



WALIKOTA BATAM  
PROPINSI KEPULAUAN RIAU

PERATURAN WALIKOTA BATAM  
NOMOR 22 TAHUN 2017

TENTANG

TATA CARA PENERBITAN KETERANGAN RANCANA KOTA  
(KRK) DI KOTA BATAM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BATAM,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dan dalam rangka penyempurnaan ketentuan pemanfaatan ruang untuk penerbitan Izin Mendirikan Bangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang maka perlu ditetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Penerbitan Keterangan Rencana Kota (KRK) Di Kota Batam.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Pembentukan Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 80, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3968);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bagunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Peraturan Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
9. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan dan Karimun;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Penyedia dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
14. Peraturan Daerah Kepulauan Riau Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Kepulauan Riau Tahun 2017-2027;

15. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Batam Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Batam Nomor 71);

Memperhatikan : SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Pemukiman di Perkotaan.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA BATAM TENTANG TATA CARA PENERBITAN KETERANGAN RENCANA KOTA DI KOTA BATAM

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan

1. Daerah adalah Kota Batam.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kota Batam.
3. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Cipta karya dan Tata Ruang Kota Batam.
4. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
5. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang selanjutnya disebut RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Batam sesuai peraturan perundang-undangan.
6. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RDTRKP adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kota Batam kedalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
7. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancangbangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
8. Rencana Tapak adalah gambaran/peta rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.

9. Orientasi Bangunan adalah cara untuk menentukan acuan bangunan dan sebagainya yang tepat dan benar.
10. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disebut BKPRD adalah Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kota Eatam.
11. Kavling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah atau Instansi yang berwenangdapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
12. Penggunaan lahan adalah fungsi dominan lahan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
13. Peruntukan lahan adalah ketetapan guna dan fungsi ruang pada lahan/lingkungan tertentu yang ditetapkan dalam rencana kota.
14. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
15. Kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.
16. Kawasan pertahanan dan keamanan negara adalah wilayah yang ditetapkan secara nasional yang digunakan untuk kepentingan pertahanan dan keamanan.
17. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disebut KRK adalah informasitentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
18. Tabel Interpretasi Daerah Penggunaan Lahan dan Jenis Kegiatana dalah suatu pedoman berupa matriks yang didalamnya berisi tentang definisi/pengertian dan klasifikasi penggunaan lahan dan jenis kegiatan.
19. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
20. Perencanaan Ulang (*replanning*) adalah pekerjaan membuat perencanaanular.g baik terhadap seluruh lahan atau kawasan maupun sebagian lahan atau kawasan karena perubahan yang tidak bisa dihindarkan maupun alasan lain yang diajukan pemohon.

21. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
22. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah Garis Sempadan Pagar, yang ditetapkan dalam RTRW dan turunannya.
23. Koefisien Wilayah Terbangun yang selanjutnya disebut KWT adalah angka persentase luas kawasan atau blok peruntukan yang terbangun terhadap luas kawasan atau luas kawasan blok peruntukan seluruhnya di dalam suatu kawasan atau blok peruntukan yang direncanakan.
24. 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 rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. 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 RTBL.
26. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/Daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
27. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota
29. Kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan Bebas selanjutnya disingkat KPBPB adalah Kawasan tertentu dimana diberlakukan ketentuan khusus di bidang kepabeanan, perpajakan, perizinan, keimigrasian, dan ketenagakerjaan

30. Hutan Lindung yang selanjutnya disingkat adalah Kawasan hutan 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
31. Hutan Produksi Terbatas yang selanjutnya disingkat HPT adalah hutan yang dialokasikan untuk produksi kayu dengan intensitas rendah. Hutan produksi terbatas ini umumnya berada di wilayah pegunungan di mana lereng-lereng yang curam mempersulit kegiatan pembalakan.
32. Hutan Produksi yang dapat Dikonversi yang selanjutnya disingkat HPK adalah Kawasan hutan dengan ciri khas tertentu, yang mempunyai fungsi pokok pengawetan keanekaragaman tumbuhan dan satwa serta ekosistemnya.
33. Taman Buru yang selanjutnya disingkat TB adalah Kawasan hutan yang ditetapkan sebagai tempat wisata berburu.
34. Taman Wisata Alam yang selanjutnya disingkat TWA adalah kawasan hutan konservasi yang bisa dimanfaatkan untuk kegiatan pariwisata dan rekreasi.
35. Tim Teknis KRK adalah Tim yang dibentuk oleh Walikota Batam yang beranggotakan Kepala OPD Dinas, Kepala Bidang Tata Ruang Kasi Perencanaan, Kasi Penetaan dan Pemanfaatan Ruang dan Kasi Pengendalian Bapelitbang dan para ahli perencanaan ruang dan wilayah dari asosiasi IAP (Ikatan Ahli Perencana) dan IAI (Ikatan Arsitek Indonesia).
36. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
37. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
38. Jaringan Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran dan sarana penerangan jalan umum.

## BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

### Pasal 2

Peraturan Walikota ini dimaksudkan memberikan pedoman prosedur dalam pengurusan dan penerbitan KRK sebagai informasi rencana Kota yang

diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.

### Pasal 3

Peraturan Walikota ini bertujuan untuk :

1. sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan pemanfaatan bangunan gedung; dan
2. memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam melaksanakan pembangunan bangunan gedung.

### BAB III PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DALAM RANGKA PENDIRIAN BANGUNAN GEDUNG

### Pasal 4

Klasifikasi peruntukan lahan meliputi :

1. zona budidaya 1 (Zona B1) yang merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan tinggi;
2. zona budidaya 2 (Zona B2) yang merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan sedang;
3. zona budidaya 3 (Zona B3) yang merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan rendah;
4. zona budidaya 4 (Zona B4) yang merupakan kawasan peruntukan industri;
5. zona budidaya 5 (Zona B5) yang merupakan kawasan peruntukan pariwisata;
6. zona budidaya 6 (Zona B6) yang merupakan kawasan peruntukan ekonomi, sosial, pertahanan dan keamanan negara, serta transportasi;
7. zona budidaya 7 (Zona B7) yang merupakan kawasan peruntukan pertanian;
8. zona budidaya 8 (Zona B8) yang merupakan kawasan peruntukan pertanian irigasi teknis dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
9. zona budidaya 9 (Zona B9) yang merupakan kawasan peruntukan budidaya penyangga lindung; dan
10. zona budidaya 10 (Zona B10) yang merupakan kawasan peruntukan hutan produksi.

## Pasal 5

- (1) Zona B1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 1 merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan tinggi, atau zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai kualitas daya dukung lingkungan tinggi, kualitas pelayanan prasarana dan sarana yang tinggi dan bangunan gedung intensitas tinggi secara vertikal.
- (2) Pengembangan Zona B1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui pembangunan kawasan permukiman skala menengah dan skala besar pada kawasan siap bangun.
- (3) Zona B1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja, sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Bengkong, dan sebagian wilayah Kecamatan Sagulung di Daerah.
- (4) Di dalam zona B1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat:
  - a. HL selanjutnya disebut HL/B1 di sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, di sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, di sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, di sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk, di sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, di sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, di sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja dan di sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar di Daerah;
  - b. Kawasan Swaka Alam (KSA) selanjutnya disebut KSA/B1 di sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, di sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk dan di sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota; dan
  - c. Hutan Produksi Terbatas (HPT) selanjutnya disebut HPT/B1 di sebagian wilayah Kecamatan Galang di Daerah.
- (5) Perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

## Pasal 6

- (1) Zona B2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 2 merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan sedang dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai kualitas daya dukung lingkungan tinggi, kualitas pelayanan prasarana dan sarana yang tinggi dan bangunan gedung



intensitas sedang secara vertikal dan horizontal.

- (2) Pengembangan zona B2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di Daerah dilaksanakan melalui pembangunan kawasan permukiman skala menengah dan skala besar pada kawasan siap bangun.
- (3) Zona B2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk, sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, dan sebagian wilayah Kecamatan Bengkong;
- (4) Di dalam Zona B2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat :
  - a. TB selanjutnya disebut TB/B2 di sebagian wilayah Kecamatan Galang; dan
  - b. Hutan Produksi yang dapat Dikonversi (HPK) selanjutnya disebut HPK/B2 di sebagian wilayah Kecamatan Bulang dan sebagian wilayah Kecamatan Galang
- (5) Perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 7

- (1) Zona B3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 3 yang merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan rendah, merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai kualitas daya dukung lingkungan tinggi dan kualitas pelayanan prasarana dan sarana yang tinggi serta bangunan gedung intensitas rendah.
- (2) Pengembangan Zona B3 dilaksanakan melalui pembangunan kawasan permukiman skala menengah dan skala besar pada kawasan siap bangun.
- (3) Zona B3 ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Bengkong, sebagian wilayah Kecamatan Galang, dan sebagian wilayah Kecamatan Bulang.
- (4) Di dalam Zona B3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat:
  - a. HPT selanjutnya disebut HPT/B3 di sebagian wilayah Kecamatan Galang; dan

- b. HPK selanjutnya disebut HPK/33 di sebagian wilayah Kecamatan Galang
- (5) Perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 8

- (1) Zona B4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 4 yang merupakan kawasan peruntukan industri, merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang mempunyai kualitas daya dukung lingkungan tinggi dan kualitas pelayanan prasarana dan sarana yang tinggi, serta bangunan gedung vertikal dan horizontal dengan intensitas rendah, sedang dan tinggi.
- (2) Zona B4 terdiri atas kawasan peruntukan industri padat modal, industri padat teknologi, industri padat sumber daya alam, dan industri padat tenaga kerja.
- (3) Di zona B4 terdiri atas:
- a. industri makanan;
  - b. industri pengolahan tembakau;
  - c. industri tekstil;
  - d. industri pakaian jadi;
  - e. industri kulit, barang dari kulit, dan alas kaki;
  - f. industri kayu, barang dari kayu, dan gabus, tidak termasuk furnitur, dan barang anyaman dari bambu, rotan dan sejenisnya;
  - g. industri furnitur;
  - h. industri kertas, dan barang dari kertas;
  - i. industri pencetakan;
  - j. industri bahan kimia dan barang dari bahan kimia;
  - k. industri karet, barang dari karet, dan plastik;
  - l. industri barang galian bukan logam;
  - m. industri logam dasar;
  - n. industri barang dari logam, bukan mesin dan peralatannya;
  - o. industri komputer, barang elektronik, dan optik;
  - p. industri peralatan listrik;
  - q. industri mesin dan perlengkapan;

- r. industri kendaraan bermotor, trailer, dan semi trailer;
  - s. industri alat angkutan lainnya; dan
  - t. industri pengolahan lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- (4) Zona B4 diprioritaskan untuk industri padat modal dan industri padat teknologi yang dikembangkan secara terpadu dengan pelabuhan, ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar, sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar, sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja, sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk, dan sebagian wilayah Kecamatan Galang.
- (5) Di dalam zona B4 terdapat :
- a. HL selanjutnya disebut HL/B4 di sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Bulang, sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar, sebagian wilayah Kecamatan Bengkong, dan sebagian wilayah Kecamatan Nongsa;
  - b. TWA selanjutnya disebut TWA/B4 di sebagian wilayah Kecamatan Sekupang dan sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk;
  - c. TB selanjutnya disebut TB/B4 di sebagian wilayah Kecamatan Galang;
  - d. HPK selanjutnya disebut HPK/B4 di sebagian wilayah kecamatan Sekupang dan sebagian wilayah Batu Aji; dan
- (6) Perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 9

- (1) Zona B5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 5 yang merupakan kawasan peruntukan pariwisata merupakan kawasan peruntukan pariwisata dengan karakteristik sebagai kawasan yang memiliki kualitas daya dukung lingkungan tinggi dan kualitas pelayanan prasarana dan sarana yang tinggi, serta bangunan gedung vertikal dan horizontal dengan intensitas rendah, sedang dan tinggi.

- (2) Zona B5 yang merupakan kawasan peruntukan pariwisata meliputi kawasan pariwisata yang dikembangkan untuk usaha pariwisata yang terdiri atas:
- a. usaha daya tarik wisata;
  - b. usaha kawasan pariwisata;
  - c. usaha jasa transportasi wisata;
  - d. usaha jasa perjalanan wisata;
  - e. usaha jasa makanan dan minuman;
  - f. usaha penyediaan akomodasi;
  - g. usaha penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi;
  - h. usaha penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif konferensi, dan pameran;
  - i. usaha jasa informasi pariwisata;
  - j. usaha jasa konsultan pariwisata;
  - k. usaha jasa pramuwisata;
  - l. usaha wisata tirta;
  - m. usaha spa; dan
  - n. usaha pariwisata lain yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Zona B5 di Daerah ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, dan sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja
- (4) Di dalam Zona B5 terdapat :
- a. KSA selanjutnya disebut KSA/B5 di sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk;
  - b. TB selanjutnya disebut TB/B5 di sebagian wilayah Kecamatan Galang;
  - c. HPT selanjutnya disebut HPT/B5 di sebagian wilayah Kecamatan Galang; dan
  - d. HPK selanjutnya disebut HPK/B5 di sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja, sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Bulang, dan sebagian wilayah Kecamatan Galang; dan
- (5) Perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

- (1) Zona B6 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 6 yang merupakan kawasan peruntukan ekonomi, sosial, pertahanan dan keamanan negara, serta transportasi merupakan zona dengan karakteristik sebagai kawasan yang memiliki kualitas daya dukung lingkungan tinggi, kualitas pelayanan prasarana dan sarana yang tinggi, serta bangunan gedung vertikal dan horizontal dengan intensitas rendah, sedang dan tinggi
- (2) Zona B6 terdiri atas :
  - a. Zona B6.1 kawasan peruntukan bandar udara yaitu Bandar Udara Hang Nadim Kecamatan Nongsa;
  - b. Zona B6.2 kawasan peruntukan pelabuhan yaitu berupa Terminal Batu Ampar di Kecamatan Batu Ampar, Terminal Kabil di Kecamatan Nongsa, Terminal Sekupang di Kecamatan Sekupang, Terminal Nongsa di Kecamatan Nongsa, Pelabuhan Batam Centre di Kecamatan Batam Kota, Pelabuhan Telaga Punggur di Kecamatan Nongsa, Pelabuhan Harbour Bay di Kecamatan Batu Ampar, Pelabuhan Sagulung di Kecamatan Batu Aji, Pelabuhan Sembulang di Kecamatan Galang, Pelabuhan Sijantung di Kecamatan Galang, dan Pelabuhan Teluk Senimba di Kecamatan Sekupang di Kota Batam.
  - c. Zona B6.3 kawasan peruntukan pendidikan, kesehatan, sosial-budaya, riset dan teknologi berada di sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk, sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja, sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar, sebagian wilayah Kecamatan Bengkong, dan sebagian wilayah Kecamatan Galang.
  - d. Zona B6.4 kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan negara berada di LANAL Batam Kecamatan Batu Ampar; dan
  - e. Zona B6.5 kawasan peruntukan perdagangan dan jasa berada di sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, dan sebagian wilayah Kecamatan Galang.

- (3) Di dalam Zona B6 sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) terdapat :
- a. Zona B6.2 terdapat HL selanjutnya disebut HL/B6.2 di sebagian wilayah Kecamatan Nongsa dan sebagian Kecamatan Sekupang;
  - b. Zona B6.3 terdapat :
    1. HL selanjutnya disebut HL/B6.3 di sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk, sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Bengkong, sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar, dan sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja;
    2. TB selanjutnya disebut TB/B6.3 di sebagian wilayah Kecamatan Galang;
    3. TWA selanjutnya disebut TWA/E6.3 di sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, dan sebagian wilayah Kecamatan Sei Beduk;
    4. HPT selanjutnya disebut HPT/E6.3 di sebagian wilayah Kecamatan Calang; dan
    5. HPK selanjutnya disebut HPK/E6.3 di sebagian wilayah Kecamatan Bulang, sebagian wilayah Kecamatan Calang, dan sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja.
  - c. Zona B6.4 HL selanjutnya disebut HL/B6.4 di sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar di Kota Batam.
  - d. Zona B6.5 terdapat :
    1. HL selanjutnya disebut HL/B6.5 di sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji, sebagian wilayah Kecamatan Sekupang, sebagian wilayah Kecamatan Sagulung, sebagian wilayah Kecamatan Nongsa, sebagian wilayah Kecamatan Batam Kota, sebagian wilayah Kecamatan Lubuk Baja, sebagian wilayah Kecamatan Bengkong, dan sebagian wilayah Kecamatan Batu Ampar;
    2. TWA selanjutnya disebut TWA/B6.5 di sebagian wilayah Kecamatan Batu Aji dan sebagian wilayah Kecamatan Sagulung di Kota Batam;

3. TB selanjutnya disebut TB/E6.5 di sebagian wilayah Kecamatan Galang;
  4. HPT selanjutnya disebut HPT/36.5 di sebagian wilayah Kecamatan Galang; dan
  5. HPK selanjutnya disebut HPK/36.5 di sebagian wilayah Kecamatan Galang dan sebagian wilayah Kecamatan Bulang.
- (4) Perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan

#### Pasal 11

- (1) Zona B1 merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan tinggi.
- (2) Arahkan peraturan zonasi untuk Zona B1 terdiri atas :
  - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan permukiman kepadatan tinggi;
  - b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk fasilitas penunjang permukiman kepadatan tinggi berupa fasilitas pemerintahan, pendidikan, pelayanan kesehatan, perbelanjaan, tempat ibadah, rekreasi dan kebudayaan, olah raga, lapangan terbuka, dan RTH, serta kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu fungsi permukiman kepadatan tinggi;
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan industri, pertambangan, dan kegiatan lain yang mengganggu fungsi permukiman kepadatan tinggi; dan
  - d. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
    1. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KDH, KTB dan ketinggian bangunan serta GSB terhadap jalan;
    2. penerapan rekayasa teknik dengan KWT paling tinggi sebesar 60 % (enam puluh persen); dan
    3. jarak bebas untuk rumah susun dengan mempertimbangkan pemerataan pencahayaan alami dan risiko kebakaran.

- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum permukiman kepadatan tinggi meliputi prasarana lingkungan, utilitas umum, serta ruang dan jalur evakuasi bencana; dan
- f. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan permukiman kepadatan tinggi meliputi:
  - 1. tipologi bangunan untuk lingkungan kepadatan tinggi berupa ruman susun bertingkat paling rendah 8 (delapan) lantai;
  - 2. pembangunan permukiman dan fasilitas penunjang yang berlokasi di wilayah pesisir mempertimbangkan kriteria penataan kota tepian air; dan
  - 3. reklamasi pada kawasan peruntukan permukiman kepadatan tinggi dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 12

- (1) Zona B2 merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan sedang.
- (2) Arahan peraturan zonasi untuk Zona B2 terdiri atas :
  - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan permukiman kepadatan sedang;
  - b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk fasilitas penunjang permukiman kepadatan sedang berupa fasilitas pemerintahan, pendidikan, pelayanan kesehatan, perbelanjaan, tempat ibadah, rekreasi dan kebudayaan, olah raga, lapangan terbuka, dan RTH, serta kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu fungsi permukiman kepadatan sedang;
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan industri, pertambangan, dan kegiatan lain yang mengganggu fungsi permukiman kepadatan sedang;
  - d. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
    - 1. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KDH, KTB, serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan;



2. penerapan rekayasa teknik dengan KWT paling tinggi sebesar 50 % (lima puluh persen); dan
  3. jarak bebas untuk rumah susun dengan mempertimbangkan pemerataan pencahayaan alami dan risiko kebakaran.
- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum permukiman kepadatan sedang meliputi prasarana lingkungan, utilitas umum, serta ruang dan jalur evakuasi bencana; dan
- f. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan permukiman kepadatan sedang meliputi:
1. tipologi bangunan untuk lingkungan kepadatan sedang berupa rumah susun bertingkat paling rendah 4 (empat) lantai; dan
  2. pembangunan permukiman dan fasilitas penunjang yang berlokasi di wilayah pesisir mempertimbangkan kriteria penataan kota tepian air.

### Pasal 13

- (1) Zona B3 merupakan kawasan peruntukan permukiman kepadatan rendah.
- (2) Arahan peraturan zonasi untuk Zona B3 terdiri atas :
  - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan permukiman kepadatan rendah;
  - b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk fasilitas penunjang permukiman kepadatan rendah berupa fasilitas pemerintahan, pendidikan, pelayanan kesehatan, perbelanjaan, tempat ibadah, rekreasi dan kebudayaan, olah raga, lapangan terbuka, dan RTH, serta kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu fungsi permukiman kepadatan rendah;
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan industri, pertambangan, dan kegiatan lain yang mengganggu fungsi permukiman kepadatan rendah;
  - d. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
    1. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KDH, KTB, serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan;

2. penerapan rekayasa teknik dengan KWT paling tinggi sebesar 40% (empat puluh persen); dan
  3. jarak bebas untuk rumah susun dan rumah tidak bersusun dengan mempertimbangkan pemerataan pencahayaan alami dan risiko kebakaran;
- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum permukiman kepadatan rendah meliputi prasarana lingkungan, utilitas umum dan ruang serta jalur evakuasi bencana; dan
  - f. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan permukiman kepadatan rendah berupa pembangunan permukiman dan fasilitas penunjang yang berlokasi di wilayah pesisir mempertimbangkan kriteria penataan kota tepian air.

#### Pasal 14

- (1) Zona B4 merupakan kawasan peruntukan industri.
- (2) Arahan peraturan zonasi untuk Zona B4 terdiri atas :
  - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan industri pengolahan;
  - b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan penunjang industri pengolahan dan kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu fungsi kawasan peruntukan industri;
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan peruntukan industri;
  - d. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
    1. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KTB, serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan; dan
    2. penerapan KDH paling rendah sebesar 10% (sepuluh persen).
  - e. penyediaan prasarana dan sarana minimum kawasan peruntukan industri meliputi prasarana dan sarana pendukung kawasan industri, prasarana pengolahan limbah, ruang dan jalur evakuasi bencana, serta tempat penimbunan barang; dan

- f. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan industri meliputi :
1. penyediaan zona penyangga pada kawasan industri;
  2. pengembangan konsep *eco industrial park*;
  3. penyediaan prasarana dan sarana pendukung industri diserasikan dengan jenis industri dan jumlah tenaga kerja; dan
  4. reklamasi pada kawasan peruntukan industri dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

- (1) Zona B5 merupakan kawasan peruntukan pariwisata.
- (2) Arahan peraturan zonasi untuk Zona B5 terdiri atas :
  - a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan untuk usaha pariwisata;
  - b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu fungsi kawasan peruntukan pariwisata;
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan peruntukan pariwisata;
  - d. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
    1. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KTE, serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan; dan
    2. penerapan KDH paling rendah sebesar 10% (sepuluh persen);
  - e. penyediaan prasarana dan sarana minimum kawasan peruntukan pariwisata meliputi sarana telekomunikasi, listrik, air bersih, drainase, pembuangan air kotor, sampah, sanitasi, sarana peritadatan, sarana kesehatan dan jalur evakuasi bencana; dan
  - f. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan pariwisata meliputi :
    1. penyediaan akses yang terintegrasi dengan terminal, bandar udara dan pelabuhan penumpang;

2. penyediaan akses publik menuju objek wisata dan daya tarik wisata; dan
3. reklamasi pada kawasan peruntukan pariwisata dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Zona B6 merupakan kawasan peruntukan ekonomi, sosial, pertahanan dan keamanan negara, serta transportasi.
- (2) Arahan peraturan zonasi untuk Zona B6 terdiri atas :
  - a. arahan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan bandar udara:
    1. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan operasional kebandarudaraan, kegiatan penunjang pelayanan jasa kebandarudaraan, kegiatan penunjang pelayanan keselamatan operasi penerbangan, dan kegiatan pertahanan dan keamanan negara secara terbatas;
    2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi pemanfaatan tanah dan/atau perairan serta ruang udara di sekitar bandar udara umum serta kegiatan lain yang tidak mengganggu keselamatan operasi penerbangan dan fungsi bandar udara umum;
    3. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang membahayakan keamanan dan keselamatan operasional penerbangan, membuat halangan (*obstacle*), dan/atau kegiatan lain yang mengganggu fungsi bandar udara umum; dan
    4. prasarana dan sarana minimum untuk kawasan peruntukan bandar udara di dalam Daerah lingkungan kerja bandar udara terdiri atas:
      - a) fasilitas pokok bandar udara yang meliputi: fasilitas keselamatan dan keamanan, fasilitas sisi udara, fasilitas sisi darat; dan
      - b) fasilitas penunjang bandar udara yang meliputi: fasilitas perbengkelan pesawat udara, fasilitas pergudangan, penginapan/ hotel, toko, dan restoran.
    5. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan bandar udara berupa penerapan ketentuan KPBPB bagi pemasukan dan pengeluaran barang ke dan dari KPBPB di bandar udara yang

ditunjuk oleh instansi berwenang sesuai peraturan perundang-undangan.

- b. arahan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pelabuhan;
  1. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan kepelabuhanan;
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang tidak mengganggu fungsi kawasan peruntukan pelabuhan;
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan peruntukan pelabuhan;
  4. prasarana dan sarana minimum untuk kawasan peruntukan pelabuhan umum meliputi prasarana dan sarana minimum sebagai fasilitas pokok dan fasilitas penunjang berupa dermaga, gudang lini 1, lapangan penumpukan lini 1, terminal penumpang, terminal peti kemas, terminal ro-ro, fasilitas penampung dan pengolahan limbah, fasilitas bunker, fasilitas pemadam kebakaran, fasilitas gudang untuk B3, fasilitas pemeliharaan dan perbaikan, peralatan dan sarana bantu navigasi pelayaran, kawasan perkantoran, fasilitas pos dan telekomunikasi, fasilitas pariwisata dan perhotelan, instalasi air bersih, listrik dan telekomunikasi, jaringan jalan dan rel kereta api, jaringan air limbah, drainase dan sampah, areal pengembangan pelabuhan, tempat tunggu kendaraan bermotor, kawasan perdagangan, kawasan industri, sarana peribadatan, sarana kesehatan dan ruang serta jalur evakuasi bencana;
  5. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan pelabuhan umum berupa penerapan ketentuan KPBPB bagi pemasukan dan pengeluaran barang ke dan dari KPBPB di pelabuhan umum yang ditunjuk oleh instansi berwenang sesuai peraturan perundang-undangan; dan
  6. reklamasi pada kawasan peruntukan pelabuhan umum dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

- c. arahan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pendidikan, kesehatan, sosial-budaya, riset dan teknologi :
1. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pendidikan, kesehatan sosial-budaya, serta riset dan teknologi;
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang tidak mengganggu fungsi kawasan peruntukan pendidikan, kesehatan, sosial-budaya, riset dan teknologi;
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan peruntukan pendidikan, kesehatan, sosial-budaya, riset dan teknologi;
  4. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
    - a) penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KTB, serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan; dan
    - b) penerapan KDH paling rendah 10% (sepuluh persen).
  5. prasarana dan sarana minimum untuk kawasan peruntukan pendidikan, kesehatan, sosial-budaya, riset dan teknologi meliputi prasarana lingkungan, utilitas umum, aksesibilitas bagi penyandang cacat, sarana peribadatan, pelataran parkir, serta ruang dan jalur evakuasi bencana; dan
  6. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan pendidikan, kesehatan, sosial-budaya, riset dan teknologi meliputi:
    - a) pembatasan jumlah dan dimensi papan reklame;
    - b) pembatasan pembangunan menara telekomunikasi pada kawasan peruntukan kesehatan dan kawasan peruntukan riset dan teknologi; dan
    - c) reklamasi pada kawasan peruntukan pendidikan, kesehatan, sosial budaya, riset dan teknologi dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

- d. arahan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan negara;
  1. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pertahanan dan keamanan negara;
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) yang tidak mengganggu fungsi kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan negara; dan
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan negara;
  4. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
    - a) penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KTE, serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan; dan
    - b) penerapan KDH paling sedikit 10% (sepuluh persen);
  5. prasarana dan sarana minimum untuk kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan negara meliputi utilitas umum, pos penjagaan, serta peralatan keamanan dan pertahanan; dan
  6. ketentuan khusus untuk reklamasi pada kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan negara dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.
- e. arahan peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan perdagangan dan jasa
  1. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perdagangan dan jasa
  2. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang tidak mengganggu fungsi kawasan peruntukan perdagangan dan jasa;
  3. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan peruntukan perdagangan dan jasa;
  4. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:

- a) penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi ketentuan KDB, KLB, KTB serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan; dan
  - b) penerapan KDH paling rendah 10% (sepuluh persen);
5. prasarana dan sarana minimum untuk kawasan peruntukan perdagangan dan jasa meliputi prasarana lingkungan, utilitas umum, aksesibilitas bagi penyandang cacat, sarana peribadatan, pelataran parkir, jalur pejalan kaki yang menerus, sarana transportasi umum, serta ruang dan jalur evakuasi bencana; dan
6. ketentuan khusus untuk kawasan peruntukan perdagangan dan jasa meliputi:
- a) penyediaan zona penyangga untuk kawasan yang berbatasan dengan kawasan lindung; dan
  - b) reklamasi pada kawasan peruntukan perdagangan dan jasa dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 17

- (1) Klasifikasi penggunaan lahan berisi aturan kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan/diizinkan, diperbolehkan secara terbatas, diperbolehkan secara bersyarat dan tidak diperbolehkan dalam suatu peruntukan lahan.
- (2) Apabila 1 (satu) persil berada pada peruntukan lahan yang berbeda dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari jalan umum, maka peruntukan lahan dapat mengacupada orientasi bangunan.
- (3) Peruntukan lahan fasilitas umum didalam rencanatataruang yang alas haknya dimiliki perorangan/badan, bukan lahan yang dimiliki Pemerintah Daerah, serta bukan merupakan lahan fasilitas umum yang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka peruntukan lahannya disesuaikan dengan zona peruntukannya.
- (4) Klasifikasi penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) secara lebih rinci diatur dalam tabel interpretasi penggunaan lahan dan jenis kegiatan sebagaimana tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.



## Pasal 18

Pengendalian Intensitas Pemanfaatan Ruang meliputi:

1. intensitas pemanfaatan ruang merupakan ketentuan mengenai besaran bangunan yang diperbolehkan pada suatu lahan yang meliputi KDB maksimum, KLB maksimum, Ketinggian Bangunan Maksimum, KDH minimum, KTB maksimum serta jumlah lantai/lapis bangunan gedung dibawah permukaan tanah (*basement*) maksimum;
2. untuk dapat menghitung besaran nilai KDB atau *Building coverage*, dapat ditentukan sesuai tingkat kepadatan maksimum meliputi:
  - a. bangunan gedung dilokasi renggang (KDB 30% s/d 45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW Daerah;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45% s/d 60%) yang terletak di Daerah permukiman dan/atau sebagaimana diatur dalam RTRW Daerah; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60% s/d 75%/lebih) yang terletak di Daerah perdagangan/pusat kotadan/atau sebagaimana diatur dalam RTRWK Daerah.
3. pengaturan KLB dipengaruhi oleh fisik kota seperti daya dukung lahan, baik daya dukung tanah untuk menopang beban berat bangunan maupun daya tampung lahan untuk menampung aktivitas yang berkembang di kawasan perencanaan;
4. RTH minimal 30 % dari total luas kawasan yang terdiri dari 20 RTH publik dan 10 % RTH privat;
5. terhadap permohonan bangunan sistem: blok /superblok /*CentralBusinessDistrict* (CBD) dengan luas paling sedikit 3 ha (tiga hektar) atau ketinggian paling sedikit 20 (dua puluh) lantai atau bangunan yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi yang belum diatur dalam pedoman dan standar teknis, maka analisa ketinggian bangunan dilakukan melalui koordinasi dengan Tim Teknis KRK dan/atau koordinasi dengan BKPRD apabila mempengaruhi rencana pola ruang dan struktur ruang kota;

6. pada bangunan-bangunan yang memiliki fungsi untuk kepentingan umum milik Pemerintah, dapat diberlakukan ketentuan khusus yang dilengkapi pertimbangan teknis dari tenaga ahli;
7. khusus untuk bangunan bertingkat tinggi dan ketinggian lebih dari 40 M (empat puluh meter), tetap dihitung melalui analisis ketinggian bangunan dengan berpedoman pada analisis ketinggian bangunan serta mempertimbangkan batasan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP); dan

## BAB V PENGATURAN TATA MASSA BANGUNAN

### Bagian Pertama Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Jarak Bebas Minimum

#### Pasal 19

- (1) Untuk mengetahui sempadan bangunan diperlukan data-data seperti dimensi jalan yang berpengaruh pada kawasan perencanaan, kecepatan dan waktu reaksi untuk mengerem kendaraan.
- (2) GSB gedung meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api dan/atau jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) GSB gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap batas Ruang Milik Jalan (rumija) jika tidak ditentukan lain, ditetapkan dengan ketentuan minimal :
  - a. bangunan di tepi jalan arteri sebesar seperempat dari ruang milik jalan;
  - b. bangunan ditepi jalan kolektor sebesar seperempat dari ruang milik jalan;
  - c. bangunan ditepi jalan antar lingkungan (lokal) sebesar setengah dari ruang milik jalan;
  - d. bangunan ditepi jalan lingkungan sebesar setengah dari ruang milik jalan;
- (4) Penetapan GSB gedung terhadap tepi sungai, tepi pantai dan jaringan saluran udara tegangan ekstra tinggi harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (5) Pada suatu kawasan/lingkungan yang diperkenankan adanya beberapa klas bangunan dan di dalam kawasan peruntukan campuran, untuk tiap-tiap klas bangunan dapat ditetapkan garis-garis sempadannya masing-masing.

- (6) Garis sempadan pantai laut sepanjang kawasan kotajika tidak ditentukan lain, ditetapkan 100 (seratus) meter diukur dari tepi pantai laut pada saat pasang tertinggi.
- (7) GSB gedung terhadap jalur saluran udara tegangan ekstra tinggi ditetapkan pada garis proyeksi sudut  $45^\circ$  (empat puluh lima derajat) diukur dari puncak menara saluran udara tegangan ekstra tinggi sepanjang kawasan jalur.
- (8) Penetapan GSB dan penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (9) Pada peruntukan yang masih dimungkinkan terdapat penggunaan bangunan yang termasuk dalam peruntukan lainnya, GSB ditentukan sebagai berikut :
  - a. penggunaan bangunan yang termasuk dalam peruntukan lahan perumahan pada peruntukan perdagangan/jasa dan fasilitas sosial maka mengikuti ketentuan peruntukan perumahan;
  - b. penggunaan bangunan yang termasuk dalam peruntukan lahan perdagangan/jasa pada peruntukan perumahan dan fasilitas sosial maka mengikuti ketentuan peruntukan perdagangan/jasa; dan
  - c. penggunaan bangunan yang termasuk dalam peruntukan lahan fasilitas sosial pada peruntukan perumahan dan jasa, maka GSB mengikuti ketentuan peruntukan fasilitas sosial.
- (10) Pada koridor-koridor pusat kota yang bangunannya telah banyak berdiri pada GSB 0 (nol) atau pada koridor-koridor yang terkena implementasi rencana jalan sehingga eksisting bangunan berada pada GSB 0 (nol), maka pengaturan GSB ditetapkan sebagai berikut:
  - a. untuk rumah tinggal maka perencanaan dapat dikeluarkan dengan tetap GSB 0 (nol); dan
  - b. untuk non rumah tinggal dapat GSB 0 (nol) dengan ketinggian maksimal 40 M (empat puluh meter) dan maksimal 8 (delapan) lantai dengan syarat parkir harus di dalam bangunan gedung/persil.
- (11) Pada persil dengan penggunaan bangunan yang termasuk dalam peruntukan jasa atau sosial dengan panjang dan /atau lebar lahan setelah terpotong GSB paling sedikit adalah 20 M (dua puluh meter), maka GSB belakang dan/atau GSB

samping pada salah satu sisi disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter).

- (12) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada persil dengan penggunaan bangunan yang termasuk dalam peruntukan perdagangan dan jasa atau sosial dengan panjang atau lebar kurang dari sama dengan 40 (empat puluh) meter yang berada diposisi pojok, dengan ketinggian maksimal 25 m (dua puluh lima meter) dan KDB kurang dari 50 % (lima puluh persen) dari keseluruhan lahan, maka tidak dipersyaratkan GSB samping dan belakang.
- (13) GSB samping dan belakang dapat direncanakan sebagai GSB podium paling sedikit 3 M (tiga meter) dengan syarat bangunan berupa podium dengan ketinggian maksimal 40 M (empat puluh meter) dan maksimal 8 (delapan) lantai, seterusnya terhadap bangunan di atasnya diberlakukan perhitungan GSB lantai selanjutnya.
- (14) Pada persil dengan penggunaan bangunan untuk industri atau gudang sistem tunggal, maka penentuan GSB belakang dan/atau samping diatur sebagai berikut:
  - a. persil dengan panjang dan/atau lebar paling sedikit 20 M (dua puluh meter) setelah terpotong GSP, maka GSB belakang dan/atau samping salah satu sisi disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 4 M (empat meter);
  - b. persil dengan panjang dan/atau lebar paling sedikit 15 m sampai dengan kurang dari 20 m (dua puluh meter) setelah terpotong GSP, maka GSB belakang/samping salah satu sisi disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 3 M (tiga meter).
- (15) Pada lokasi yang termasuk dalam siteplan, maka GSB mengikuti ketentuan pada rencana tapak.
- (16) Pada lokasi yang terdapat saluran/drainase/sejenisnya yang direncanakan lebih dari atau sama dengan 2m (dua meter) dan kurang dari 6 M (enam meter) termasuk penampang basah dan kering, maka penentuan GSB yang berfungsi sebagai sempadan sungai diatur sebagai berikut:
  - a. pada saluran yang lebarnya lebih dari atau sama dengan 2 M (dua meter) sampai dengan 4 M (empat meter), maka GSB ditetapkan 2 M (dua meter); dan

- b. pada saluran yang lebarnya lebih dari 4 m (empat meter) sampai dengan kurang dari 6 M (enam meter), maka GSB ditetapkan 3 M (tiga meter).
- (17) Dalam hal suatu lokasi dalam RTRW Daerah beserta rinciannya telah memuat saluran/drainase/sejenisnya dengan lebar sekurang-kurangnya 6 (enam) meter (termasuk penampang basah dan kering), tetapi belum ditentukan GSB sebagai jalan inspeksi/ sempadan sungai, maka penentuan GSB yang berfungsi sebagai sempadan sungai maupun jalan inspeksi sekurang-kurangnya 3 M (tiga meter) dan/atau mempertimbangkan kondisi eksisting.
  - (18) Garis sempadan bangunan dan jarak bebas minimum dapat dilihat lebih jelas pada Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Pasal 20

- (1) Standar teknis perencanaan sebagaimana digunakan dalam pemberian pelayanan pemanfaatan ruang meliputi proporsi penggunaan lahan pada kawasan peruntukan perumahan horizontal (*landed*), kawasan peruntukan jasa, kawasan peruntukan industri dan kawasan peruntukan sosial sebagaimana diatur dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan standar teknis yang tidak diatur dalam Peraturan Walikota ini pelaksanaannya berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 21

- (1) Standar teknis pemanfaatan ruang merupakan pedoman dalam menentukan persyaratan zoning yang dimuat dalam KRK.
- (2) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan sekurang-kurangnya berisi:
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung dibawah permukaan tanah dan KTE yang diizinkan;

- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. KDB maksimum yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- g. KDH minimum yang diwajibkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan;
- i. ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku padalokasiyang bersangkutan antara lain Prasarana, Sarana dan Utilitas yang wajib disediakan dan wajib diserahkan; dan
- j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.

## BAB VI PERSYARATAN PERMOHONAN KRK

### Pasal 22

- (1) Untuk memperoleh KRK, pemohon harus melampirkan persyaratan yang ditentukan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. formulir permohonan KRK;
  - b. fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemilik/pemohon;
  - c. bagi pemohon berbentuk badan hukum wajib melampirkan fotokopi akta pencirian dan/atau perubahannya dan telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang atau didaftarkan ke instansi yang berwenang;
  - d. fotocopy tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli dan bukti kepemilikan tanah lainnya;
  - e. surat kuasa penunjukan batas dan/atau pengurusan KRK, apabila dalam pengurusan KRK diwakilkan kepada orang lain dan disertai fotocopy Kartu Tanda Penduduk penerima kuasa;
  - f. gambar sketsa gabungan lahan yang ditandatangani oleh pemohon apabila permohonan KRK melampirkan 2 (dua) atau lebih bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah;
  - g. surat pernyataan keabsahan dan ketenaran dokumen disertai materai;
  - h. Permohonan KRK disahkan oleh Kepala Dinas; dan
  - i. KRK asli untuk replanning atau revisi KRK.
- (3) Jangka waktu penerbitan KRK setelah dokumen lengkap adalah sebagai berikut :
  - a. 5 (lima) hari kerja untuk luasan kurang 500 m<sup>2</sup>;

- b. 7 (tujuh) hari kerja untuk luasan diantara 500 m<sup>2</sup> s/d 1000 m<sup>2</sup>; dan
- c. 10 (sepuluh) hari kerja untuk luasan diatas 1000 m<sup>2</sup> sejak tanda bukti permohonan diterbitkan.

#### Pasal 23

- (1) KRK dapat dimohonkan perubahan apabila terdapat rencana perubahan penggunaan bangunan, Intensitas bangunan, Informasi lain yang bersifat teknis didalam KRK, dan/atau mengubah perencanaan dalam lampiran gambar terhadap lahan yang pernah diterbitkan KRK sebelumnya.
- (2) Perubahan KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mencabut KRK yang lama dan menerbitkan KRK yang baru
- (3) Perubahan KRK terbatas pada perubahan data nama, alamat pemohon, alamat persil, dan/atau kesalahan redaksional lainnya, dilakukan dengan menerbitkan Surat Keterangan Perubahan yang menjadi satu kesatuan dengan KRK yang telah diterbitkan.

### BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 24

- (1) Perizinan/persetujuan yang telah diterbitkan Pemerintah dapat ditinjau kembali apabila tidak sesuai dengan dengan RTRW Daerah.
- (2) KRK dalam Peraturan Walikota ini berpedoman kepada RTRW Propinsi dan RTRW Batam Bintan Karimun dan RTRW Daerah.
- (3) Perizinan/persetujuan dokumen yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini dinyatakan tetap berlaku sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam perizinan/persetujuan dokumen dimaksud.
- (4) Proses daftar ulang/perpanjangan atau sebutan lainnya terhadap perizinan/persetujuan dokumen yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini tetap dapat dilaksanakan.
- (5) Persetujuan atas proses daftar ulang/perpanjangan atau sebutan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap perizinan/persetujuan dokumen yang belum sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Walikota ini, wajib disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Walikota ini paling lama 2 (dua) tahun sejak berlakunya Peraturan Walikota ini.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

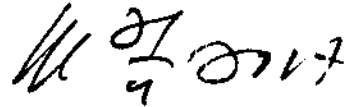
Pasal 25

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Batam  
pada tanggal 21 April 2017

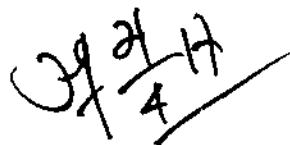
WALIKOTA BATAM



MUHAMMAD RUDI

Diundangkan di Batam  
pada tanggal 21 April 2017

SEKRETARIS DAERAH KOTA BATAM



JEFRIDIN

BERITA DAERAH KOTA BATAM TAHUN 2017 NOMOR 529



BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

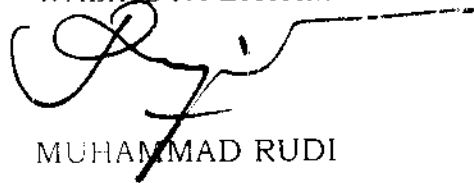
Pasal 25

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah.

Ditetapkan di Batam  
pada tanggal 21 APRIL 2017

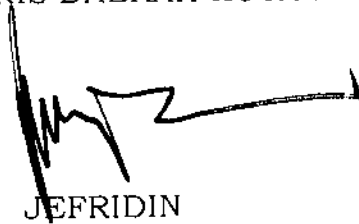
WALIKOTA BATAM



MUHAMMAD RUDI

Diundangkan di Batam  
pada tanggal 21 APRIL 2017

SEKRETARIS DAERAH KOTA BATAM



JEFRIDIN

BERITA DAERAH KOTA BATAM TAHUN 2017 NOMOR 29