



**BUPATI SUBANG**  
**PROVINSI JAWA BARAT**  
**PERATURAN BUPATI SUBANG**  
**NOMOR 85 TAHUN 2020**

**TENTANG**

**PETUNJUK TEKNIS KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI**  
**PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SUBANG,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka memberikan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang telah diatur ketentuan umum peraturan zonasi berdasarkan struktur ruang wilayah, pola ruang wilayah dan kawasan strategis Kabupaten Subang sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031;
  - b. bahwa untuk pelaksanaan ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu mengatur petunjuk teknis ketentuan umum peraturan zonasi pemanfaatan ruang di Kabupaten Subang;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Subang tentang Petunjuk Teknis Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Pemanfaatan Ruang di Kawasan Peruntukan Industri di Kabupaten Subang.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 308, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5613);
6. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2009 tentang Peternakan dan Kesehatan Hewan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5015);
11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
14. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

15. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5492);
16. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5512);
17. 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 beberapa kali terakhir 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);
18. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
20. 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);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);

4 ✓

24. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 365, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5806);
27. 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);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5887), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 107 Tahun 2015 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 329, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5797);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 142 tahun 2015 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 365, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5806);
31. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
32. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 40/M-IND/PER/6/2016 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri;
33. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 39/M-IND/PER/6/2016 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;

✓  
4

35. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22 SeriE);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Subang Tahun 2016 Nomor 11);
37. Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Subang Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Subang Nomor 1);
38. Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Daerah Kabupaten Subang Tahun 2016 Nomor 2);
39. Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Subang Tahun 2016 Nomor 7), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 6 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Subang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan daerah Kabupaten Subang (Lembaran Daerah Kabupaten Subang Tahun 2019 Nomor 6).

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK TEKNIS KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI.

#### BAB 1

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah kabupaten adalah Daerah Kabupaten Subang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Subang
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.

4

6. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional.
7. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
8. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
9. Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang
11. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
12. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
13. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
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. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disingkat RTRWK, adalah rencana tata ruang yang bersifat umum wilayah Kabupaten Subang, yang merupakan penjabaran dari RTRW Provinsi Jawa Barat, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah, rencana struktur ruang wilayah, rencana pola ruang wilayah, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah.
17. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya.
18. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
19. Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atau dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
20. 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.
21. Kawasan strategis adalah kawasan yang memiliki kemampuan untuk memacu pertumbuhan ekonomi kawasan dan wilayah di sekitarnya, serta mendorong pemerataan perkembangan wilayah.

22. Kawasan Strategis Nasional, yang selanjutnya disingkat KSN, adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan keamanan negara, ekonomi, sosial budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang ditetapkan sebagai warisan dunia.
23. Kawasan Strategis Provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup Provinsi Jawa Barat terhadap ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.
24. Kawasan Strategis Kabupaten adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup daerah terhadap ekonomi, sosial budaya, lingkungan dan/atau pendayagunaan sumber daya alam dan teknologi tinggi.
25. Arah pemanfaatan ruang wilayah adalah arahan pengembangan wilayah untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang wilayah daerah sesuai dengan RTRWK melalui penyusunan dan pelaksanaan program penataan /pengembangan daerah beserta pembiayaannya, dalam suatu indikasi program utama jangka menengah lima tahunan Kabupaten yang berisi rencana program utama, sumber pendanaan, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan.
26. Indikasi program utama jangka menengah lima tahunan adalah petunjuk yang memuat usulan program utama, lokasi, besaran, waktu pelaksanaan, sumber dana, dan instansi pelaksana dalam rangka mewujudkan ruang daerah yang sesuai dengan rencana tata ruang.
27. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah adalah ketentuan-ketentuan yang dibuat atau disusun dalam upaya mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah agar sesuai dengan RTRWK yang berbentuk ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi untuk wilayah Kabupaten Subang.
28. Ketentuan umum peraturan zonasi adalah ketentuan umum yang mengatur pemanfaatan ruang/penataan Daerah dan unsur-unsur pengendalian pemanfaatan ruang yang disusun unik setiap klasifikasi peruntukan/fungsi ruang sesuai dengan RTRWK.
29. Ketentuan perizinan adalah ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya yang harus dipenuhi oleh setiap pihak sebelum pemanfaatan ruang, yang digunakan sebagai alat dalam melaksanakan pembangunan keruangan yang tertib sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun dan ditetapkan.
30. Perizinan pemanfaatan ruang adalah salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang yang bertujuan agar pemanfaatan ruang dapat berjalan sesuai dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang oleh pemerintah daerah, antara lain izin lokasi, Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
31. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
32. Koefisien Zona Terbangun, yang selanjutnya disingkat KZT, adalah angka persentase luas ruang yang dapat dibangun terhadap luas ruang yang dapat dibangun terhadap luas zona yang ditetapkan dalam satuan wilayah administrasi.

4



33. Koefisien Wilayah Terbangun, yang selanjutnya disingkat KWT, adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lahan yang terbangun baik berupa bangunan gedung maupun bangun bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
34. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
35. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB, adalah angka perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
36. Koefisien Dasar Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan/atau peresapan air terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
37. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
38. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi pelaksanaan kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
39. Peran masyarakat adalah partisipasi aktif masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
40. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disingkat TKPRD, adalah tim *ad hoc* yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di Kabupaten Subang, dan mempunyai fungsi membantu tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang di Daerah.

## BAB II

### PETUNJUK TEKNIS KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI PEMANFAATAN RUANG

#### Pasal 2

- (1) Ruang lingkup petunjuk teknis ketentuan umum peraturan zonasi pemanfaatan ruang di daerah meliputi :
  - a. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan lindung; dan
  - b. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan budidaya.
- (2) Ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
  - a. kawasan hutan lindung;
  - b. kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya;
  - c. kawasan perlindungan setempat;
  - d. kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya;
  - e. kawasan rawan bencana alam;
  - f. kawasan lindung geologi; dan

4



- g. kawasan lindung lainnya.
- (3) Ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan hutan produksi;
  - b. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan hutan rakyat;
  - c. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan pertanian;
  - d. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan perikanan;
  - e. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan pertambangan;
  - f. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan industri;
  - g. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan pariwisata;
  - h. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan peruntukan permukiman; dan
  - i. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan lainnya.

### Pasal 3

Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf f disusun dengan ketentuan :

- a. diperbolehkan penyediaan zona penyangga;
- b. diperbolehkan untuk RTH;
- c. diperbolehkan pemanfaatan ruang kegiatan industri sesuai dengan kemampuan penggunaan teknologi, potensi sumber daya alam dan SDM disekitarnya;
- d. diperbolehkan kegiatan industri yang hemat dalam penggunaan air dan non polutan;
- e. diperbolehkan kegiatan industri yang tidak mengakibatkan kerusakan atau alih fungsi kawasan;
- f. diperbolehkan dengan syarat kegiatan industri sepanjang memiliki sistem pengolahan limbah dan/atau limbah B3;
- g. diperbolehkan kegiatan industri yang memiliki sumber air baku memadai yang memanfaatkan air permukaan dan menjaga kelestariannya;
- h. diperbolehkan industri yang memiliki sumber energi untuk memenuhi kebutuhan industri;
- i. diperbolehkan pembangunan perumahan karyawan industri pada kawasan industri dengan syarat tidak mengganggu fungsi utama sesuai ketentuan peraturan perundangan.

### Pasal 4

- (1) Pengaturan petunjuk teknis ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri dari :
  - a. definisi klasifikasi pola ruang;

A

- b. daftar klasifikasi kegiatan pemanfaatan ruang;
  - c. ketentuan umum zonasi;
  - d. ketentuan teknis pemanfaatan ruang;
  - e. pedoman umum standar teknis;
  - f. aplikasi pemanfaatan ruang dan bangunan; dan
  - g. mekanisme pemberian rekomendasi melalui pertimbangan koordinasi penataan ruang di Daerah.
- (2) Pengaturan petunjuk teknis peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

**BAB III**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 5**

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, maka perizinan pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan tetap berlaku.

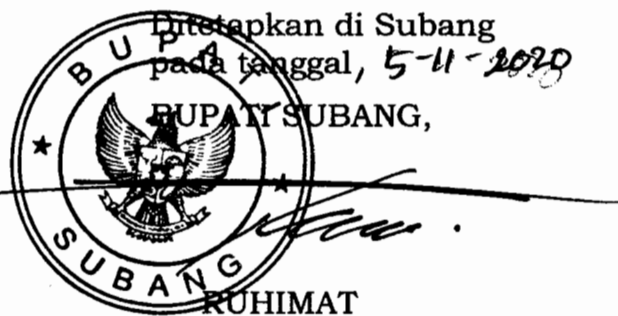
**BAB IV**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 6**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

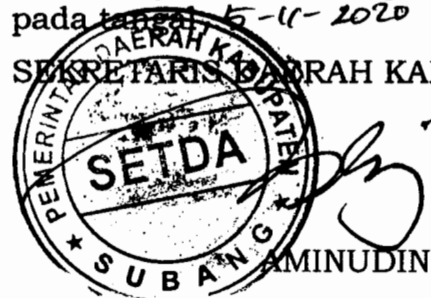
Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Subang.

Wakil Bupati Subang	
Sekda Kab. Subang	
Asda II	
Kepala DPUPR Kab. Subang	
Kabid Hukum Setda Kab. Subang	
Sekretaris DPUPR Kab. Subang	
Kabid.....	



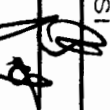
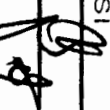
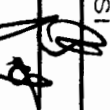
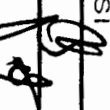
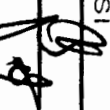
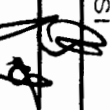
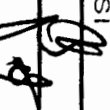
Diundangkan di Subang  
pada tanggal 5-11-2020

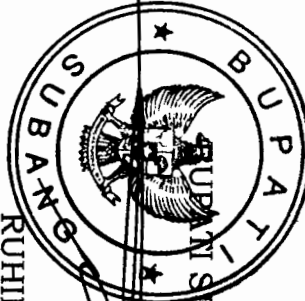
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SUBANG,



BERITA DAERAH KABUPATEN SUBANG TAHUN 2020 NOMOR : 85

63000 Fasilitas Transportasi Sungai dan Penyeberangan	(A)	(A)	PSU disesuaikan dengan ketentuan aturan yang berlaku (Norma, standar, pedoman dan manual).	Ketentuan Bersyarat: - Wajib dilengkapi dengan kelayakan kebutuhan penyediaan jenis kegiatan; - Huruf (A) di dalam kolom standar teknis ditentukan sesuai dengan kebutuhan dan kajian teknis.
---	-----	-----	--	---

PARAF KOORDINASI	
Wakil Bupati Subang	
Sekda Kab. Subang	
Asda II	
Kepala DPUPR Kab. Subang	
Kabag Hukum Setda Kab. Subang	
Sekretaris DPUPR Kab. Subang	
Kabid.. <i>Bendahanbung...</i>	

  
 BUPATI SUBANG,  
 RUHIMAT

LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI SUBANG

NOMOR : 85 TAHUN 2020

TANGGAL : 15-11-2020

TENTANG : PETUNJUK TEKNIS KETENTUAN UMUM  
PERATURAN ZONASI PEMANFAATAN  
RUANG DI KAWASAN PERUNTUKAN  
INDUSTRI.

I. PEDOMAN UMUM STANDAR TEKNIS.

A. STANDAR TEKNIS PENYEDIAAN SARANA.

1. STANDAR TEKNIS PENYEDIAAN SARANA PENDIDIKAN.

No.	Jenis Sarana	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan per satuan sarana		Standar (m <sup>2</sup> /jiwa)
			Luas Lantai Min (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan Min (m <sup>2</sup> )	
1.	TK/PAUD	1.250	216	500	0,40
2.	Pendidikan dasar dan menengah				
	a. SD tipe A	1.600	1.000	3.000	1,875
	b. SD tipe B		633	2.000	1,25
	c. SD tipe C		251	1.000	0,625
	d. SMP tipe A	4.800	3.077	9.000	1,875
	e. SMP tipe B		2.282	9.000	1,875
	f. SMP tipe C		1.502	6.000	1,26
	g. SMA tipe A	4.800	5.233	1 Lantai : 15.000	3,125
	h. SMA tipe B			2 Lantai : 9.500	3,958
				3 Lantai : 7.000	4,375
			i. SMA tipe C	1 Lantai : 12.500	2,604
2 Lantai : 8.000	3,333				
3 Lantai : 5.000	3,125				
3.	Pendidikan tinggi				
a. Akademi setingkatnya	480.000	1.667	5.000	1,5	
b. Perguruan Tinggi	1.500.000	2.667	8.000	1,5	

4.	Perpustakaan				
	a. Taman Bacaan	2.500	72	150	0,09
	b. Perpustakaan (Akademi)	480.000	67	200	0,5
	c. Perpustakaan (perguruan tinggi)	1.500.000	67	200	0,5

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya.

## 2. STANDAR TEKNIS PENYEDIAAN SARANA KESEHATAN.

No.	Jenis Sarana	Jumlah penduduk pendukung (jiwa)	Kebutuhan per satuan sarana		Standar (m <sup>2</sup> /jiwa)
			Luas Lantai Min (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan Min (m <sup>2</sup> )	
1.	Tempat Praktek Dokter	5.000	18	72	1,5
2.	Apotik/Rumah Obat	30.000	120	250	0.025
3.	Rumah Sakit Tipe C	480.000	21.600	64.800	12
4.	Rumah Sakit Tipe B	1.500.000	28.800	86.400	19
5.	Rumah Sakit Tipe A	1.500.000	57.600	172.800	25
6.	Rumah Sakit Khusus	1.500.000	43.200	129.600	25

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya.

### 3. STANDAR TEKNIS PENYEDIAAN SARANA PERIBADATAN.

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standar (m <sup>2</sup> /jiwa)
			Luas Lantai Min (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan Min (m <sup>2</sup> )	
1.	Mushola/Langgar	250	45	100 bila bangunan tersendiri	0,36
2.	Mesjid Warga	2.500	300	600	0,24
3.	Mesjid Lingkungan (Kelurahan)	30.000	1.800	3.600	0,12
4.	Mesjid Kecamatan	120.000	3.600	5.400T	0,03
5.	Sarana Ibadah Agama Lain	Tergantung system kekerabatan/ hirarki lembaga	Tergantung kebiasaan setempat	Tergantung kebiasaan setempat	0,047

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya.

### 4. STANDAR TEKNIS PENYEDIAAN SARANA PERDAGANGAN DAN NIAGA.

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standar (m <sup>2</sup> /Jiwa)
			Luas Lantai Min (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan Min (m <sup>2</sup> )	
1.	Toko/Warung	250	50 termasuk Gudang	100 (bila berdiri sendiri)	0,4
2.	Pertokoan	6.000	1.200	3.000	0,5
3.	Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	30.000	13.500	10.000	0,33
4.	Pusat Perbelanjaan dan Niaga (toko + pasar + bank + kantor)	120.000	36.000	36.000	0,3

5.	Gedung Serbaguna	120.000	1.500	3.000	0,025
6.	Gedung Bioskop	120.000	1.000	2.000	0,017

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya.

5. STANDAR TEKNIS PENYEDIAAN SARANA RUANG TERBUKA, TAMAN DAN LAPANGAN OLAHRAGA.

No.	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standar (m <sup>2</sup> /Jiwa)
			Luas Lantai Min (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan Min (m <sup>2</sup> )	
1.	Taman/Tempat Main	250	-	250	1
2.	Taman/Tempat Main	2.500	-	1.250	0,5
3.	Taman dan Lapangan Olahraga	30.000	-	9.000	0,3
4.	Taman dan Lapangan Olahraga	120.000	-	24.000	0,2
5	Jalur Hijau	-	-	15 m	0,5
6.	Kuburan/Pemakaman Umum	120.000	-	11.200	0,1

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya.

B. STANDAR TEKNIS PENYEDIAAN PRASARANA DAN UTILITAS.

1. STANDAR TEKNIS PRASARANA JARINGAN JALAN.

a. JARINGAN JALAN NASIONAL.

Hirarki Jalan Nasional	Arteri Primer	Kolektor Primer 1
Lebar Rumija Minimum (m)	15	15



Lebar Badan Jalan Minimum (m)	11	9
Lebar Ruwasja Minimum/GSB (m as Jalan)	20	15
Kecepatan Minimum Rencana (km/jam)	60	40
Lebar Bahu Luar Minimum (m)	3,5	3
Superelevasi Maksimum	8%	

Sumber :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan.

b. JARINGAN JALAN PROVINSI (KPII DAN KPIII).

Hirarki Jalan Provinsi	Kolektor Primer 2	Kolektor Primer 3
Lebar Rumija Minimum (m)	15	15
Lebar Badan Jalan Minimum (m)	9	9
Lebar Ruwasja Minimum/GSB (m as Jalan)	15	15
Kecepatan Minimum Rencana (km/jam)	40	40
Lebar Bahu Luar Minimum (m)	3	3
Superelevasi Maksimum	10%	

Sumber :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan.

c. JARINGAN JALAN KABUPATEN (KPIV, AS, KS, LP, LS).

Hirarki Jalan Kabupaten	Arteri Sekunder	Kolektor Primer 4	Kolektor Sekunder	Lokal Primer	Lokal Sekunder
Lebar Rumija Minimum (m)	15	15	15	11	11
Lebar Ruwasja Minimum/GSB (m as Jalan)	21	15	10	11	7

Kecepatan Minimum Rencana (km/jam)	30	40	20	20	10
Lebar Bahu Luar Minimum (m)	3	3	2	2	2
Superelevasi Maksimum	10%		Tanpa Superelevasi		

Sumber :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan.

d. JARINGAN JALAN LINGKUNGAN.

Hirarki Jalan Lingkungan	Lingkungan Primer	Lingkungan Sekunder
Lebar Rumija Minimum (m)	8,5	6,5
Lebar Badan Jalan Minimum (m)	6,5	6,5
Lebar Ruwasja Minimum/GSB (m as Jalan)	8,5	½ Rumija+3
Kecepatan Minimum Rencana (km/jam)	40	40
Lebar Bahu Luar Minimum (m)	0,5	0,5
Superelevansi Maksimum	Tanpa Superelevansi	

Sumber :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan.

2. STANDAR TEKNIS PRASARANA DRAINASE (PRIMER, SEKUNDER, DAN TERSIER).

Jaringan drainase merupakan prasarana yang berfungsi mengalirkan air permukaan ke badan penerima air dan/atau ke bangunan resapan buatan, yang harus disediakan pada lingkungan perumahan perkotaan. Lingkungan perumahan harus dilengkapi jaringan drainase sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan Perundang-undangan yang berlaku, terutama tata cara perencanaan umum jaringan drainase lingkungan perumahan di perkotaan.

Bagian dari jaringan drainase adalah :

Badan Penerima Air	Sumber Air di permukaan tanah (laut, sungai, danau).
	Sumber Air di bawah permukaan tanah (air tanah akifer).
Bangunan Pelengkap	Gorong-gorong.
	Pertemuan Saluran.
	Bangunan Terjunan.
	Jembatan.
	Street inlet.
	Pompa.
	Pintu Air.

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

### 3. STANDAR TEKNIS PRASARANA AIR BERSIH.

Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan air bersih yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah :

- 1) Kebutuhan air bersih;
- 2) Jaringan air bersih;
- 3) Kran umum; dan
- 4) Hidran kebakaran.

Beberapa persyaratan, kriteria dan kebutuhan yang harus dipenuhi adalah :

- 1) Penyediaan Kebutuhan Air Bersih.
  - a) Lingkungan perumahan harus mendapat air bersih yang cukup dari perusahaan air minum atau sumber lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
  - b) Apabila telah tersedia sistem penyediaan air bersih kota atau sistem penyediaan air bersih lingkungan, maka tiap rumah berhak mendapat sambungan rumah atau sambungan halaman.
- 2) Penyediaan Jaringan Air Bersih.
  - a) Harus tersedia jaringan kota atau lingkungan sampai dengan sambungan rumah;
  - b) Pipa yang ditanam dalam tanah menggunakan pipa PVC, GIP atau fiberglass; dan
  - c) Pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan menggunakan GIP.

- 3) Penyediaan Kran Umum.
  - a) Satu kran umum disediakan untuk jumlah pemakai 250 jiwa;
  - b) Radius pelayanan maksimum 100 meter;
  - c) Kapasitas minimum untuk kran umum adalah 30 liter/orang/hari; dan
  - d) Ukuran dan konstruksi kran umum sesuai dengan SNI 03-2399-1991 tentang Tata Cara Perencanaan Bangunan MCKU umum.
- 4) Penyediaan Hidran Kebakaran.
  - a) Untuk daerah komersial jarak antara kran kebakaran 100 meter;
  - b) Untuk daerah perumahan jarak antara kran maksimum 200 meter;
  - c) Jarak dengan tepi jalan minimum 300 meter;
  - d) Apabila tidak dimungkinkan membuat kran diharuskan membuat sumur-sumur kebakaran; dan
  - e) Perencanaan hidran kebakaran mengacu pada SNI 03-1745-1989 tentang Tata Cara Pemasangan Sistem Hidran Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung.

#### 4. STANDAR TEKNIS PRASARANA AIR LIMBAH.

Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan air limbah yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah :

- 1) Septiktank;
- 2) Bidang resapan; dan
- 3) Jaringan pemipaan air limbah.

Lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah yang memenuhi ketentuan perencanaan plambing yang berlaku. Apabila kemungkinan membuat tangki septik tidak ada, maka lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air

limbah lingkungan harus dapat disambung pada sistem pembuangan air limbah kota atau dengan cara pengolahan lain. Apabila tidak memungkinkan untuk membuat bidang resapan pada setiap rumah, maka harus dibuat bidang resapan bersama yang dapat melayani beberapa rumah.

#### 5. STANDAR TEKNIS JARINGAN PERSAMPAHAN.

Lingkup Prasarana	Prasarana		
	Sarana Pelengkap	Status	Dimensi
Rumah (5 Jiwa)	Tong Sampah	Pribadi	-

RW (2500 Jiwa)	Gerobak Sampah	TPS	2 m <sup>3</sup>
	Bak Sampah Kecil		6 m <sup>3</sup>
Kelurahan (30.000 jiwa)	Gerobak Sampah	TPS	2 m <sup>3</sup>
	Bak Sampah Besar		12 m <sup>3</sup>
Kecamatan (120.000 Jiwa)	Mobil Sampah	TPS/TPA Lokal	-
	Bak Sampah Besar		25 m <sup>3</sup>
Kota ( > 480.000 Jiwa)	Bak Sampah Besar	TPA	-
	Tempat daur ulang sampah		-

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

## 6. STANDAR TEKNIS JARINGAN LISTRIK DAN TELEPON.

### a. Jaringan Listrik.

Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan listrik yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah :

- 1) Kebutuhan daya listrik; dan
- 2) Jaringan listrik.

Beberapa persyaratan, kriteria dan kebutuhan yang harus dipenuhi adalah :

- 1) Penyediaan kebutuhan daya listrik.
  - a) Setiap lingkungan perumahan harus mendapatkan daya listrik dari PLN atau dari sumber lain; dan
  - b) Setiap unit rumah tangga harus dapat dilayani daya listrik minimum 450 VA per jiwa dan untuk sarana lingkungan sebesar 40% dari total kebutuhan rumah tangga.
- 2) Penyediaan jaringan listrik.
  - a) Disediakan jaringan listrik lingkungan dengan mengikuti hirarki pelayanan, dimana besar pasokannya telah diprediksikan berdasarkan jumlah unit hunian yang mengisi blok siap bangun;
  - b) Disediakan tiang listrik sebagai penerangan jalan yang ditempatkan pada area damija (daerah milik jalan) pada sisi jalur hijau yang tidak menghalangi sirkulasi pejalan kaki di trotoar;
  - c) Disediakan gardu listrik untuk setiap 200 KVA daya listrik yang ditempatkan pada lahan yang bebas dari kegiatan umum;
  - d) Adapun penerangan jalan dengan memiliki kuat penerangan 500 lux dengan tinggi > 5 meter dari muka tanah;

- e) Sedangkan untuk daerah di bawah tegangan tinggi sebaiknya tidak dimanfaatkan untuk tempat tinggal atau kegiatan lain yang bersifat permanen karena akan membahayakan keselamatan.

b. Jaringan Telepon.

Jenis prasarana dan utilitas jaringan telepon yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah:

- 1) Kebutuhan sambungan telepon; dan
- 2) Jaringan telepon.

Beberapa persyaratan, kriteria dan kebutuhan yang harus dipenuhi adalah :

- 1) Penyediaan kebutuhan sambungan telepon.
  - a) tiap lingkungan rumah perlu dilayani sambungan telepon rumah dan telepon umum sejumlah 0,13 sambungan telepon rumah per jiwa atau dengan menggunakan asumsi berdasarkan tipe rumah sebagai berikut :
    - I. R-1, rumah tangga berpenghasilan tinggi : 2-3 sambungan/rumah;
    - II. R-2, rumah tangga berpenghasilan menengah : 1-2 sambungan/rumah;
    - III. R-3, rumah tangga berpenghasilan rendah : 0-1 sambungan/rumah.
  - b) Dibutuhkan sekurang-kurangnya 1 sambungan telepon umum untuk setiap 250 jiwa penduduk (unit RT) yang ditempatkan pada pusat-pusat kegiatan lingkungan RT tersebut;
  - c) Ketersediaan antar sambungan telepon umum ini harus memiliki jarak radius bagi pejalan kaki yaitu 200 - 400m;
  - d) Penempatan pesawat telepon umum diutamakan di area-area publik seperti ruang terbuka umum, pusat lingkungan, ataupun berdekatan dengan bangunan sarana lingkungan; dan
  - e) Penempatan pesawat telepon harus terlindungi terhadap cuaca (hujan dan panas matahari) yang dapat diintegrasikan dengan kebutuhan kenyamanan pemakai telepon umum tersebut.
- 2) Penyediaan jaringan telepon.
  - a) Tiap lingkungan rumah perlu dilayani jaringan telepon lingkungan dan jaringan telepon perumahan;
  - b) Jaringan telepon ini dapat diintegrasikan dengan jaringan pergerakan (jaringan jalan) dan jaringan prasarana/utilitas lain;
  - c) Tiang listrik yang ditempatkan pada area Damija (daerah milik jalan, lihat Gambar 1 mengenai bagian-bagian pada jalan) pada sisi jalur hijau yang tidak menghalangi sirkulasi pejalan kaki di trotoar; dan

- d) Stasiun telepon otomatis (STO) untuk setiap 3.000 – 10.000 sambungan dengan radius pelayanan 3 – 5 km dihitung dari copper center, yang berfungsi sebagai pusat pengendali jaringan dan tempat pengaduan pelanggan. Adapun data dan informasi yang diperlukan untuk merencanakan penyediaan sambungan telepon rumah tangga adalah :
- I. Rencana tata ruang wilayah (RTRW) kota dan perkembangan lokasi yang direncanakan, berkaitan dengan kebutuhan sambungan telepon;
  - II. Tingkat pendapatan keluarga dan kegiatan rumah tangga untuk mengasumsikan kebutuhan sambungan telepon pada kawasan yang direncanakan;
  - III. Jarak terjauh rumah yang direncanakan terhadap Stasiun Telepon Otomat (STO), berkaitan dengan kebutuhan STO pada kawasan yang direncanakan;
  - IV. Kapasitas terpasang STO yang ada; dan
  - V. Teknologi jaringan telepon yang diterapkan, berkaitan radius pelayanan.

#### 7. STANDAR TEKNIS JARINGAN SIRKULASI PEDESTRIAN.

Beberapa kriteria dalam penyelesaian jalur pedestrian ini adalah:

- 1) Jalur pejalan kaki diletakkan menyatu secara bersisian dengan jalur jalan pada kedua sisi jalan pada area daerah milik jalan/damija;
- 2) Dalam kondisi tertentu, jika memang terpaksa jalur pedestrian ini dapat hanya pada satu sisi saja. Salah satu kondisi khusus tersebut adalah kondisi topografi atau keadaan vegetasi di sepanjang jalur jalan yang tidak memungkinkan menampung volume kendaraan pada jalur jalan yang relatif sempit. Perletakkan jalur yang hanya satu sisi ini memiliki konsekuensi dimana pejalan kaki akan menggunakan jalur jalan sebagai lintasannya. Hal tersebut dimungkinkan dengan persyaratan bahwa kecepatan kendaraan yang melalui jalur jalan relatif rendah (sekitar 15 km/jam) dan kondisi perkerasan jalan yang tidak terlampau licin. Untuk itu kemungkinan penyelesaian perkerasan adalah menggunakan bahan bukan aspal (misalnya paving block) pada klasifikasi jalan setingkat jalan lokal primer atau jalan lokal sekunder. Tambahan yang perlu diperhatikan pada kasus khusus ini adalah dianjurkan adanya elemen pembatas sebagai pengaman bagi pejalan kaki sehingga keamanan pejalan kaki dapat terjamin;
- 3) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki secara umum terbuat dari bahan antislip;
- 4) 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 kapling, halte, dan lain sebagainya;



- 5) Penyelesaian pada titik-titik konflik ini harus diselesaikan dengan pendekatan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki sebagai prioritas utamanya;
- 6) Lebar jalur untuk pejalan kaki saja minimal 1,20 m;
- 7) Jika terdapat jalur sepeda, maka lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2,00 m;
- 8) Kemiringan jalur pedestrian (trotoar) memiliki rasio 1 : 2;
- 9) Batas hijau pada sisi jalur pedestrian mutlak diperlukan sebagai elemen pembatas dan pengaman (*barrier*) bagi pejalan kaki, sebagai peneduh yang memberi kenyamanan, serta turut membentuk karakter wajah jalan dari koridor jalan secara keseluruhan;
- 10) Pembatas fisik lain yang bersifat ringan, seperti penggunaan *bollards* diperlukan sebagai elemen pengaman dan pembatas antara sirkulasi manusia pejalan kaki dengan sirkulasi kendaraan;
- 11) Harus dihindari bentukan jalur pejalan kaki yang membentuk labirin yang tertutup dan terisolasi dengan lingkungan sekitarnya karena dapat memicu terjadinya kejahatan;
- 12) Ukuran lebar jalur pejalan kaki sesuai dengan hirarki jalan yang bersangkutan. Lebar jaringan pejalan kaki berdasarkan lokasi menurut Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 65 Tahun 1993 tentang Fasilitas Pendukung Kegiatan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan terlihat pada tabel berikut ini :

No.	Lokasi ruang pejalan kaki	Lebar minimal jaringan berdasarkan lokasi
1.	Jalan di daerah perkotaan atau kaki lima.	4 meter
2.	Di wilayah perkantoran utama.	3 meter
3.	Di wilayah industri : a. pada jalan primer; b. pada jalan akses.	3 meter 2 meter
4.	Di wilayah permukiman : a. pada jalan primer; b. pada jalan akses.	2,75 meter 2 meter

*Sumber : Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 65 Tahun 1993 tentang Fasilitas Pendukung Kegiatan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.*

## 8. STANDAR TEKNIS JARINGAN PARKIR.

### a. Penyediaan Parkir Umum di Lingkungan Prumahan.

Persyaratan dan kriteria disusun sebagai acuan bagi pengembang lingkungan perumahan untuk memenuhi

kebutuhan aksesibilitas transportasi umum lokal. Standar teknis penyediaan parkir umum ini dipersyaratkan untuk pembangunan perumahan mulai dari perumahan skala kecil hingga skala besar. Penyediaan parkir umum ini diarahkan sebagai pangkalan bagi kendaraan umum pada siang hari dan dapat dipergunakan sebagai tempat pool kendaraan penghuni pada malam hari.

#### Lahan Parkir Untuk Area Hunian

No.	Jenis sarana Lahan Parkir Area Hunian	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standar (m <sup>2</sup> /Jiwa)
			Luas Lantai Min (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan Min (m <sup>2</sup> )	
1.	Unit RT	250	-	100	-
2.	Unit RW	2.500	-	400	-
3.	Unit Kelurahan	30.000	-	2000	-
4.	Unit Kecamatan	120.000	-	4000	-

Sumber : SNI-03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

- besaran yang terdapat pada area RT, RW, Kelurahan dan Kecamatan ini belum termasuk penyediaan lahan parkir yang diperuntukkan bagi bangunan sarana lingkungan pada tiap unit baik RW, Kelurahan, maupun Kecamatan;
  - lokasi lahan parkir untuk hunian ini ditempatkan di area strategis sehingga membatasi aksesibilitasnya hanya khusus bagi penghuni.
- b. Penyediaan Lahan Parkir Pada Pusat Kegiatan.  
Standar penyediaan lahan parkir pada pusat kegiatan ditentukan berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor 272/HK.105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir. Penentuan ukuran kebutuhan ruang parkir pada pusat kegiatan ditentukan sebagai berikut :

#### Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir

Peruntukkan	Satuan (SRP Untuk Mobil Penumpang)	Kebutuhan Ruang Parkir	Standar Ruang Parkir
Pusat Perdagangan			
- Pertokoan	SRP/100 m <sup>2</sup> Luas Lantai Efektif	3,5 – 7,5	Gol I (2,3 x 5 = 11,5 m <sup>2</sup> )

- Pasar Swalayan	SRP/100 m2 Luas Lantai Efektif	3,5 – 7,5	Gol II (2,5 x 5 = 12,5 m2)
- Pasar	SRP/100 m2 Luas Lantai Efektif	3,5 – 7,5	Gol II (2,5 x 5 = 12,5 m2)
<b>Pusat Perkantoran</b>			
- Pelayanan Umum dan Bukan Umum	SRP/100 m2 Luas Lantai	1,5 – 3,5	Gol I (2,3 x 5 = 11,5 m2)
Sekolah	SRP/Mahasiswa	0,7 – 1,0	Gol I (2,3 x 5 = 11,5 m2)
Hotel/Tempat Penginapan/Rumah Susun	SRP/Kamar	0,2 – 1,0	Gol II (2,5 x 5 = 12,5 m2)
Rumah Sakit	SRP/Tempat Tidur	0,2 – 1,3	Gol II (2,5 x 5 = 12,5 m2)
Bioskop	SRP/Tempat Duduk	0,1 – 0,4	Gol II (2,5 x 5 = 12,5 m2)

*Sumber : Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor 272/HK.105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir.*

Keterangan :

1. Penyediaan parkir untuk SRP Golongan III disesuaikan dengan kebutuhan ruang parkir untuk kelompok disabilitas;
2. Penyediaan parkir untuk kegiatan industri, kegiatan khusus dan kegiatan lainnya yang tidak diatur dalam ketentuan di atas dihitung dengan kajian kebutuhan tersendiri.

## II. APLIKASI PEMANFAATAN RUANG.

KZT adalah Koefisien Zona Terbangun yaitu nisbah luas ruang yang dapat dibangun terhadap luas ruang, yang dapat dibangun terhadap luas zona yang ditetapkan (contohnya : luasan yang ditetapkan dalam satuan wilayah administrasi) dalam satuan persen. Nilai KZT ini ditunjukkan dengan angka presentasi luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai yang termasuk dalam kategori fungsi kegiatan terbangun (perumahan dan permukiman, perdagangan dan jasa, industri, fasilitas dan utilitas) yang diizinkan terhadap luas peruntukkan ruang non terbangun (Hutan Konservasi, Hutan Lindung, Hutan Produksi, Pertanian Lahan Basah dan Kering, serta Perkebunan dan Tanaman Tahunan) dalam satuan administratif terkecil.

Ketentuan KZT merupakan pedoman dalam pengambilan keputusan boleh atau tidaknya pemanfaatan fungsi/kegiatan terbangun pada peruntukkan ruang non terbangun untuk membatasi perkembangan pemanfaatan fungsi/kegiatan terbangun dan melindungi luas areal lahan

non terbangun. Pemanfaatan ruang untuk fungsi/kegiatan terbangun pada peruntukkan ruang non terbangun dimungkinkan melebihi ketentuan KZT apabila berdasarkan data penggunaan lahan terbangunnya (menggunakan data landuse 2013 yang merupakan data dasar perencanaan RTRW Kabupaten Subang) telah melebihi nilai KZT yang ditentukan dan terbatas pada areal lahan yang sudah terbangun dalam rangka penataan kembali areal lahan terbangun (*redevelopment*) dan tidak diperkenankan mengkonversi lahan non terbangun dengan fungsi/kegiatan terbangun. Simulasi tata cara perhitungan KZT dapat dilihat pada gambar.

#### IV. SIMULASI TATA CARA PERHITUNGAN GARIS SEMPADAN.

Garis Sempadan (GSB) adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran, tepi danau, tepi waduk, tepi mata air, as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi pagar, tepi bangunan dan sejajar tepi ruang milik jalan, rel kereta api, jaringan listrik, pipa gas bumi yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan. Pengertian ini dapat disimpulkan bahwa GSB adalah batas bangunan yang diperbolehkan untuk dibangun rumah atau gedung. GSB diukur dari bagian terluar bangunan ke sumbu jalan sedangkan GSJ (Garis Sempadan Jalan) diukur dari sisi terluar halaman (pagar) ke sumbu jalan.

Garis Sempadan Jalan adalah garis batas luar pengaman untuk dapat mendirikan bangunan di kiri dan kanan jalan pada ruang pengawasan jalan yang berguna untuk mempertahankan daerah pandangan bebas bagi para pengguna jalan.

Penetapan garis sempadan jalan yaitu :

- (1) Garis sempadan jalan ditetapkan sejajar dengan jalan dan diukur/dihitung dari as jalan;
- (2) Dalam hal jalan terdiri dari dua atau lebih jalur jalan maka as jalan dihitung dari jalur terluar;
- (3) Garis sempadan berdasarkan peruntukan bangunan pada fungsi-fungsi jalan ditetapkan sebagai berikut :

NO.	FUNGSI JALAN	FUNGSI BANGUNAN	GARIS SEMPADAN (m)
1	Jalan Tol		sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
2	Kolektor Primer (Status Jalan Daerah)	Hunian	15
		Sosial Budaya dan Keagamaan	17
		Usaha	20
		Khusus dan Campuran	25
3	Lokal Primer	Hunian	11
		Sosial Budaya dan Keagamaan	13
		Usaha	13
		Khusus dan Campuran	15
4	Lingkungan Primer	Hunian	8,5
		Sosial Budaya dan Keagamaan	10
		Usaha	10
		Khusus dan Campuran	15
5	Arteri Sekunder (Status Jalan Daerah)	Hunian	21
		Sosial Budaya dan	23

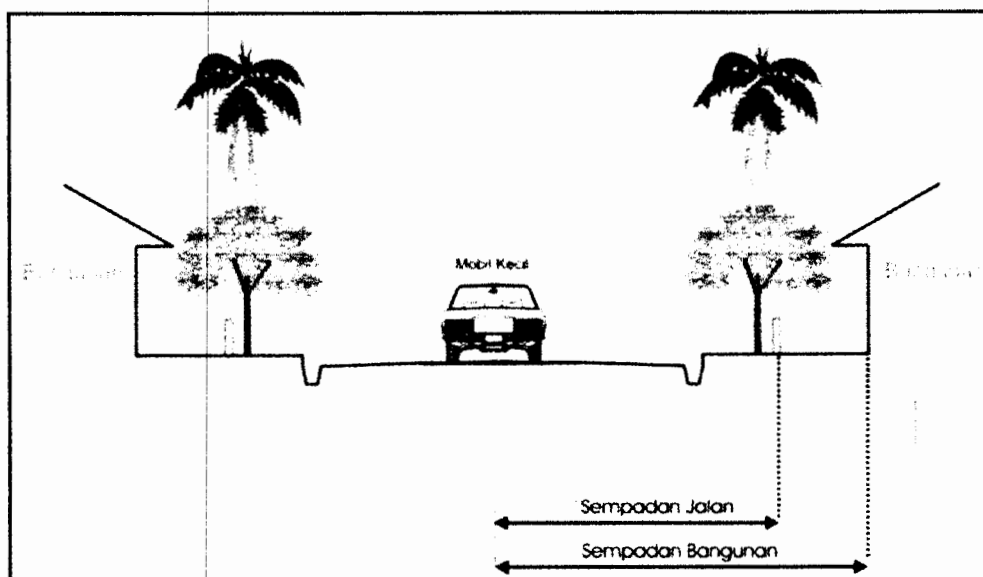
		Keagamaan	
		Usaha	25
		Khusus dan Campuran	25
6	Kolektor Sekunder (Status Jalan Daerah)	Hunian	10
		Sosial Budaya dan Keagamaan	12
		Usaha	14
		Khusus dan Campuran	15
7	Lokal Sekunder	Hunian	7
		Sosial Budaya dan Keagamaan	9
		Usaha	9
		Khusus dan Campuran	11
8	Lingkungan Sekunder	Hunian dan Non Hunian	1/2 Rumija + 3

Perhitungan garis sempadan jalan lainnya :

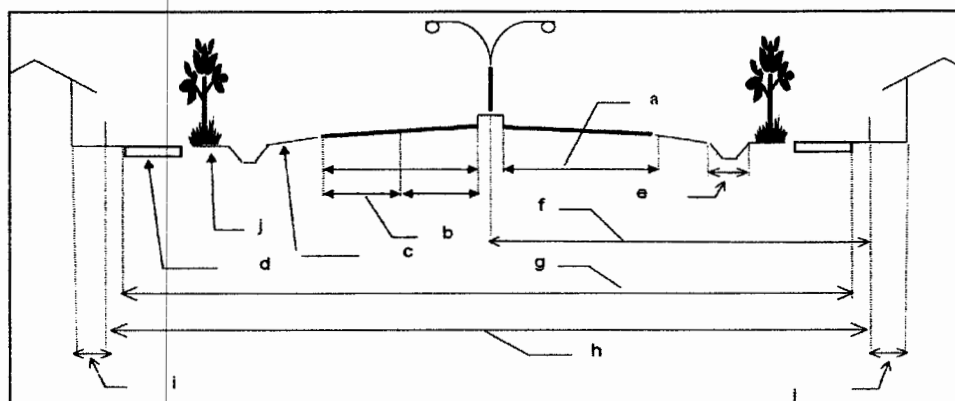
- a. Garis sempadan pagar untuk jalan arteri sekunder, kolektor sekunder, lokal primer dan lokal sekunder dihitung dari batas terluar ruang milik jalan untuk fungsi hunian sejauh dua meter dan untuk fungsi non hunian sejauh tiga meter;
- b. Garis sempadan pagar untuk jalan lingkungan primer dan jalan lingkungan sekunder dihitung dari batas terluar ruang milik jalan sejauh satu meter;
- c. Untuk bangunan yang berada di persimpangan jalan, garis sempadan jalan mengikuti aturan fungsi jalan yang ada di hadapannya;
- d. Garis sempadan jalan pada persimpangan pertigaan di kawasan perkotaan adalah 1,5 (satu koma lima) kali lebar jalan dan untuk luar perkotaan sebesar 2,5 (dua koma lima) kali lebar jalan;
- e. Garis sempadan jalan persimpangan perempatan atau lebih dikawasan perkotaan adalah tiga kali lebar jalan dan untuk luar perkotaan sebesar lima kali lebar jalan.

Garis Sempadan Jalan (GSJ) hampir mirip dengan GSB, tetapi GSJ lebih ditujukan untuk tersedianya lahan bagi perluasan jalan dimasa mendatang. Garis sempadan ini menetapkan jarak antara jalan dengan bangunan terluar. Misalnya, ada peraturan GSJ 1,5 meter, maka 1,5 meter dari tepi jalan ke arah halaman sudah ditetapkan sebagai lahan untuk rencana pelebaran jalan.

## Sempadan Bangun dan Sempadan Jalan



### Deskripsi Bagian-Bagian Dari Jalan.



#### Keterangan Gambar :

- |                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| a. Jalur Lalulintas   | f. Sempadan Bangunan                 |
| b. Lajur Lalulintas   | g. Daerah Manfaat Jalan (Damaja)     |
| c. Bahu Jalan         | h. Daerah Milik Jalan (Damija)       |
| d. Jalur Pejalan Kaki | i. Daerah Pengawasan Jalan (Dawasja) |
| e. Saluran Drainase   | j. Jalur Hijau                       |

### Sempadan Bangunan

Kelas Jalan	Sempadan Bangunan (m)	Keterangan
Lokal Sekunder I (LS I)	10.5	Minimum dari sumbu jalan
Lokal Sekunder II (LS II)	10	Minimum dari sumbu jalan
Lokal Sekunder III (LS III)	7	Minimum dari sumbu jalan



Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Bangunan gedung, GSB dari belakang dan samping bangunan pada intensitas bangunan padat/rapat juga perlu diperhatikan. Terdapat beberapa persyaratan dalam memenuhi GSB samping dan belakang. Persyaratan tersebut ialah :

- a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
- b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm kearah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
- c. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;
- d. Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.

Pada daerah intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :

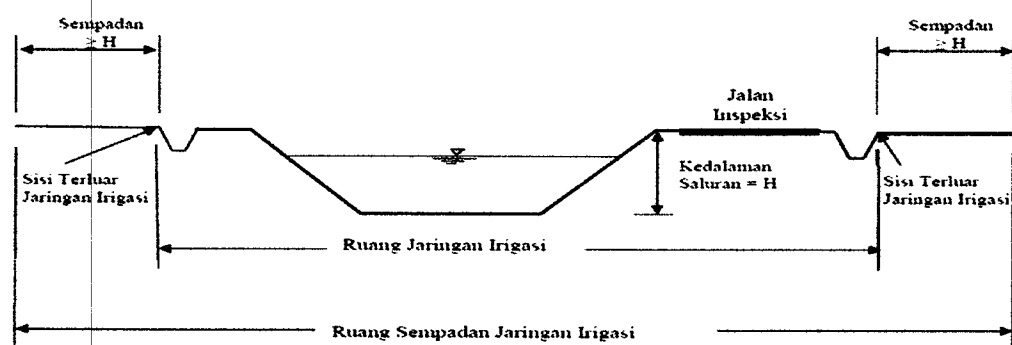
- a. Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m, kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri;
- b. Sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.

#### Garis Sempadan Jaringan Irigasi.

Sempadan Jaringan Irigasi adalah ruang dikiri dan kanan jaringan irigasi, diantara garis sempadan dan garis batas jaringan irigasi.

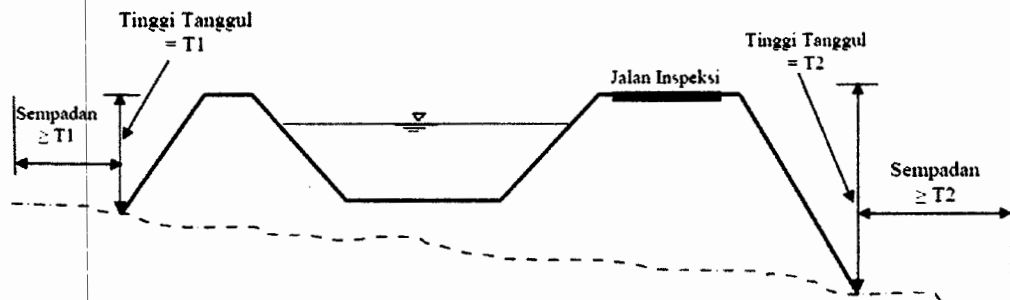
Garis sempadan jaringan irigasi meliputi :

- a. garis sempadan saluran irigasi yang terdiri atas saluran suplesi/penghubung, saluran primer dan saluran sekunder;
- Garis sempadan saluran irigasi tidak bertanggung :

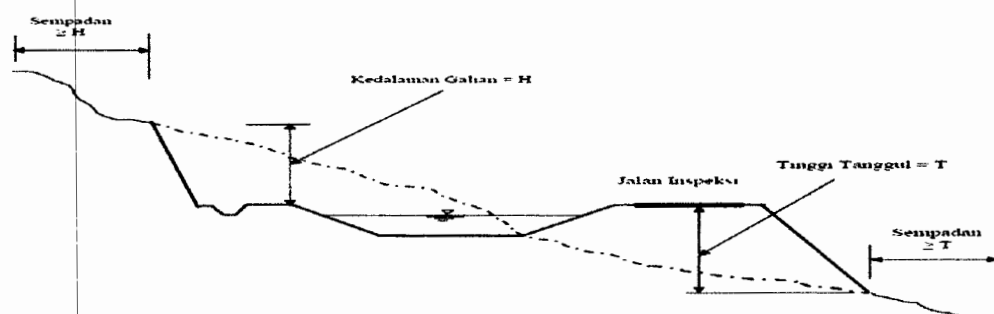


- Penentuan jarak garis sempadan saluran irigasi tidak bertanggung diukur dari tepi luar parit drainase di kanan dan kiri saluran irigasi.
- Jarak garis sempadan saluran irigasi tidak bertanggung paling sedikit sama dengan kedalaman saluran irigasi.

- Dalam hal saluran irigasi yang mempunyai ketinggian kurang dari satu meter, jarak garis sempadan saluran irigasi paling sedikit satu meter.
- Garis sempadan saluran irigasi bertanggul :
  - Penentuan jarak garis sempadan saluran irigasi bertanggul diukur dari luar kaki tanggul.
  - Jarak garis sempadan saluran irigasi bertanggul paling sedikit sama dengan kedalaman saluran irigasi.
  - Dalam hal saluran irigasi yang mempunyai ketinggian kurang dari satu meter, jarak garis sempadan saluran irigasi bertanggul paling sedikit satu meter.



- Garis sempadan saluran irigasi yang terletak padalereng/tebing :
  - Penentuan jarak garis sempadan saluran irigasi yang terletak pada lereng/tebing diukur dari titik potong antara garis galian dengan permukaan tanah asli untuk sisi lereng di atas saluran dan sisi luar kaki tanggul untuk sisi lereng di bawah saluran.
  - Jarak garis sempadan untuk sisi lereng di atas saluran paling sedikit sama dengan kedalaman galian saluran irigasi.
  - Jarak garis sempadan untuk sisi lereng di bawah saluran paling sedikit dengan ketinggian tanggul saluran irigasi



- b. Garis sempadan saluran pembuang : Penentuan jarak garis sempadan saluran pembuang irigasi :
- Penentuan jarak garis sempadan saluran pembuang irigasi yang tidak bertanggul, diukur dari tepi luar di kanan dan kiri saluran pembuangan irigasi.
  - Penentuan jarak garis sempadan saluran pembuang irigasi yang bertanggul, diukur dari sisi luar kaki tanggul.
  - Jarak garis sempadan saluran pembuang irigasi diukur sesuai dengan jarak garis sempadan pada saluran irigasi bertanggul, tak bertanggul, dan saluran irigasi yang terletak padalereng/tebing.

- c. Jarak garis sempadan bangunan yang terletak di dalam ruang sempadan jaringan irigasi :
- Bangunan yang terletak di dalam ruang sempadan jaringan irigasi, penentuan jarak sempadan bangunan irigasi, mengikuti sempadan jaringan irigasi yang bersangkutan.
  - Dalam hal batas bangunan irigasi, melebihi batas sempadan saluran, penentuan jarak sempadannya diukur dari titik terluar bangunan.
  - Dalam hal bangunan irigasi, terletak di luar daerah sempadan saluran, penentuan jarak sempadannya mengikuti desain bangunan.
- d. Garis sempadan jaringan irigasi yang tidak dapat ditentukan, dilakukan melalui kajian teknis yang komprehensif dan terpadu, serta dilakukan oleh Tim yang dibentuk oleh PD dengan melibatkan pihak terkait.
- e. Dalam hal terjadi perluasan dan/atau peningkatan daerah irigasi yang menyebabkan perubahan dimensi jaringan irigasi, perlu dilakukan penetapan kembali garis sempadan jaringan irigasi.

#### Garis Sempadan Sungai (GSS).

Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai. Sempadan sungai meliputi ruang kiri dan kanan palung sungai di antara garis sempadan dan tepipalung sungai untuk sungai tidak bertanggung, atau diantara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul untuk sungai bertanggung. Garis sempadan ditentukan pada :

- a. Sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan :
- Paling sedikit berjarak 10 m (sepuluh meter) dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 m (tiga) meter;
  - Paling sedikit berjarak 15 m (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 m (tiga) meter sampai dengan 20 m (dua puluh) meter; dan
  - Paling sedikit berjarak 30 m (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 m (dua puluh) meter.
- b. Sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan :
- Garis sempadan sungai besar tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan (dengan luas DAS lebih besar dari 500 km<sup>2</sup>) ditentukan paling sedikit berjarak 100 m (seratus) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
  - Garis sempadan sungai kecil tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan (dengan luas DAS kurang dari dari 500 km<sup>2</sup>) ditentukan paling sedikit berjarak 100 m (seratus) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
- c. Sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan :
- Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 m (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.
- d. Sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan :

pada Pp3 (DP3) seluas 6.

b) Ketentuan pada masing-masing peruntukkan adalah :

➤ KDB Pp1 (KDB1) = 60%; KDB Pp2 (KDB2) = 50% dan KDB Pp3 (KDB3) = 50%

➤ KDH Pp1 (KDH1) = 20%; KDH Pp2 (KDH2) = 20% dan KDH Pp3 (KDH3) = 25%

➤ KLB Pp1 (KLB1) = 4; KLB Pp2 (KLB2) = 3 dan KLB Pp3 (KLB3) = 2

Dari simulasi di atas, maka dapat perhitungan intensitas pemanfaatan ruang untuk rencana pembangunan tersebut adalah :

$$\text{Batasan } KDB_r = \frac{(12 \times 60\%) + (18 \times 50\%) + (6 \times 40\%)}{(12 + 18 + 6)} = 51.6\%$$

$$\text{Batasan } KDH_r = \frac{(12 \times 20\%) + (18 \times 20\%) + (6 \times 25\%)}{(12 + 18 + 6)} = 20.8\%$$

$$\text{Batasan } KLB_r = \frac{(12 \times 4) + (18 \times 3) + (6 \times 2)}{(12 + 18 + 6)} = 3.16$$

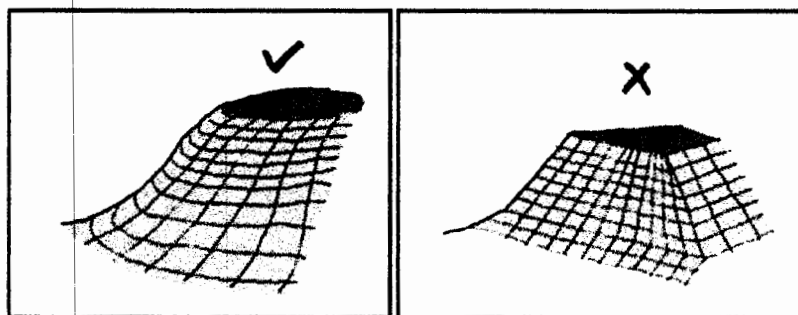
## V. ILUSTRASI PEMANFAATAN RUANG TANPA MERUBAH BENTANG ALAM.

Pemanfaatan ruang tanpa merubah bentang alam adalah pemanfaatan ruang yang desain tata letak bangunannya mempertimbangkan beberapa hal dalam perencanaan tapaknya meliputi :

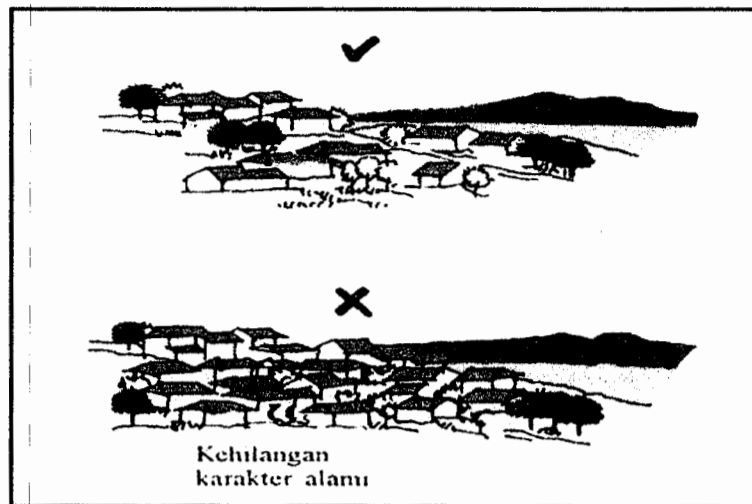
- Menjaga fungsi resapan air;
- Mempertahankan kontur lahan alami;
- Mempertahankan karakter fisik dan vegetasi alami;
- Memperkecil luas terbangun/penutupan lahan.

Berikut ini beberapa ilustrasi pemanfaatan ruang tanpa merubah bentang alam :

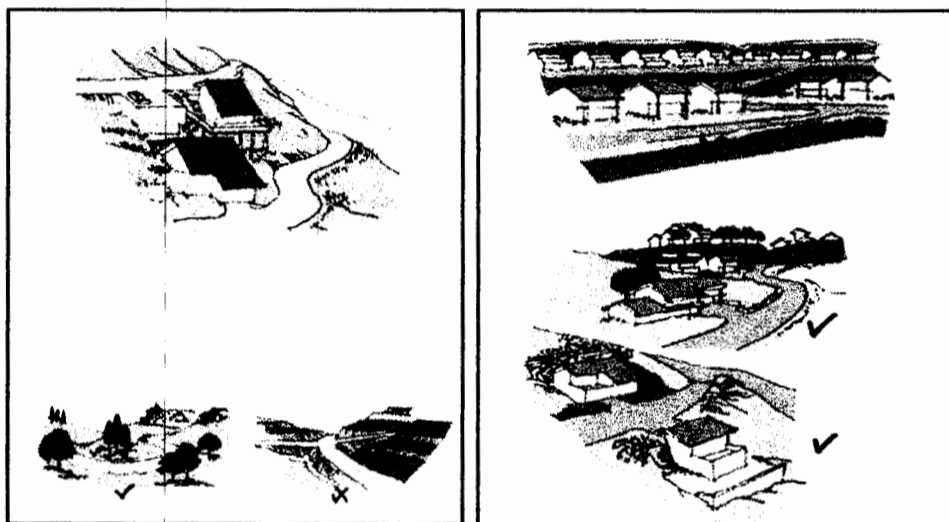
- Desain perataan tanah harus mempertahankan kondisi kontur alami.



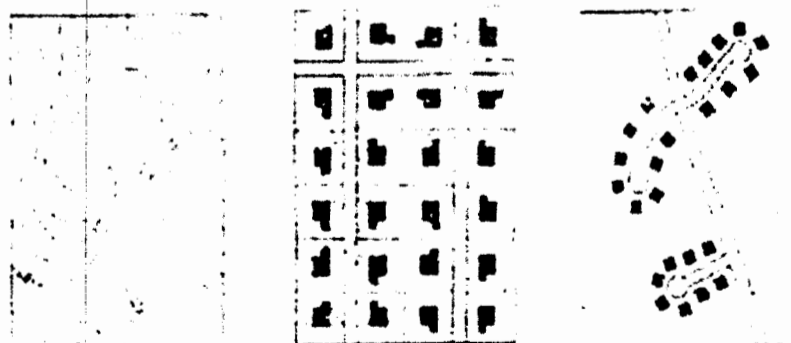
2. Desain tapak harus mempertahankan karakter alami lahan. Rancangan tapak sebaiknya tidak menghilangkan karakter alami lahan.



3. Desain tapak harus mempertahankan kontur alami.



4. Pembagian blok lahan dan desain jalan dengan tipe cluster luas terbangun.

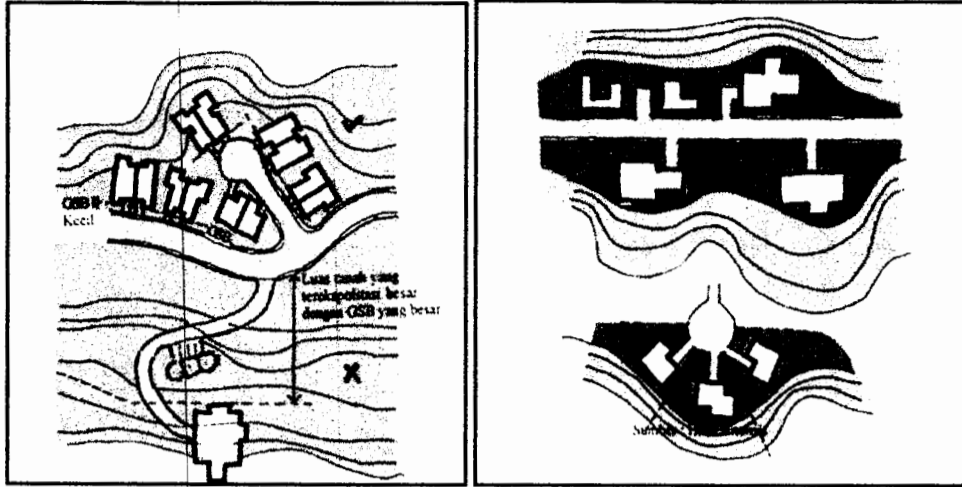


Garis kontur alami

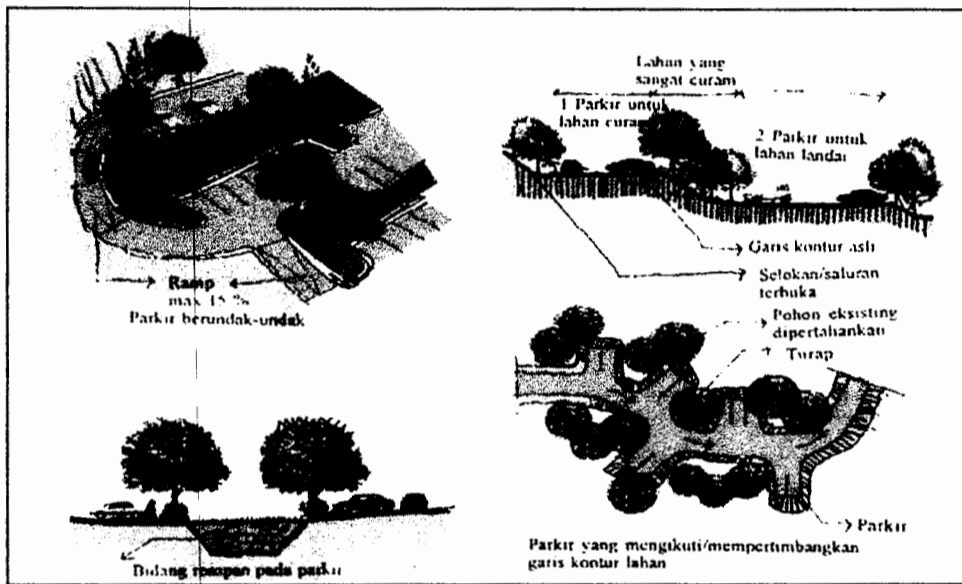
Tata letak petak lahan Sistem Konvensional

Tata letak petak lahan Sistem Cluster

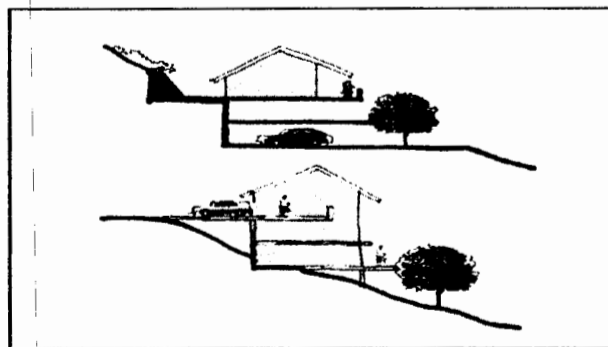
5. Memperkecil GSB untuk meminimalkan luas lahan terolah.



6. Desain lahan parkir disesuaikan dengan karakter dan kontur alami.

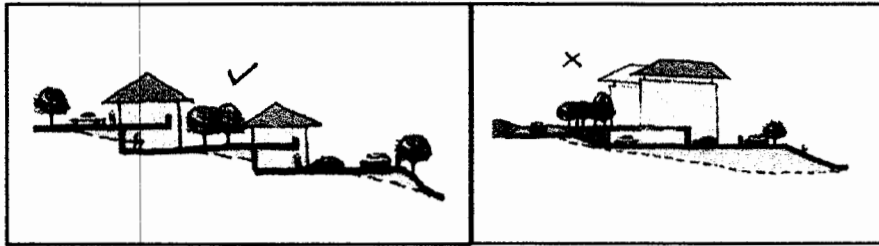


7. Bangunan tingkat dan/atau berderet, terutama pada kawasan permukiman perkotaan, untuk memperkecil luas dasar bangunan, luas perataan tanah dan KDB per kawasan.



8. Bangunan dengan massa (tinggi dan besar bangunan) yang seimbang dengan lingkungannya. Semakin curam kelerengannya semakin kecil massa bangunan. Dilarang membuat bangunan dengan ukuran sangat

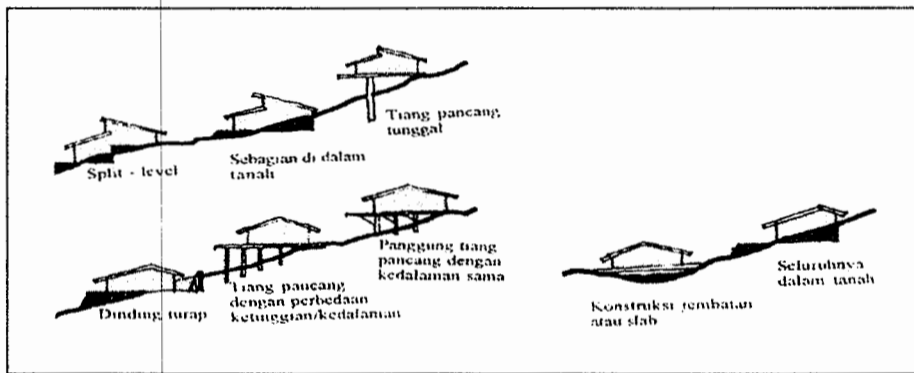
besar (memiliki luas lantai dasar di atas 2000 m<sup>2</sup> untuk sebuah bangunan) atau berlantai tinggi (di atas 6 lantai).



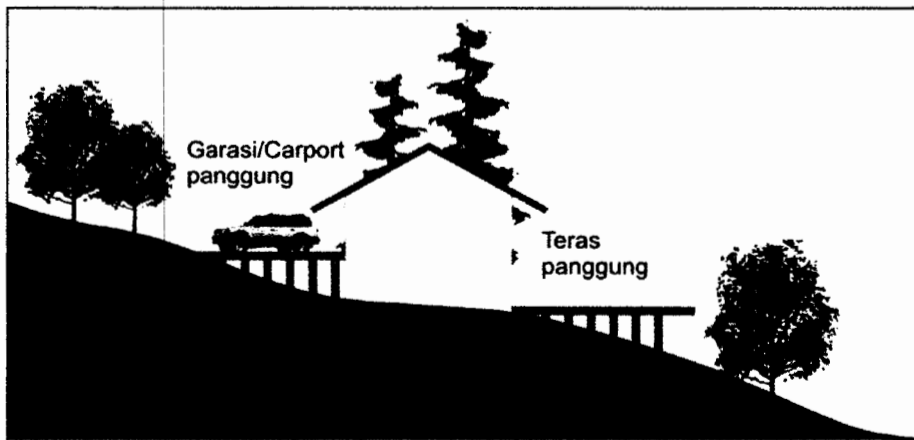
9. Bentuk bangunan panggung yang tidak banyak menutup permukaan tanah sehingga fungsi resapan air terjaga dan merupakan struktur yang lebih tahan gempa.



10. Bangunan dengan bentuk dan struktur yang sesuai dengan kemiringan lereng atau tidak, banyak merubah kontur lahan alami.

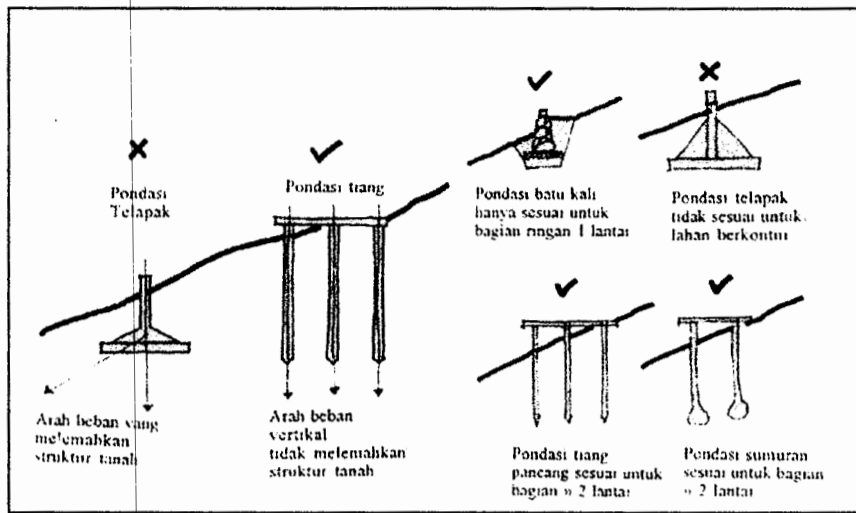


11. Bagian dari bangunan seperti teras dan garasi dirancang agar dapat memanfaatkan perbedaan kontur, misalnya dengan membangun garasi sebagai lantai dasar atau bagian teras rumah.





12. Menggunakan tipe pondasi dan struktur yang sesuai dengan kondisi kemiringan lereng.



VI. KETENTUAN DASAR REKAYASA TEKNIS DAN VEGETATIF.

Rekayasa teknis dan vegetasi dilakukan terhadap perubahan tata guna lahan yang telah terjadi dan tidak dapat dikembalikan pada fungsi lindung. Penerapan rekayasa teknis dan vegetasi pada kawasan yang telah terbangun untuk memperbaiki kemampuan meresapkan air, mengurangi erosi dan debit air larian.

Rekayasa teknik adalah melakukan rekayasa teknik sipil dalam pembangunan bangunan gedung, prasarana lingkungan dan pertanian, baik secara individual maupun komunal, misalnya sumur resapan dan biopori. Setiap persil tanah atau kavling yang akan dibangun harus melakukan rekayasa teknis yang mampu meresapkan air hujan sehingga tidak ada air hujan yang keluar dari persil/kavling yang bersangkutan.

Rekayasa vegetasi adalah melakukan penanaman tanaman dalam skala rumah tangga, lingkungan maupun kawasan untuk memperbaiki atau mengembalikan fungsi konservasi serta iklim mikro.

No.	Jenis Rekayasa	Uraian
1.	REKAYASA TEKNIS	<p>A. SUMUR RESAPAN :</p> <p>Teknis pembuatan sumur resapan mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan dan SNI sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SNI 03-2459-1991, Sumur Resapan Air Hujan Untuk Lahan Perkarangan;</li> <li>- SNI 03-2453-2002, Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan Untuk LahanPerkarangan;</li> <li>- SNI 03-2459-2002, Spesifikasi Sumur Resapan Air Hujan Untuk LahanPerkarangan.</li> </ul>

### VOLUME AIR YANG HARUS DIRESAPKAN UNTUK TUTUPAN BANGUNAN

KDB	Volume Air yang Harus Diresapkan untuk Tutupan Bangunan							
	%	T.70	T.80	T.90	T.100	T.120	T.150	T.200
10	-	-	-	-	-	-	-	-
15	0.16	0.18	0.20	0.23	0.27	0.34	0.45	
20	0.38	0.43	0.49	0.55	0.65	0.81	1.08	
25	0.51	0.58	0.65	0.73	0.88	1.10	1.44	
30	0.60	0.68	0.76	0.85	1.02	1.29	1.69	

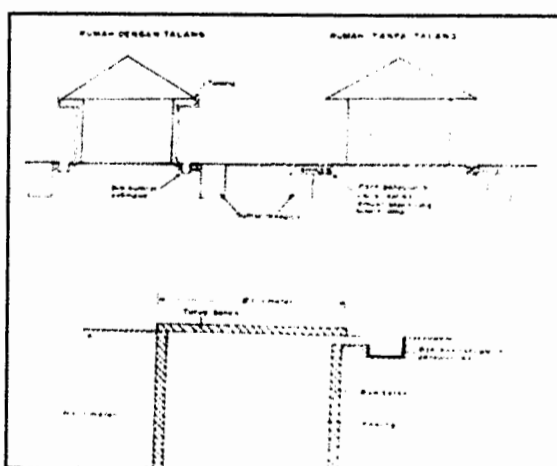
### JUMLAH SUMUR RESAPAN YANG DIPERLUKAN PADA SETIAP TIPE BANGUNAN

KDB	Volume Air yang Harus Diresapkan untuk Tutupan Bangunan							
	%	T.70	T.80	T.90	T.100	T.120	T.150	T.200
10	-	-	-	-	-	-	-	-
15	1	1	1	1	1	1	1	
20	1	1	1	1	1	2	2	
25	1	1	1	1	2	2	2	
30	1	1	2	2	2	2	2	

Keterangan :

- T. 100 berarti luas atap bangunan = 100 m<sup>2</sup>
- Sumur resapan dimensi : diameter 1 m, tinggi 1m

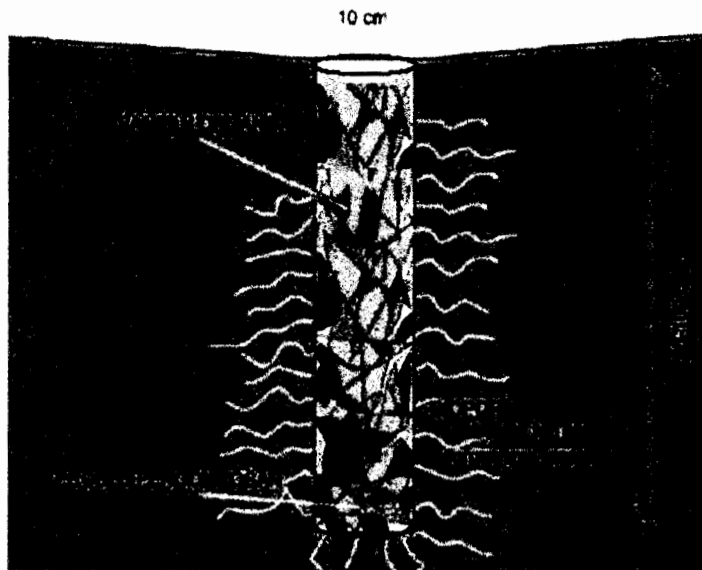
### BENTUK DAN DIMENSI SUMUR RESAPAN



B. BIOPORI (Sumber: [www.biopori.com](http://www.biopori.com); Multimanfaat Lubang Resapan Biopori Untuk Pelestarian Lingkungan Perkotaan,

Kamir R.Brata) :

- Lubang Resapan Biopori (LRB) adalah lubang silindris yang dibuat secara vertikal ke dalam tanah dengan diameter 10-30 cm dan kedalaman sekitar 100 cm, atau dalam kasus tanah dengan permukaan air tanah dangkal tidak sampai melebihi kedalaman muka air tanah (lihat gambar). Lubang diisi dengan sampah organik untuk memicu terbentuknya biopori.
  - LRB adalah teknologi tepat guna dan ramah lingkungan untuk meningkatkan daya resapan air, mengubah sampah organik menjadi kompos dan mengurangi emisi gas rumahkaca.
  - Cara pembuatan :
    - a) Buat lubang silindris secara vertikal ke dalam tanah dengan diameter 10 cm atau tidak dengan diameter 10 cm. Kedalaman kurang lebih 100 cm atau tidak sampai melampaui muka air tanah bila tanahnya dangkal. Jarak antara lubang 5-100cm.
    - b) Mulut lubang dapat diperkuat dengan semen selebar 2 - 3 cm dengan tebal 2 cm disekeliling mulut lubang.
    - c) Isi lubang dengan sampah organik yang berasal dari sampah dapur, sisa tanaman, dedaunan, atau pangkasan rumput.
    - d) Sampah organik perlu selalu ditambahkan ke dalam lubang yang isinya sudah berkurang dan menyusut akibat proses pelapukan.
    - e) Kompos yang terbentuk dalam lubang dapat diambil pada setiap akhir musim kemarau bersamaan dengan pemeliharaan lubang resapan.
  
  - Biopori dapat dibuat di dasar saluran yang semula untuk membuang air hujan, di dasar alur di sekeliling batang pohon atau pada batas tanaman.
  - LRB dapat dibuat di dasar saluran yang semula untuk membuang air hujan, di dasar alur yang dibuat di sekeliling pohon, atau pada batas tanaman.
  - Jumlah lubang yang perlu dibuat dapat dihitung dengan menggunakan persamaan :
- Jumlah LBR = intensitas hujan (mm/jam) x luas bidang kedap (m<sup>2</sup>) peresapan air perlubang (liter/jam).



C. **JARINGAN JALAN** : Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan.

- Dalam pembangunan jaringan jalan, hindari topografi yang sulit dan usahakan untuk tidak memotong sungai/lembah, kecuali disediakan jembatan yang didesain lengkap dengan trotoar untuk pejalan kaki.
- Rencana jaringan jalan disesuaikan dengan topografi dan diusahakan mengikuti kontur dengan suatu sudut daki yang tidak terlalu terjal.
- Pola drainase ditentukan secara alamiah dan aturlah letak jalan sedemikian rupa sehingga pola drainase tersebut dapat dipelihara dengan mudah.
- Jalan dalam lingkungan perumahan menggunakan grass block agar tetap dapat meresapkan air hujan.

D. **PRASARANA PENGELOLAAN LINGKUNGAN** :

- Prasarana limbah dapat menggunakan septic tank yang dilengkapi dengan treatment tertutup, tidak memakai bidang resapan;
- Pembangunan jaringan drainase dapat dilakukan dengan mengikuti alternatif sistem drainase permukaan; sistem drainase bawah tanah tertutup, sistem drainase bawah tanah tertutup dengan tempat penampungan tapak atau dengan sistem kombinasi tertutup untuk daerah yang diperkeras dan drainase terbuka untuk daerah yang tidak diperkeras;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perencanaan sistem pembuangan air kotor harus memperhatikan kondisi dan karakter tapak/topografi;</li> <li>- Sistem pembuangan air kotor yang baik dan aman untuk perumahan skala;</li> <li>- besar adalah dengan menyalurkan melalui pipa tertutup/rool ke lokasi bak penampungan/kolam oksidasi, setelah melauai proses treatment (pemisahan antara limbah padat dan cair), kemudian dialirkan melalui bak resapan ke perairan umum.</li> </ul>
2.	REKAYASA VEGETATIF	<p>A. VEGETASI PEKARANGAN :</p> <p>a. Pekarangan Rumah Besar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kategori : rumah dengan luasan lahan di atas 500m<sup>2</sup>;</li> <li>- RTH min yang disarankan adalah luasan lahan kavling dikurangi luas dasar bangunan sesuai Peraturan Daerah setempat;</li> <li>- Jumlah pohon pelindung yang harus disediakan minimal 3 (tiga) pohon pelindung ditambah dengan perdu dan semak serta penutup tanah dan atau rumput.</li> </ul> <p>b. Pekarangan Rumah Sedang.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kategori : rumah dengan luasan lahan antara 200 m<sup>2</sup> – 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- RTH min yang disarankan adalah luasan lahan kavling dikurangi luas dasar bangunan sesuai Peraturan Daerah setempat;</li> <li>- Jumlah pohon pelindung yang harus disediakan minimal 2 (dua) pohon pelindung ditambah dengan tanaman semak dan perdu, serta penutup tanah dan atau rumput.</li> </ul> <p>c. Pekarangan Rumah Kecil.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kategori : rumah dengan luasan lahan di bawah 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>- RTH minimal yang disarankan adalah luasan lahan kavling dikurangi luas dasar bangunan sesuai Peraturan Daerah setempat;</li> <li>- Jumlah pohon pelindung yang harus disediakan minimal 1(satu) pohon pelindung</li> </ul>

ditambah tanaman semak dan perdu, serta penutup tanah dan atau rumput.

d. Pekarangan Perkantoran, Pertokoan, dan Tempat Usaha.

- Umumnya berupa jalur trotoar dan area parkir terbuka;
- Beberapa lokasi dengan tingkat KDB 70% - 90% perlu menambahkan tanaman dalam pot.
- Perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB di atas 70%, minimal memiliki 2 (dua) pohon kecil atau sedang, ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter diatas 60cm;
- Persyaratan penanaman pohon pada kawasan ini dengan KDB dibawah 70%, berlaku seperti persyaratan pada RTH pekarangan rumah, ditanam pada area diluar KDB yang telah ditentukan.

B. VEGETASI JALAN :

a. Vegetasi tepi Jalan.

- tidak bergetah/beracun dan berbuah terlalu besar;
- dahan tidak mudah patah, perakaran dalam dan tidak mengganggu pondasi jalan, cepat tumbuh dan pemeliharaan mudah;
- peletakan tanaman seimbang, sehingga tidak mengganggu kendaraan;
- jenis tanaman berupa pohon, semak/perdu.

b. Vegetasi pada median jalan.

- dapat menahan silau lampu kendaraan;
- jenis tanaman berupa semak/perdu.

c. Vegetasi jalur pejalan kaki.

- peletakan tanaman dapat melindungi pejalan kaki;
- jenis tanaman berupa semak/perdu.

C. VEGETASI RTH PERKOTAAN.

- Pohon kecil (tinggi < 6 m) dengan diameter tajuk 2 - 6 meter, jarak tanam optimal antara 4 - 8 meter, liputan vegetasi yang ditimbulkannya adalah sekitar 12 - 50 m<sup>2</sup> (rataan 30 m<sup>2</sup>);
- Pohon sedang (6 - 12 m) dengan diameter tajuk 6 - 9 meter, jarak tanam optimal 8 - 12 meter, liputan vegetasinya adalah sekitar 50 - 115 m<sup>2</sup>.

(rataan 80 m<sup>2</sup>);

- Pohon besar (> 12 m) dengan diameter tajuk di atas 12 meter jarak tanam optimal adalah 12 – 15 meter, liputan vegetasinya adalah sekitar 115 – 175 m<sup>2</sup> (rataan 145 m<sup>2</sup>);
- Semak, perdu kecil dan ground cover memberikan liputan vegetasi, seperti keteduhan, penurunan suhu pada area dibawahnya saja. Peranan jenis vegetasi ini lebih banyak pada aspek estetika serta mencegah pemantulan sinar matahari serta mengurangi panas radiasi matahari yang sampai pada permukaan tanah dan/atau perkerasan serta peningkatan resapan air serta mencegah erosi.







VEGETASI POHON PELINDUNG BERDASARKAN  
UKURAN

NO	NAMA SPECIES/FAMILI	TINGGI	DIAMETER TAJUK
<b>I POHON UKURAN BESAR</b>			
1	Kiara Payung/ <i>Filicium decipiens</i>	> 20 M	> 12 M
2	Bungur/ <i>Lagerstroemia loudonii</i>	> 20 M	> 12 M
3	Flamboyan/ <i>Delonix regia</i>	> 20 M	> 20 M
4	Trengguli Batu/ <i>Cassia javanica</i>	> 20 M	> 12 M
5	Seputih Janten/ <i>Sindora wallichii</i>	> 20 M	> 12 M
<b>II POHON UKURAN SEDANG</b>			
1	Jakaranda/ <i>Jakaranda filicifolia</i>	10 - 20 M	6-9 M
2	Cempaka/ <i>Micheila campaka</i>	10 - 20 M	> 12 M
3	Kasia/ <i>Cassia spectabilis</i>	10 - 20 M	6-9 M
4	Cananga/ <i>Cananga odorata</i>	10 - 20 M	6-9 M
5	Ketapang/ <i>Terminalia catappa</i>	10 - 20 M	6-9 M
<b>III POHON UKURAN KECIL</b>			
1	Bunga Kupu-kupu/ <i>Bauhinia purpurea</i>	< 6 M	2-6 M
2	Palem Putri/ <i>Veitchia merillii</i>	< 6 M	2-6 M
3	Jambu Batu/ <i>Psidium guajava</i>	< 6 M	2-6 M
4	Dadap Merah/ <i>Erythrina crista-galli</i>	< 6 M	2-6 M
5	Galinggem/ <i>Bixa orellana</i>	< 6 M	2-6 M

VII. MEKANISME PEMBERIAN REKOMENDASI MELALUI PERTIMBANGAN TIM KOORDINASI PENATAAN RUANG DAERAH.

Pemberian rekomendasi melalui pertimbangan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah sesuai kewenangan fungsi koordinasi penataan ruang daerah. Pertimbangan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah merupakan keputusan yang diambil dalam rangka pencapaian tujuan penataan ruang di daerah, meliputi kebijakan perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang pemberian rekomendasi melalui pertimbangan koordinasi penataan ruang di daerah yang diatur dalam kebijakan yang meliputi :

1. Jenis kegiatan yang sesuai dengan ketentuan teknis zonasi yang diamanatkan untuk dibahas melalui pertimbangan koordinasi penataan ruang di daerah;
2. Jenis kegiatan yang belum diatur ataupun adanya ketentuan yang belum diatur;
3. Penjelasan teknis terkait penataan ruang di daerah terkait penerapan teknis kebijakan pemanfaatan ruang ini dalam rangka memberikan kepastian hukum pemanfaatan ruang;
4. Pemberian ketentuan insentif dan disinsentif dalam rangka terwujudnya ruang sesuai yang diamanatkan dalam RTRW Kabupaten Subang belum diatur secara khusus;
5. Mekanisme pemberian rekomendasi melalui Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah dilakukan sesuai ketentuan peraturan Perundang-undangan.

PARAF KOORDINASI	
Wakil Bupati Subang	
Sekda Kab. Subang	
Asda II	
Kepala DPUPR Kab. Subang	
Kabag Hukum Setda Kab. Subang	
Sekretaris DPUPR Kab. Subang	
Kabid... <i>Pemetaan Ruang</i> ...	