda RDTR
	Persiapan	Pengumpulan Data	Pengolahan Data dan Analisa	
		8. Ahli geologi tata lingkungan 9. Ahli sistem informasi geografis 10. Ahli hidrologi 11. Ahli lingkungan 12. Ahli Energi 13. Ahli Telekomunikasi 14. Ahli Perencanaan (untuk RDTR Kawasan Perdesaan)	8. Ahli geologi tata lingkungan 9. Ahli sistem informasi geografis 10. Ahli hidrologi 11. Ahli lingkungan 12. Ahli Energi 13. Ahli Telekomunikasi 14. Ahli Perencanaan (untuk RDTR Kawasan Perdesaan)	8. Ahli geologi tata lingkungan 9. Ahli sistem informasi geografis 10. Ahli hidrologi 11. Ahli lingkungan 12. Ahli Energi 13. Ahli Telekomunikasi 14. Ahli Perencanaan (untuk RDTR Kawasan Perdesaan)

MENTERI PEKERJAAN UMUM,



DJOKO KIRMANTO

L11-4

**Lampiran 12.**  
**Sistematika Penyajian Album Peta**

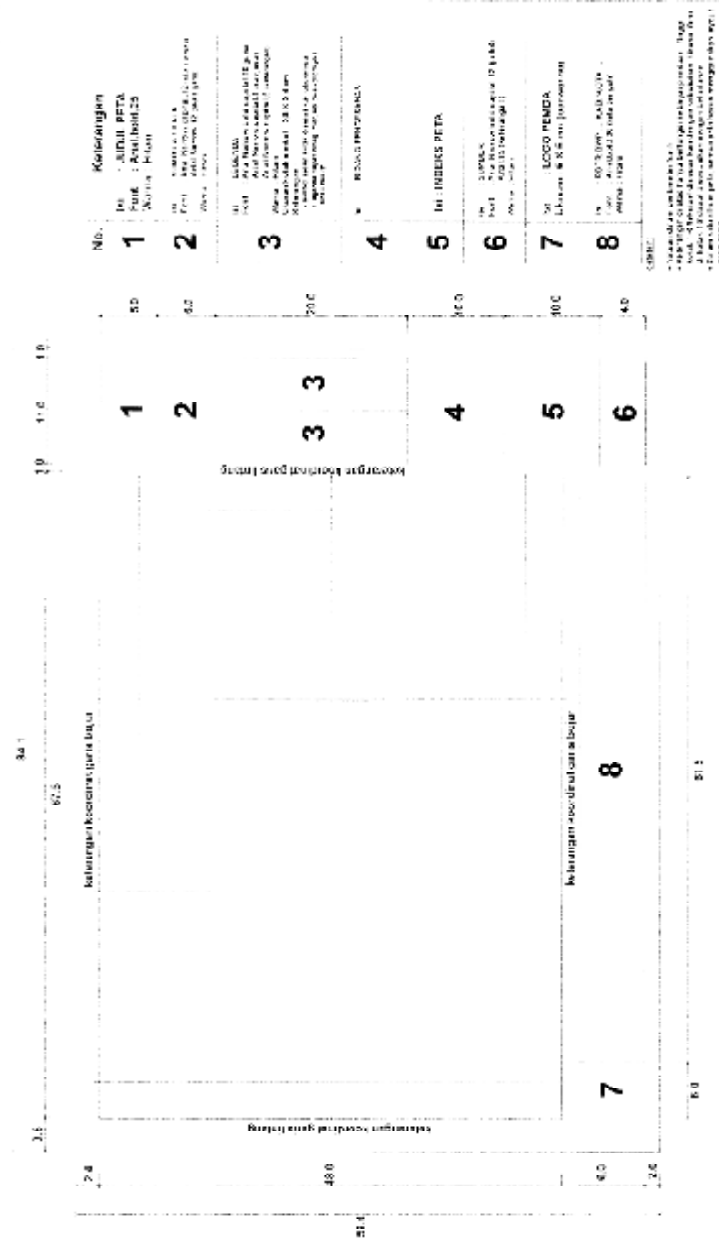
No.	Nama Peta	Muatan Peta
<b>A. Peta Profil Wilayah Perencanaan</b>		
1.	Peta orientasi	Peta skala kecil disesuaikan dengan ukuran kertas yang menunjukkan kedudukan geografis wilayah perencanaan di dalam wilayah yang lebih luas.
2.	Peta batas administrasi	Delineasi wilayah perencanaan: a. skala peta mengikuti ukuran kertas; b. setiap kabupaten atau kota serta wilayah perencanaan dan subwilayah perencanaan lainnya diberi warna berbeda; dan c. setiap delineasi wilayah perencanaan diberi nama/kode wilayah perencanaan bersangkutan.
3.	Peta guna lahan	Berisi delineasi jenis guna lahan yang ada di seluruh wilayah perencanaan: a. skala peta mengikuti ukuran kertas; dan b. klasifikasi pemanfaatan ruangnya bebas sesuai dengan apa yang ada di kenyataan (tidak harus mengikuti klasifikasi untuk rencana pola ruang).
4.	Peta rawan bencana	Berisi delineasi wilayah rawan bencana menurut tingkatan bahayanya: a. skala peta mengikuti ukuran kertas; dan b. tingkatan bahaya bencana alam dinyatakan dalam gradasi warna.
5.	Penerapan sebaran penduduk	Berisi pola kepadatan penduduk tiap wilayah perencanaan untuk menggambarkan dimana terdapat konsentrasi penduduk: a. skala peta mengikuti ukuran kertas; b. klasifikasi kepadatan penduduk disesuaikan dengan kondisi data, sekurangnya 3 (tiga) interval dan sebanyak-banyaknya 5 (lima) interval; dan c. gradasi kepadatan penduduk (interval) digambarkan dalam gradasi warna yang simultan.
6.	Peta-peta tematik lainnya yang dirasa perlu untuk ditampilkan dalam album peta.	
<b>B. Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)</b>		
1.	Peta rencana pola ruang	a. Skala peta 1:5.000, bila tidak dapat disajikan secara utuh dalam 1 lembar kertas, peta disajikan beberapa lembar. Pembagian lembar penyajian peta harus mengikuti angka bujur dan lintang geografis yang beraturan, seperti halnya pada peta dasar. b. Pada setiap lembar peta harus dicantumkan peta indeks dan nomor lembar peta yang menunjukkan posisi lembar peta yang disajikan di dalam wilayah kabupaten/kota secara keseluruhan atau wilayah perencanaan yang disusun RDTR-nya. c. Setiap wilayah perencanaan dan subwilayah perencanaan dicantumkan kode wilayahnya. d. Kandungan peta meliputi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• batas wilayah wilayah perencanaan dan subwilayah perencanaan yang didasarkan pada batasan fisik</li> <li>• jaringan jalan, jaringan jalur kereta api dan sungai</li> <li>• delineasi rencana zona dan subzona yang merupakan pembagian pemanfaatan ruang berdasarkan fungsinya</li> <li>• Pewarnaan zona disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan mengenai ketelitian peta, sedangkan sub zona dibagi sesuai ketentuan dan pada peta diberi keterangan dengan sistem kode contoh : Zona perumahan (R) sub zona perumahan kepadatan sangat tinggi warna di peta adalah kuning tua dengan kode R-1</li> </ul>

L12-1

2.	Peta rencana jaringan prasarana	<p>Skala peta adalah 1:5000 yang terdiri dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Peta rencana jaringan pergerakan, menggambarkan seluruh jaringan primer dan jaringan sekunder pada wilayah perencanaan yang meliputi jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, jalan lingkungan, dan jaringan jalan lainnya yang tidak termasuk dalam jaringan pergerakan yang direncanakan dalam RTRW;</li> <li>Peta rencana energi/kelistrikan, menggambarkan seluruh jaringan subtransmisi, jaringan distribusi primer (SUTUT, SUTET, SUTT), jaringan distribusi sekunder, jaringan pipa minyak/gas bumi, dan seluruh bangunan pendukung lain yang termasuk dalam jaringan-jaringan tersebut;</li> <li>Peta rencana pengembangan jaringan telekomunikasi memuat rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi berupa lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon; jaringan telekomunikasi telepon kabel (dari jaringan kabel primer hingga jaringan kabel sekunder) termasuk penyediaan stasiun telepon otomatis, rumah kabel dan kotak pembagi; kebutuhan penyediaan telekomunikasi telepon selular termasuk infrastruktur telepon nirkabel berupa lokasi menara telekomunikasi termasuk menara Base Transceiver Station (BTS) dan sistem jaringan televisi kabel seperti stasiun transmisi dan jaringan kabel distribusi;</li> <li>Peta rencana pengembangan jaringan air minum memuat sistem penyediaan air minum wilayah perencanaan mencakup sistem jaringan perpipaan dan bukan jaringan perpipaan, bangunan pengambil air baku, seluruh pipa transmisi air baku dan instalasi produksi, seluruh pipa unit distribusi hingga persil, seluruh bangunan penunjang dan bangunan pelengkap dan bak penampung;</li> <li>Peta rencana pengembangan jaringan drainase memuat rencana jaringan drainase primer, sekunder, tersier, lingkungan, dan apabila kondisi topografi wilayah perencanaan berpotensi terjadi genangan maka digambarkan pula pada peta terkait lokasi kolam retensi/sistem pemampaan/pintu air;</li> <li>Peta rencana pengembangan jaringan air limbah memuat seluruh sistem pembuangan on site dan/atau off site di wilayah perencanaan beserta seluruh bangunan pengolahan air limbah; dan</li> <li>Peta rencana jaringan prasarana lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan wilayah perencanaan, misal peta rencana jalur evakuasi bencana.</li> </ol>
3.	Peta Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya	<ol style="list-style-type: none"> <li>Skala peta 1:5.000, bila tidak dapat disajikan secara utuh dalam 1 lembar kertas, peta disajikan beberapa lembar. Pembagian lembar penyajian peta harus mengikuti angka bujur dan lintang geografis yang beraturan seperti halnya pada peta rupa bumi.</li> <li>Pada setiap lembar peta harus dicantumkan peta indeks dan nomor lembar peta yang menunjukkan posisi lembar peta yang disajikan di dalam wilayah perencanaan secara keseluruhan.</li> <li>Peta memuat deliniasi lokasi yang diprioritaskan penanganannya pada wilayah perencanaan.</li> </ol>



Contoh Penyajian Album Peta



LAYOUT UKURAN KERTAS A1 (59,4 x 84,1 cm) UNTUK PETA PENUH  
satuin dalam centimeter

