



PEMERINTAH KOTA JAYAPURA

PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA NOMOR 6 TAHUN 2010

TENTANG

RENCANA DETAIL TATA RUANG DISTRIK JAYAPURA SELATAN (PUSAT PERMUKIMAN B)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA JAYAPURA

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota Jayapura sebagai pedoman bagi semua kegiatan pemanfaatan ruang secara optimal, serasi, seimbang, terpadu, tertib, lestari, dan berkelanjutan, telah dikeluarkan Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 5 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jayapura;
 - b. bahwa dengan adanya perkembangan keadaan dewasa ini khususnya di Bidang Penataan Ruang, sebagaimana dimaksud huruf a di atas, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Jayapura tentang Rencana Detail Tata Ruang Distrik Jayapura Selatan (Pusat Permukiman B).
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1967 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2831);
 3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Propinsi Otonom Irian Barat dan Kabupaten-kabupaten Otonom di Propinsi Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3046);
 5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1983 tentang Zona ekonomi Eksklusif (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3260);
 6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3274);
 7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam hayati dan ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419); Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1993 tentang Pembentukan kotamadya Daerah tingkat II Jayapura (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3553);
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4151);
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumberdaya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
11. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
12. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
13. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
14. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
15. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
16. Undang-undang Republik Indonesia 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);
17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
18. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3776);
19. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
20. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta bentuk dan Tata Cara Peran serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);

21. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
22. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4145);
23. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
24. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
25. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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);
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang di Daerah;
28. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;

**Dengan Persetujuan Bersama,
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTA JAYAPURA
dan
WALIKOTA JAYAPURA**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DISTRIK JAYAPURA SELATAN (PUSAT PERMUKIMAN B).

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu
Pengertian-pengertian**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kota Jayapura.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.

3. Walikota ialah Walikota Jayapura.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Kota Jayapura sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Distrik adalah wilayah kerja kepala distrik sebagai perangkat daerah Pemerintah Kota Jayapura.
6. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yang selanjutnya disebut Bappeda adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Jayapura.
7. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
8. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
9. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
10. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
11. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
12. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
13. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
14. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
15. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
16. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
17. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jayapura yang selanjutnya disingkat RTRW Kota Jayapura adalah kebijaksanaan yang menetapkan lokasi dari kawasan yang harus dilindungi dan dibudidayakan serta wilayah yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam jangka waktu perencanaan.
19. Rencana detail tata ruang merupakan rencana rinci untuk rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
20. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya.
21. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
22. Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
23. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
24. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
25. Kawasan Tertentu adalah kawasan yang ditetapkan secara Nasional mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan.
26. Kawasan Strategis adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan, karena mempunyai pengaruh sangat penting terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
27. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
28. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
29. Masyarakat adalah orang seorang, kelompok orang, termasuk masyarakat hukum adat atau badan hukum.
30. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Bagian Kedua Ruang Lingkup

Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Daerah Kota Jayapura tentang Rencana Detail Tata Ruang Distrik Jayapura Selatan, mencakup:

- a. Tujuan, Sasaran, Kedudukan, Lingkup Wilayah, Jangka Waktu Perencanaan, Kebijakan dan Strategi;
- b. Rencana struktur ruang Distrik Jayapura Selatan;
- c. Rencana pola ruang Distrik Jayapura Selatan;
- d. Penetapan kawasan strategis Distrik Jayapura Selatan;
- e. Rencana penatagunaan tanah, air, udara, hutan, dan sumberdaya lainnya;
- f. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang;
- g. Pengawasan penataan ruang;
- h. Hak, kewajiban, dan peran serta masyarakat dalam penataan ruang;
- i. Ketentuan penyidikan;
- j. Ketentuan pidana dan sanksi administrasi;
- k. Ketentuan peralihan; dan
- l. Ketentuan penutup.

BAB II TUJUAN, SASARAN, KEDUDUKAN, LINGKUP WILAYAH, JANGKA WAKTU PERENCANAAN, KEBIJAKAN DAN STRATEGI

Bagian Kesatu Tujuan

Pasal 3

Tujuan Rencana Detail Tata Ruang Distrik Jayapura Selatan, adalah untuk :

- a. Memberikan arahan pengelolaan kawasan lindung dan kawasan budidaya; dan
- b. Menjadikannya sebagai dasar bagi Penyusunan Peraturan Zonasi Pusat Permukiman B Kota Jayapura.

Bagian Kedua Sasaran

Pasal 4

Sasaran dari Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Distrik Jayapura Selatan, adalah untuk:

- a. Terwujudnya pemanfaatan ruang Distrik Jayapura Selatan Kota Jayapura yang serasi dan optimal sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung lingkungan serta kebijaksanaan pembangunan; dan
- b. Terwujudnya Peraturan Zonasi Pusat Permukiman B Kota Jayapura.

Bagian Ketiga Kedudukan

Pasal 5

Kedudukan Rencana Detail Tata Ruang Distrik Jayapura Selatan, adalah:

- a. Penjabaran dari strategi nasional pengembangan pola tata ruang dan merupakan tata ruang dari program pembangunan daerah;
- b. Acuan, pengikat, dan penyelaras dalam rangka keterpaduan penataan ruang Kota; dan
- c. Dasar kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang daerah sesuai dengan kondisi wilayah dan berasaskan pembangunan yang berkelanjutan.

**Bagian Keempat
Lingkup Wilayah**

Pasal 6

Lingkup wilayah mencakup strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang Distrik Jayapura Selatan sampai batas ruang daratan, perairan, udara, serta ruang di dalam bumi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan luas wilayah 4.340 Hektar atau 43,4 Km². Distrik Jayapura Selatan terdiri atas 5 Kelurahan dan 2 Kampung. Tahima Soroma 1.8 Km² atau 180 Ha dan Tobati 0.5 Km² atau 50 Ha. Luas Wilayah Numbay masing-masing 2.7 Km² atau 270 Ha, Hamadi 2.7 Km² atau 270 Ha, Argapura 9.3 Km² atau 930 Ha, Entrop 10 Km² atau 1,000 Ha dan Kelurahan Ardipura 16.4 Km² atau 1,640 Ha.

**Bagian Kelima
Jangka Waktu Perencanaan**

Pasal 7

- (1) Jangka waktu RDTR Distrik Jayapura Selatan adalah 20 (dua puluh) Tahun.
- (2) Rencana Detail Tata Ruang, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) Tahun.
- (3) Hasil Peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

**Bagian Keenam
Kebijakan dan Strategi**

Pasal 8

Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang, meliputi Kebijakan dan Strategi Struktur Ruang dan Pola Ruang.

Pasal 9

Kebijakan Pengembangan Struktur Ruang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, meliputi:

- a. Kebijakan dan Strategi Pusat Pelayanan;
- b. Kebijakan dan Strategi Kepadatan dan Pendistribusian Penduduk;
- c. Kebijakan dan Strategi Sistem Jaringan Pergerakan; dan
- d. Kebijakan dan Strategi Sistem Prasarana Wilayah.

Pasal 10

- (1) Kebijakan Pusat Pelayanan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a, meliputi:
 - a. Kebijakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
 - b. Kebijakan menurut Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 5 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional Kota Jayapura; dan
 - c. Kebijakan menurut Pengembangan Kawasan Distrik Jayapura Selatan.
- (2) Strategi Pusat Pelayanan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang menetapkan Kota Jayapura sebagai salah satu PKN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. Mengembangkan jaringan arteri primer secara menerus dan berhirarki berdasarkan kesatuan sistem orientasi untuk menghubungkan antar-PKN (Pusat Kegiatan Nasional), antara PKN dan PKW (Pusat Kegiatan Wilayah), PKN dan/atau PKW dengan bandar udara pusat penyebaran skala pelayanan primer/sekunder/tersier dan pelabuhan internasional/nasional;
 - b. Mengembangkan jaringan jalan kolektor primer untuk menghubungkan antar-PKW dan antara PKW dan PKL (Pusat Kegiatan Lokal); dan

- c. Mengembangkan jaringan jalan strategis nasional untuk menghubungkan antar-PKSN (Pusat Kegiatan Strategis Nasional) dalam satu kawasan perbatasan negara, antara PKSN dan pusat kegiatan lainnya, dan PKN dan/atau PKW dengan kawasan strategis nasional.
- (3) Distrik Jayapura Selatan merupakan Pusat Permukiman B menurut Strategi Pusat Pelayanan menurut Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 5 Tahun 2008 tentang RTRW Kota Jayapura dengan Pusat Pelayanan di Kelurahan Entrop.
- (4) Strategi Pengembangan Kawasan sebagai Sustainable City (*Kota Berkelanjutan*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. Menjadikan Kelurahan Entrop sebagai pusat distrik dengan fungsi perdagangan dan jasa, perkantoran, terminal, serta perumahan penunjang kegiatan;
 - b. Memanfaatkan jalur arteri primer sebagai jalur utama dengan tujuan untuk penghubung pusat distrik dengan subpusat lainnya. Bentuk jaringan yang dikembangkan berbentuk radial konsentrik, sesuai dengan daya dukung alam dan lingkungan;
 - c. Memanfaatkan jalur alternatif sebagai penghubung Distrik Jayapura Selatan dengan pusat kota Jayapura juga sebagai batas pengembangan kota ke arah kawasan fungsi budidaya terbatas atau penyangga;
 - d. Membangun jaringan utilitas kota yang mampu menjadi pembatas ekstensifikasi lahan dengan jalan meningkatkan kualitas pelayanan jaringan yang sudah ada terutama pada pusat Distrik dan membatasi pembangunan jaringan ke lahan-lahan baru terutama yang berada pada kemiringan >30%;
 - e. Menentukan pemantapan kawasan lindung dan pengelolaan kawasan budidaya;
 - f. Membatasi pembukaan lahan baru untuk bangunan yang mengarah pada perusakan kawasan lindung dan lebih menekankan merehabilitasi bangunan-bangunan yang tidak fungsional dan ekonomis;
 - g. Penataan ruang perkotaan dan desain massa yang kompak, efisien, kontinu, dan nyaman. Bentuk kota kompak (*compact city*) merupakan bentuk kota yang berkelanjutan dengan penggunaan lahan campuran (*mixed-use development*) terutama pada kawasan CBD;
 - h. Kawasan sepanjang jalan arteri primer diharapkan sebagai kawasan yang memiliki kegiatan perkotaan dengan skala pelayanan regional dan Kota. Fungsi yang dapat dikembangkan pada kawasan ini adalah perdagangan dan jasa, perkantoran swasta, transportasi. Tipikal pemanfaatan lahan di kawasan ini adalah memiliki kepadatan tinggi dan bisa berorientasi pada bangunan-bangunan vertikal;
 - i. Penataan ruang berorientasi pada perairan dengan sehingga laut/sungai bukanlah penghalang pembatas, melainkan sebuah investasi pengembangan bagi ekonomi kerakyatan dan menciptakan sinergisitas pembangunan di daratan dan lautan untuk kepentingan bersama. Selain itu, hamparan permukiman nelayan dengan beranda menghadap ke laut menjadi lebih tertata rapi; dan
 - j. Kawasan-kawasan antara pusat kota dan kawasan terluar dimanfaatkan untuk pengembangan permukiman dan kegiatan/fasilitas yang memiliki skala pelayanan subpusat permukiman dan lokal.

Pasal 11

- (1) Kebijakan Kepadatan dan Distribusi Penduduk, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b, merupakan upaya mewujudkan penyebaran penduduk yang sesuai dengan daya dukung alam dan kecenderungan perkembangan, sehingga kebijakan penyebaran penduduk perlu diarahkan pada kawasan yang sesuai peruntukannya sebagai kawasan budidaya dan bukan pada kawasan lindung.
- (2) Strategi Kepadatan dan Distribusi Penduduk, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), meliputi:
- a. Skenario laju pertumbuhan penduduk adalah dengan skenario moderat, dimana mempertimbangkan tingkat pertumbuhan penduduk dengan rate adalah sama dengan tingkat pertumbuhan pada awal tahun perencanaan pada setiap kelurahan/kampung. Laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi di Distrik Jayapura Selatan adalah 3,7% pertahun, dimana kepadatan penduduk tinggi tidak diarahkan pada pusat pelayanan (Kelurahan Entrop), mengingat lokasi Pusat Kegiatan/Pelayanan bukan kawasan yang dapat mengakomodir penduduk;
 - b. Kepadatan penduduk yang tinggi/sedang tidak diarahkan pada perkampungan yang ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya; dan

- c. Pembatasan penyebaran penduduk pada kawasan lindung dan melakukan relokasi secara bertahap terhadap masyarakat yang bermukim di kawasan sekitar cagar alam dan Teluk Youtefa.

Pasal 12

- (1) Kebijakan Sistem Jaringan Pergerakan, adalah :
 - a. peningkatan akses pelayanan pergerakan perkotaan;
 - b. peningkatan kualitas jangkauan pelayanan pergerakan; dan
 - c. peningkatan pelayanan transportasi laut.
- (2) Strategi Peningkatan Akses Pelayanan Pergerakan Perkotaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a, adalah :
 - a. penegasan fungsi/hirarki jalan;
 - b. menyediakan jalur pejalan kaki normal dan penyandang cacat, khususnya di pusat-pusat aktivitas kota dengan mempertimbangkan kenyamanan, keamanan dan kontinuitas; dan
 - c. parkir diletakkan di dalam bangunan pada jalan-jalan utama.
- (3) Strategi Peningkatan Kualitas Jangkauan Pelayanan Pergerakan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf b, adalah :
 - a. pembangunan jalan baru sebagai upaya pemerataan pembangunan, memperkecil jarak dan waktu tempuh, serta mencegah penumpukan kendaraan pada ruas jalan utama;
 - b. mengamankan fungsi jaringan jalan arteri primer dan jalan alternatif dari upaya pemanfaatan lahan yang tidak sesuai peruntukannya; dan
 - c. Menyediakan terminal multimoda untuk mengakomodasi rencana RTRW Provinsi dan RTRW Kota Jayapura.
- (4) Strategi Peningkatan Pelayanan Transportasi Laut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c, adalah :
 - a. Meningkatkan pelayanan pelabuhan menjadi 24 jam sebagai upaya peningkatan kegiatan pelayanan dan alih muat peti kemas angkutan laut nasional maupun internasional;
 - b. Pemisahan dermaga penumpang dan kontainer; dan
 - c. Pembangunan dermaga-dermaga rakyat dan angkutan laut untuk melayani aktivitas masyarakat yang berada di Kampung Tahima Soroma dan Tobati.

Pasal 13

- (1) Kebijakan Prasarana Wilayah adalah membangun prasarana dan sarana wilayah dalam satu sistem yang terpadu dengan kegiatan budidaya dan permukiman penduduk yang meliputi prasarana listrik, air bersih, telekomunikasi, persampahan, drainase, dan air limbah/kotor.
- (2) Strategi Prasarana Wilayah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), adalah :
 - a. Memantapkan fungsi resapan air, maupun kawasan lindung lainnya agar sumberdaya air kualitasnya tetap baik;
 - b. Membangun jaringan utilitas kota yang mampu menjadi pembatas ekstensifikasi lahan dan membatasi pembangunan jaringan ke lahan-lahan baru terutama yang berada pada kemiringan 30%-90%;
 - c. Mengintegrasikan saluran-saluran drainase, sehingga dapat berfungsi sebagai saluran pengaliran limpasan air hujan;
 - d. Mengembangkan energi listrik baru alternatif (Mikro Hidro) secara bertahap;
 - e. Pengembangan jaringan telepon diarahkan pada jaringan jalan utama kota untuk melayani penduduk, rumah tangga, komersial, pelabuhan laut, dermaga, maupun perkantoran. Selain itu, pengembangan telepon umum di kawasan perdagangan, wisata, taman, lapangan olahraga, pelabuhan laut, dermaga dan di sekitar perkantoran serta perumahan; dan
 - f. Menyediakan, mengoperasikan dan mengadakan pemeliharaan yang memadai terhadap sarana dan prasarana yang berkaitan dengan pengolahan air limbah, seperti toilet (mandi dan kakus) umum di tempat-tempat pelayanan umum taman, lapangan olahraga, terminal bus (antar kota dan dalam kota), petabuhan udara dan laut, pasar dan kawasan wisata.

Pasal 14

Kebijakan dan Strategi Pola Ruang, meliputi :

- a. Kebijakan dan strategi pemantapan kawasan lindung;
- b. Kebijakan dan strategi pengelolaan kawasan budidaya; dan
- c. Kebijakan dan strategi penetapan kawasan strategis.

Pasal 15

- (1) Kebijakan Pemantapan Kawasan Lindung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf a, adalah pemeliharaan dan perwujudan kelestarian fungsi lingkungan hidup; dan pencegahan dampak negatif kegiatan manusia yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan hidup.
- (2) Strategi Pemeliharaan dan Perwujudan Kelestarian Fungsi Lingkungan Hidup, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1), adalah :
 - a. memantapkan kawasan lindung yang sudah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN dan Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 5 Tahun 2008 tentang RTRW Kota Jayapura;
 - b. menetapkan kawasan lindung di ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi; dan
 - c. rehabilitasi lahan-lahan terbuka kritis.
- (3) Strategi Pencegahan Dampak Negatif kegiatan manusia yang dapat menimbulkan Kerusakan Lingkungan Hidup, adalah:
 - a. pengawasan dan penghijauan kembali pada kawasan lindung yang sudah mulai dirambah oleh para penduduk maupun perusahaan, terutama di kawasan penyangga Cagar Alam Cycloops agar dapat lestari dalam menjaga stabilitas tata air di Kota Jayapura;
 - b. pemberdayaan masyarakat dalam menjaga kawasan lindung;
 - c. sosialisasi dan penerapan regulasi yang tegas dan konsisten untuk menjaga kelestarian alam Kawasan Lindung, terutama Cagar Alam Cycloops yang mulai dirambah oleh masyarakat;
 - d. melakukan kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten/Distrik sekitarnya dalam menjaga kawasan lindung dan menata kawasan-kawasan yang berbatasan dengan wilayah tersebut; dan
 - e. mengendalikan pemanfaatan sumberdaya alam secara bijaksana untuk menjamin kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan.

Pasal 16

- (1) Kebijakan Pengelolaan Kawasan Budidaya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf b, adalah:
 - a. penataan guna lahan agar bisa serasi dan seimbang antara satu dengan lainnya dengan dominasi pada guna lahan perkotaan; dan
 - b. pengendalian perkembangan kegiatan budidaya agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (2) Strategi Penataan guna lahan agar bisa serasi dan seimbang antara satu dengan lainnya dengan dominasi pada guna lahan perkotaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, adalah :
 - a. peruntukan kawasan perkotaan harus mengikuti ketentuan fisiografis alam di daerah tersebut, terutama harus menghindari daerah yang ditetapkan sebagai kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, perlindungan setempat, cagar alam, suaka alam;
 - b. kawasan kota dibentuk oleh desain lansekap dan arsitektur yang sesuai dengan iklim dan ekologi setempat serta mengakomodasi nilai-nilai budaya lokal dan ketentuan bangunan gedung;
 - c. mempertahankan dan menciptakan ruang terbuka hijau pada setiap lingkungan rumah;
 - d. pengembangan perumahan melalui perbaikan lingkungan terutama diarahkan bagi kawasan perumahan yang pada saat ini memiliki kondisi lingkungan buruk. Pengembangan perumahan melalui perbaikan lingkungan ini dapat dilakukan dengan cara pemeliharaan dan peningkatan kualitas bangunan perumahan sendiri; dan
 - e. mengarahkan pengembangan permukiman baru ke luar daerah pusat kota yang masih relatif kosong dan peruntukannya tidak mengganggu daerah berfungsi lindung. Sesuai dengan strategi umum pengembangan tata ruang Kota Jayapura, pengembangan permukiman baru ini diarahkan berlokasi di Distrik Muara Tami.

- (3) Strategi pengendalian perkembangan kegiatan budidaya agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, adalah :
- a. membatasi pembukaan lahan baru untuk bangunan yang mengarah pada perusakan kawasan lindung dan lebih menekankan merehabilitasi bangunan-bangunan yang tidak fungsional dan ekonomis, serta pengembangan secara *high intensity*; dan
 - b. pengendalian perkembangan melalui pemanfaatan kegiatan budidaya yang diijinkan, dibatasi, bersyarat, atau kegiatan yang dilarang untuk dikembangkan.

Pasal 17

- (1) Kebijakan dan Strategi Penetapan Kawasan Strategis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c, adalah :
- a. pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup untuk mempertahankan dan meningkatkan keseimbangan ekosistem, melestarikan keanekaragaman hayati, mempertahankan dan meningkatkan fungsi perlindungan kawasan, melestarikan keunikan bentang alam dan melestarikan warisan budaya;
 - b. pengembangan dan peningkatan fungsi kawasan dalam pengembangan perekonomian nasional yang produktif, efisien dan mampu bersaing dalam perekonomian internasional; dan
 - c. pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya.
- (2) Strategi Penetapan Kawasan Strategis, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a, meliputi :
- a. mencegah pemanfaatan ruang kawasan budidaya di kawasan strategis yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
 - b. membatasi pemanfaatan ruang di sekitar kawasan strategis yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
 - c. membatasi pengembangan prasarana dan sarana di dalam dan di sekitar kawasan strategis yang dapat memicu perkembangan kegiatan budidaya;
 - d. mengembangkan kegiatan budidaya tidak terbangun di sekitar kawasan strategis nasional yang berfungsi sebagai zona penyangga yang memisahkan kawasan lindung dengan kawasan budidaya terbangun; dan
 - e. merehabilitasi fungsi lindung kawasan yang menurun akibat dampak pemanfaatan ruang yang berkembang di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional.
- (3) Strategi untuk pengembangan dan peningkatan fungsi kawasan dalam pengembangan perekonomian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf b, meliputi :
- a. menciptakan iklim investasi yang kondusif;
 - b. mengelola pemanfaatan sumberdaya alam agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung kawasan;
 - c. mengelola dampak negatif kegiatan budidaya agar tidak menurunkan kualitas lingkungan hidup dan efisiensi kawasan;
 - d. mengintensifkan promosi peluang investasi; dan
 - e. meningkatkan pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan ekonomi.
- (4) Strategi untuk pelestarian dan Peningkatan Sosial dan Budaya Bangsa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf c, meliputi :
- a. meningkatkan kecintaan masyarakat akan nilai budaya yang mencerminkan jati diri bangsa yang berbudi luhur;
 - b. mengembangkan penerapan nilai budaya bangsa dalam kehidupan masyarakat; dan
 - c. melestarikan warisan budaya bangsa.

BAB III
RENCANA STRUKTUR RUANG
DISTRIK JAYAPURA SELATAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 18

Rencana Struktur Ruang Distrik Jayapura Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b, meliputi :

- a. Rencana Subpusat Permukiman;
- b. Rencana Distribusi dan Kepadatan Penduduk;
- c. Rencana Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan;
- d. Rencana Sistem Jaringan Pergerakan; dan
- e. Rencana Sistem Prasarana Wilayah.

Bagian Kedua
Rencana Subpusat Permukiman

Pasal 19

Rencana Subpusat Permukiman, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a, meliputi :

- a. Rencana subpusat permukiman B1;
- b. Rencana subpusat permukiman B2;
- c. Rencana subpusat permukiman B3; dan
- d. Rencana subpusat permukiman B4.

Pasal 20

- (1) Rencana Subpusat Permukiman B1, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a, meliputi : Kelurahan Entrop dengan fungsi utama adalah pemerintahan skala kota dan provinsi, perkantoran, perdagangan dan jasa, transportasi darat, pariwisata, dan fungsi pendukung adalah perumahan, pariwisata, pendidikan.
- (2) Rencana Subpusat Permukiman B2, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b, meliputi : Kelurahan Numbay dengan fungsi utama adalah transportasi laut, transportasi darat, militer dan Fungsi penunjang adalah perumahan, perkantoran.
- (3) Rencana Subpusat Permukiman B3, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c, meliputi : Kelurahan Ardipura dengan fungsi utama adalah perumahan, kesehatan, pendidikan, dan fungsi pendukung adalah pariwisata, industri skala rumah tangga dan kecil.
- (4) Rencana Subpusat Permukiman B4, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf d, meliputi : Kelurahan Argapura, Hamadi, Kampung Tahima Soroma dan Kampung Tobati dengan fungsi utama adalah pariwisata, militer, perumahan, perdagangan dan jasa, kesehatan dan fungsi pendukung adalah industri skala rumah tangga dan kecil yang tidak menghasilkan polusi, pendidikan, perkantoran.
- (5) Pusat-pusat Permukiman, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, dapat dilihat pada Lampiran Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Ketiga
Rencana Distribusi dan Kepadatan Penduduk

Pasal 21

- (1) Rencana Distribusi dan Kepadatan Penduduk disesuaikan dengan kapasitas daya tampung penduduk dengan memperhatikan kondisi fisik di setiap Kelurahan/Kampung di Distrik Jayapura Selatan.

- (2) Rencana Kepadatan Penduduk, terdiri atas kepadatan penduduk tinggi, sedang dan rendah.
- (3) Rencana Kepadatan Penduduk Tinggi di Distrik Jayapura Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah lebih dari 75 jiwa/Ha yang berada di Kelurahan Argapura.
- (4) Rencana Kepadatan Penduduk Sedang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah berkisar 25 jiwa/Ha hingga 75 jiwa/Ha yang diarahkan ke Kelurahan Ardipura, Hamadi, Entrop dan Kampung Tobati.
- (5) Rencana Kepadatan Penduduk Rendah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah 0-25 jiwa/Ha yang diarahkan ke Kelurahan Numbay dan Tahima Soroma dan Kampung Tahima Soroma tidak diarahkan untuk menjadi tinggi, karena fungsinya sebagai kawasan cagar budaya.
- (6) Rencana Kepadatan Penduduk tercantum dalam Lampiran Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Keempat Rencana Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan

Pasal 22

- (1) Rencana Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, merupakan pemenuhan terhadap kebutuhan sarana pemerintahan, kesehatan, perdagangan dan jasa, pendidikan, taman, gedung pertemuan dan sarana umum lainnya.
- (2) Pengembangan Rencana Sistem Pusat Pelayanan Perkotaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), terdiri dari sarana skala pelayanan regional, kota, pusat permukiman, subpusat permukiman dan lingkungan.
- (3) Pengaturan Sarana, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), diatur lebih lanjut oleh Peraturan Walikota.
- (4) Pengaturan dan pengendalian jumlah sarana di tiap wilayah disesuaikan dengan kebutuhan dari wilayah tersebut.

Bagian Kelima Rencana Sistem Jaringan Pergerakan

Pasal 23

- (1) Rencana Sistem Jaringan Pergerakan, terdiri atas Transportasi Darat dan Transportasi Air.
- (2) Rencana Transportasi Darat dan Transportasi Air, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), adalah:
 - a. Rencana pemantapan hirarki jalan;
 - b. Rencana peningkatan pemeliharaan kualitas jalan;
 - c. Pengembangan dan pemantapan fungsi terminal di Kelapa Dua Entrop menjadi terminal Tipe A untuk melayani pergerakan dalam kota dan antar negara. Diarahkan pada sistem moda terpadu atau penggunaan multi moda di Terminal Entrop sebagai Terminal Tipe A yang melayani pergerakan dalam dan keluar kota;
 - d. Pengembangan Terminal Mesran sebagai terminal dalam kota;
 - e. Pembangunan jembatan penghubung Hamadi-Holtekamp yang sudah dilakukan dan ditindaklanjuti;
 - f. Pembangunan Jembatan Anafre yang menghubungkan Kodam Lama-Kantor Walikota-Skyline-Buper Waena dan seterusnya yang sudah dilakukan, sehingga tinggal dilanjutkan;
 - g. Rencana penataan parkir dengan menyediakan ruang parkir terpisah dari badan jalan dan parkir paralel di tepi badan jalan arteri dan kolektor tidak diperkenankan dan parkir di ruang milik jalan hanya diperkenankan pada kawasan perumahan; dan
 - h. Penataan rute dan waktu untuk kendaraan berat.

- (3) Rencana Transportasi Air, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah :
- a. Pemisahan dermaga peti kemas/kontainer dan penumpang, serta penataan ruang kawasan pelabuhan. Tahun 2010 direncanakan untuk membangun dermaga baru di depan terminal penumpang pelabuhan;
 - b. Pengaturan aktivitas bongkar muat dan pengangkutan kontainer melintas di ruas jalan;
 - c. Peningkatan Pelabuhan Yos Sudarso; dan
 - d. Menjaga aktivitas di sekitar sungai ini agar tidak mengurangi lebar dan kedalaman sungai.
- (4) Pengembangan Jaringan Jalan dan Transportasi Air, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) dan ayat (3), tercantum dalam Lampiran Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Keenam
Rencana Sistem Prasarana Wilayah

Pasal 24

- (1) Rencana Sistem Prasarana Wilayah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, meliputi : Rencana Jaringan Air Bersih, Energi, Telekomunikasi dan Pengelolaan Lingkungan.
- (2) Rencana Air Bersih, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), meliputi :
- a. peningkatan pelayanan air bersih melalui pendistribusian air bersih dengan sistem pipanisasi oleh PDAM ke semua kelurahan/kampung;
 - b. penataan jaringan pipa yang terdapat di dalam saluran drainase untuk menghindari bercampurnya air bersih dengan air kotor;
 - c. melindungi kawasan resapan air dan sekitar mata air dari aktivitas yang dapat merusak kawasan tersebut;
 - d. pengembangan air bersih dengan sumber air tanah di Kelurahan Entrop yang pelaksanaannya harus dilakukan oleh perusahaan pemboran air bawah tanah atau Instansi Pemerintah yang bergerak dibidang pemboran air bawah tanah yang telah mendapat ijin dari Direktorat Jenderal Geologi dan Sumberdaya Mineral atau Kantor Dinas Energi dan Sumberdaya Mineral (ESDM); dan
 - e. pemanfaatan air hujan dengan menampung air hujan pada kolam atau bak tandon air.
- (3) Rencana Penyediaan Energi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), meliputi :
- a. peningkatan kapasitas terpasang listrik;
 - b. distribusi jaringan listrik melalui pola pengembangan jaringan jalan serta mengikuti daerah terbangun kota; dan
 - c. pembangunan sistem penyediaan listrik mandiri, seperti pemanfaatan arus air sungai, sinar matahari dan angin dapat membuka sumber-sumber pembangkit listrik yang baru.
- (4) Rencana Telekomunikasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), meliputi :
- a. pembangunan menara telekomunikasi, harus sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, di samping kehandalan cakupan (coverage) frekuensi telekomunikasi dengan tujuan meminimalkan jumlah menara telekomunikasi yang ada, dengan prioritas mengarahkan pada penggunaan/dalam penggunaan/pengelolaannya maupun penggunaan ruang kota; dan
 - b. perawatan terhadap jaringan kabel telepon.
- (5) Rencana Pengelolaan Lingkungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), meliputi :
- a. rencana jaringan air limbah;
 - b. rencana jaringan drainase;
 - c. rencana jaringan persampahan; dan
 - d. rencana jaringan pemadaman kebakaran.
- (6) Rencana jaringan air limbah sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 24 ayat (5) huruf a adalah:
- a. suatu pusat perdagangan yang relatif besar, perumahan atau daerah peristirahatan (*resort*), rumah sakit, industri, maka pihak swasta harus bertanggung jawab dalam konstruksi, pengelolaan, dan pengoperasian fasilitas air limbah domestik perkotaan di kawasan tersebut dengan menyerahkan rencananya, termasuk rencana program air bersih, sanitasi, dan perlindungan lingkungan air untuk mendapatkan persetujuan ijin membangun; dan

- b. peningkatan kesadaran masyarakat untuk mau membangun dan menggunakan MCK pribadi maupun umum untuk mengurangi beban limbah domestik di badan air penerima.
- (7) Rencana Jaringan Drainase, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (5) huruf b, adalah :
- a. Meningkatkan aktivitas pemeliharaan seluruh saluran, seperti mengendalikan pertumbuhan tanaman penyempit saluran, pengerukan endapan, dan memperbaiki struktur saluran;
 - b. Mencegah mengalirnya air hujan ke selokan yang kemudian terbang percuma ke laut lepas adalah dengan pembuatan Lubang Biopori Resapan (LBR) dan penggunaan Puvin Blok yang dapat diletakan di ruang terbuka hijau ataupun pada halaman rumah; dan
 - c. Meningkatkan upaya pemeliharaan keseimbangan tata air dengan melibatkan masyarakat dalam menahan larian air hujan melalui peresapan buatan.
- (8) Rencana Jaringan Persampahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (5) huruf c, adalah :
- a. Sampah rumah tangga, dapat dikelola secara langsung oleh penduduk dengan cara ditimbun, didaur ulang atau dikompos atau membuangnya di bak sampah/container;
 - b. Sampah harus dibuang pada tempat/wadah pembuangan sampah dan dilarang dibuang di sungai, laut, drainase sekitar, jalan;
 - c. Pemberian insentif untuk kegiatan 3R; dan
 - d. Perlu area atau kawasan bebas ludah pinang, seperti pada sarana umum (terminal, pelabuhan, jalan), sarana sosial (pendidikan, kesehatan, peribadatan), perdagangan dan jasa, perkantoran, ruang terbuka hijau dan tidak hijau.
- (9) Rencana Jaringan Pemadaman Kebakaran, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (5) huruf d, adalah :
- a. Pos Pemadam Kebakaran di Distrik Jayapura Selatan berada di Kantor Distrik Jayapura Selatan;
 - b. Jaringan, sarana, maupun prinsip desain bangunan terhadap ancaman kebakaran direncanakan pada suatu bangunan gedung yang harus diserahkan sebagai syarat pemberian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - c. Jalan lingkungan dengan ketentuan lebar minimum 3,5 meter dan pada saat terjadi kebakaran, harus bebas dari segala hambatan apapun yang dapat mempersulit masuk keluarnya mobil pemadam kebakaran; dan
 - d. Ruang terbuka maupun ruang terbuka hijau yang ada di dalam kawasan, harus dipertahankan sebagai daerah evakuasi dan kawasan ini tidak boleh didirikan bangunan.
- (10) Pengembangan Sistem Prasarana Wilayah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), tercantum dalam Lampiran Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB IV RENCANA POLA RUANG DISTRIK JAYAPURA SELATAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 25

Rencana Pola Ruang Distrik Jayapura Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c, terdiri atas Rencana Pemantapan Kawasan Lindung dan Pengelolaan Kawasan Budidaya.

Bagian Kedua Rencana Pemantapan Kawasan Lindung

Pasal 26

Rencana Pemantapan Kawasan Lindung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, meliputi:

- a. Kawasan yang memberi Perlindungan Kawasan Bawahannya;
- b. Kawasan Suaka Alam;
- c. Kawasan Rawan Bencana Alam; dan
- d. Kawasan Perlindungan Setempat.

Pasal 27

- (1) Kawasan yang memberikan Perlindungan Kawasan Bawahannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a, merupakan Kawasan Resapan Air.
- (2) Kawasan Suaka Alam, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b, meliputi :
 - a. Kawasan Cagar Alam;
 - b. Kawasan Taman Wisata Alam dan Taman Wisata Alam Laut;
 - c. Kawasan Pantai Berhutan Bakau; dan
 - d. Kawasan Cagar Budaya.
- (3) Kawasan Rawan Bencana Alam, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, meliputi :
 - a. Kawasan Rawan Gempa Bumi;
 - b. Kawasan Rawan Longsor;
 - c. Kawasan Rawan Banjir; dan
 - d. Kawasan Rawan Abrasi.
- (4) Kawasan Perlindungan Setempat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf d, meliputi :
 - a. Kawasan Sempadan Pantai;
 - b. Kawasan Sempadan Sungai;
 - c. Kawasan Sekitar Mata Air;
 - d. Kawasan Sempadan Bangunan Terhadap Jalan; dan
 - e. Ruang Terbuka Hijau.

Pasal 28

- (1) Lokasi kawasan yang memberikan Perlindungan Kawasan Bawahannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), berada di Kawasan Penyangga Cagar Alam Cycloops yang juga menjadi kawasan penyangga/buffer zona jalan Inspeksi Kodam Waena.
- (2) Lokasi Kawasan Suaka Alam, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), meliputi :
 - a. kawasan cagar alam, berada di Cagar Alam Cycloop;
 - b. kawasan taman wisata alam dan taman wisata alam laut, berada di Teluk Youtefa;
 - c. kawasan pantai berhutan bakau, berada di Teluk Youtefa; dan
 - d. kawasan cagar budaya, berada di Kampung Tahima Soroma dan Tobati.
- (3) Lokasi Kawasan Rawan Bencana Alam, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), meliputi :
 - a. kawasan rawan gempa bumi, terdapat di seluruh kelurahan/kampung;
 - b. kawasan rawan longsor, terdapat di perbukitan Entrop (sekitar walikota), Kelurahan Ardipura, Perbukitan sekitar Teluk Youtefa (Skyline-Vihara) Entrop, Numbay;
 - c. kawasan rawan banjir, berada di Kelurahan Ardipura (Bambu Kuning), Jalan Argapura Bawah, Hamadi (RT 4 RW 7) dan Entrop; dan
 - d. kawasan rawan abrasi, berada di Pantai Hamadi.
- (4) Lokasi Kawasan Perlindungan Setempat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (4), meliputi :
 - a. kawasan sempadan pantai, terdapat di Pantai Hamadi;
 - b. kawasan sempadan sungai, terdapat di Sungai Sian Nan, Wav Nan, Masyauw Nan, Hanya Nan;
 - c. kawasan sekitar mata air, terdapat di Kawasan penyangga CA Cycloops;
 - d. kawasan sempadan bangunan, berada di jalan arteri primer, arteri sekunder, kolektor primer, kolektor sekunder, lokal/lingkungan; dan
 - e. ruang terbuka hijau :
 - 1) taman kota; taman mesran, taman lembah anafre, taman SPBU koti, taman jalan argapura, taman waref, taman pertigaan jaya asri, taman tasangka, taman argapura dua;
 - 2) lapangan sepak bola tersebar di wilayah distrik;
 - 3) kuburan; dan
 - 4) jalur hijau di tepi jala, sebagaimana berada di Distrik Jayapura Selatan.
- (5) Lokasi Kawasan Lindung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), tercantum dalam Lampiran Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 29

Kawasan Lindung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, kecuali Kawasan Lindung dengan Status Cagar Alam dan Kawasan Resapan Air, dapat dibudidayakan sepanjang memenuhi persyaratan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

**Bagian Ketiga
Rencana Pengelolaan Kawasan Budidaya****Pasal 30**

Rencana Pengelolaan Kawasan Budidaya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, meliputi Kawasan :

- a. Perkantoran Pemerintahan;
- b. Komersial;
- c. Kesehatan;
- d. Militer/Pertahanan dan Keamanan;
- e. Perumahan;
- f. Pariwisata;
- g. Transportasi/Terminal;
- h. Pendidikan;
- i. Industri dan Pertambangan;
- j. Peribadatan; dan
- k. Ruang Terbuka Tidak Hijau.

Pasal 31

- (1) Lokasi Kawasan Perkantoran Pemerintahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a, yang terdapat di Kelurahan Entrop, Numbay, Ardipura, Argapura, Hamadi, Kampung Tahima Soroma dan Kampung Tobati dengan Pusat Pemerintahan Kota Jayapura di Kelurahan Entrop.
- (2) Lokasi Kawasan Komersial, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b, merupakan Kawasan Perdagangan dan Jasa berada di Kelurahan Entrop, Numbay, Ardipura, Argapura, Hamadi dan Kampung Tobati.
- (3) Lokasi Kawasan Kesehatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c, berada di Kelurahan Ardipura, Entrop dan Hamadi.
- (4) Lokasi Kawasan Militer/Pertahanan dan Keamanan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf d, berada di Kelurahan Ardipura, Hamadi, Numbay dan Kampung Tobati.
- (5) Lokasi Kawasan Perumahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf e, berada di Kelurahan Entrop, Numbay, Ardipura, Argapura, Hamadi, Kampung Tahima Soroma dan Kampung Tobati.
- (6) Lokasi Kawasan Pariwisata, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf f, berada di Kelurahan Ardipura, Entrop, Hamadi, Numbay, Kampung Tahima Soroma dan Kampung Tobati.
- (7) Lokasi Kawasan Transportasi/Terminal, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf g, berada di Kelurahan Numbay dan Entrop.
- (8) Lokasi Kawasan Pendidikan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf h, berada di Kelurahan Hamadi, Argapura, Numbay, Ardipura, Entrop dan Kampung Tobati.
- (9) Lokasi Kawasan Industri dan Pertambangan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf i, berada di Kelurahan Numbay, Ardipura, Hamadi, Entrop dan Kampung Tobati.
- (10) Lokasi Kawasan Peribadatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf j, berada di Kelurahan Entrop, Numbay, Ardipura, Argapura, Hamadi, Kampung Tahima Soroma dan Kampung Tobati.
- (11) Lokasi Kawasan Ruang Terbuka Tidak Hijau, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf k, berada di Kelurahan Entrop, Numbay, Ardipura, Argapura, Hamadi, Kampung Tahima Soroma dan Kampung Tobati.

- (12) Lokasi Kawasan Budidaya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), tercantum dalam Lampiran Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 32

Pengembangan lebih lanjut Kawasan Budidaya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, harus memenuhi persyaratan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB V PENETAPAN KAWASAN STRATEGIS DISTRIK JAYAPURA SELATAN

Pasal 33

- (1) Kawasan Strategis Distrik Jayapura Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d, meliputi :
- a. Kawasan Penataan *Central Business District* di Entrop, sebagai antisipasi terhadap Pembangunan Jembatan Hamadi-Holtekamp, serta keberadaan Terminal Tipe A di kawasan ini;
 - b. Kawasan pengembangan kepentingan sosial dan budaya di Kampung Tahima Soroma dan Tobati; dan
 - c. Kawasan Perlindungan Cagar Alam Cycloops, Taman Wisata Teluk Youtefa untuk fungsi dan daya dukung lingkungan hidup yang juga telah ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional.
- (2) Penetapan Kawasan Strategis Distrik Jayapura Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), tercantum dalam Lampiran Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB VI RENCANA PENATAGUNAAN TANAH, AIR, UDARA, HUTAN DAN SUMBERDAYA LAINNYA

Bagian Kesatu Rencana Penatagunaan Tanah

Pasal 34

- (1) Rencana Penatagunaan Tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, merupakan upaya Penguasaan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah agar sesuai dengan Rencana Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang yang meliputi pengaturan antara Hak dan Kewajiban masing-masing Pemegang Hak atas Tanah.
- (2) Rencana Penatagunaan Tanah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), meliputi :
- a. Mekanisme Pengaturan Status Hak Atas Tanah, harus mengacu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;
 - b. Suku-suku di Distrik Jayapura Selatan, memiliki Hak Ulayatnya masing-masing atas Tanah yang merupakan konvensi budaya setempat dan diakui oleh Undang-undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus di Provinsi Papua;
 - c. Dalam rangka menjaga keselarasan pembangunan di wilayah ini, suatu mekanisme jual beli atas lahan di wilayah perencanaan hendaknya memperhatikan kedua poin tersebut di atas. Jual beli tanah ini diketahui oleh Lurah setempat, Onoafi, dan Pemilik Hak Ulayat Adat sebagai upaya meminimalkan konflik yang terjadi;
 - d. Dalam pemanfaatan ruang pada ruang yang berfungsi lindung, diberikan prioritas pertama bagi Pemerintah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya. Hak prioritas pertama bagi Pemerintah dimaksudkan, agar pemerintah dapat menguasai tanah pada ruang yang berfungsi lindung untuk menjamin bahwa ruang tersebut tetap memiliki fungsi lindung;
 - e. Hak prioritas pertama bagi Pemerintah dimaksudkan agar dalam pelaksanaan pembangunan kepentingan umum yang sesuai dengan rencana tata ruang dapat dilaksanakan dengan proses pengadaan tanah yang mudah;

- f. Pengelolaan tanah dilakukan oleh Pemerintah dan masyarakat untuk berbagai kegiatan perkotaan dan pendukung perkotaan. Pengelolaan tanah, harus berlandaskan pada prinsip keberlanjutan dan kesinambungan kehidupan manusia dan lingkungan di dalam kawasan perencanaan;
- g. Pengendalian penggunaan tanah dilakukan oleh Pemerintah dalam bentuk regulasi dan pengawasan. Sedangkan partisipasi masyarakat dalam pengendalian penggunaan tanah adalah dengan melakukan pengawasan dan menetapkan sanksi-sanksi atas pelanggaran; dan
- h. Rencana penatagunaan tanah juga mencakup rencana koefisien dasar bangunan pada kawasan perencanaan, yaitu:
 - 1) koefisien dasar bangunan pada subpusat permukiman B1 (Kelurahan Entrop) adalah 60%-90%, perumahan 60%-80%;
 - 2) koefisien dasar bangunan subpusat permukiman B2 (Kelurahan Numbay) dan B3 (Kelurahan Ardipura) adalah 50%-80%; dan
 - 3) koefisien dasar bangunan subpusat permukiman B4 (Kelurahan Hamadi, Argapura, Kampung Tobati dan Kampung Tahima Soroma) adalah 50%-70%.

Bagian Kedua Rencana Penatagunaan Air

Pasal 35

Rencana Penatagunaan Air, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, adalah :

- a. Perlindungan terhadap sumber-sumber air baku dengan perlindungan kawasan resapan air dan Daerah Aliran Sungai;
- b. Sistem pengelolaan dan pemanfaatan sumber air perlu dibatasi guna menjaga kelestariannya. Upaya tersebut dapat dilakukan dengan menjaga serta membatasi pembangunan pada kawasan-kawasan lindung;
- c. Penetapan zona perairan untuk kawasan pelabuhan, kawasan wisata dan kawasan penangkapan/budidaya perikanan, sehingga tidak saling merugikan satu sama lainnya;
- d. Perlindungan Cagar Alam Cycloops dan kawasan penyangga Cycloops dari penebangan liar dan eksplorasi yang berlebihan dan merelokasi perambah hutan di dalamnya ke kawasan lain;
- e. Pembuatan lubang biopori atau kolam resapan air hujan sebagai upaya untuk memanfaatkan air hujan untuk kebutuhan dan meresapkan air hujan ke tanah; dan
- f. Penggunaan air bersih digunakan untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga (masak, minum, mandi, cuci dan sebagainya), industri dan kebutuhan lain. Untuk keperluan tersebut, masyarakat pada umumnya menggunakan air sumur, mata air dan sumber air dari PDAM.

Bagian Ketiga Rencana Penatagunaan Udara

Pasal 36

Rencana Penatagunaan Udara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, adalah :

- a. Guna mencapai kondisi ruang udara yang bersih, maka perlu dipertimbangkan sejak kini direncanakannya taman-taman, hutan, tata hijau ataupun ruang terbuka hijau yang dirancang sebagai komponen kawasan perkotaan dalam menunjang keseimbangan lingkungan (konservasi udara), kesejukan dan kenyamanan;
- b. Antisipasi terhadap polusi udara tidak diperkenankan untuk membakar sampah;
- c. Pemanfaatan sumberdaya udara dilihat dari pemanfaatan ruang untuk bangunan berdasarkan ketinggiannya. Pada kawasan yang dipenuhi dengan bangunan-bangunan tinggi akan menimbulkan masalah terutama pada pengaturan penyinaran matahari, aspek pengendalian bahaya kebakaran dan jarak antar bangunan. Dengan mempertahankan ruang-ruang terbuka diantara bangunan, akan menjamin terciptanya sirkulasi udara yang menunjang kenyamanan lingkungan;
- d. Tinggi bangunan di Kelurahan Entrop, Ardipura, Numbay dibatasi oleh daya dukung tanah yang relatif rendah. Tinggi maksimum selubung bangunan di Kelurahan Entrop dan Kelurahan Numbay adalah 12 meter. Ketinggian lebih dari 12 meter dapat dilakukan dengan persyaratan menggunakan teknologi yang tepat guna; dan
- e. Pada kawasan perairan tinggi maksimum selubung bangunan adalah 8 meter.

**Bagian Keempat
Rencana Penatagunaan Hutan**

Pasal 37

Rencana Penatagunaan Hutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, adalah :

- a. Pengamanan Cagar Alam Cycloops dan Kawasan Penyangga Cycloops yang menjadi Sumber Mata Air bagi Distrik Jayapura Selatan dan juga Kota Jayapura; dan
- b. Penegakan Sanksi Hukum terhadap Penebangan Liar atau Pembakaran Lahan pada Kawasan Lindung Suaka Alam dan Resapan Air.

**Bagian Kelima
Rencana Penatagunaan Sumberdaya Lainnya**

Pasal 38

Rencana Penatagunaan Sumberdaya Lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, adalah :

- a. Pengorganisasian Penambangan Mineral Non Logam, agar memenuhi persyaratan teknis dan keamanan, baik bagi pekerjanya maupun bagi permukiman yang ada di sekitarnya;
- b. Kegiatan eksploitasi sumberdaya tidak bertentangan dengan guna lahan di sekitarnya;
- c. Pembatasan kegiatan penambangan di kawasan perencanaan dan penetapan syarat lulus AMDAL bagi perusahaan yang akan menanamkan investasinya di kawasan perencanaan; dan
- d. Kajian alternatif sumber energi bagi pemenuhan kebutuhan listrik dan penerangan jalan umum dengan menggunakan tenaga selain bahan bakar fosil. Untuk kawasan-kawasan yang terpencil dapat diperkenalkan teknologi tenaga surya, microhydro dan angin sebagai pembangkit tenaga listrik.

**BAB VII
KETENTUAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG**

Pasal 39

Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilakukan melalui Penetapan Peraturan Zonasi, Perizinan, Pemberian Insentif dan Disinsentif, serta Pengenaan Sanksi.

Pasal 40

- (1) Peraturan Zonasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, disusun sebagai Pedoman Pengendalian Pemanfaatan Ruang.
- (2) Peraturan Zonasi disusun berdasarkan Rencana Rinci Tata Ruang untuk setiap Zona Pemanfaatan Ruang.
- (3) Peraturan Zonasi ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 41

- (1) Ketentuan Perizinan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, diatur oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Izin Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang dibatalkan oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Izin Pemanfaatan Ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui Prosedur yang Benar, batal demi Hukum.
- (4) Izin Pemanfaatan Ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana detail tata ruang, dibatalkan oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura.

- (5) Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat Pembatalan Izin, sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.
- (6) Izin Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya Perubahan Rencana Detail Tata Ruang, dapat dibatalkan oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura dengan memberikan ganti kerugian yang layak.
- (7) Setiap Pejabat Pemerintah Daerah Kota Jayapura yang berwenang menerbitkan Izin Pemanfaatan Ruang, dilarang menerbitkan Izin yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai Prosedur Perolehan Izin dan Tata Cara Penggantian yang layak, sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 42

- (1) Dalam pelaksanaan Pemanfaatan Ruang, agar Pemanfaatan Ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura.
- (2) Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati Hak Masyarakat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 5 Tahun 2008 tentang tata Ruang Wilayah Kota Jayapura.

Pasal 43

Pengenaan Sanksi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, merupakan Tindakan Penertiban yang dilakukan terhadap Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

BAB VIII PENGAWASAN PENATAAN RUANG

Pasal 44

- (1) Pengawasan terhadap Penyelenggaraan Penataan Ruang di Kota Jayapura, dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura terhadap Kinerja, Pengaturan, Pembinaan dan Pelaksanaan Penataan Ruang.
- (2) Pengawasan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas Tindakan Pemantauan, Evaluasi dan Pelaporan.
- (3) Pengawasan, sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kota Jayapura.
- (4) Pengawasan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dengan melibatkan Masyarakat.
- (5) Peran Masyarakat, sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dilakukan dengan menyampaikan Laporan dan/atau Pengaduan kepada Pemerintah Daerah Kota Jayapura.

Pasal 45

- (1) Pemantauan dan Evaluasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2), dilakukan dengan Mengamati dan Memeriksa kesesuaian antara Penyelenggaraan Penataan Ruang dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Apabila Hasil Pemantauan dan Evaluasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1), terbukti terjadi Penyimpangan Administratif dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang, Walikota mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangannya.

- (3) Dalam hal Walikota tidak melaksanakan langkah penyelesaian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2), Gubernur mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Walikota.
- (4) Dalam hal Gubernur tidak melaksanakan langkah penyelesaian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) dan ayat (3), Menteri mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Gubernur.
- (5) Dalam hal penyimpangan dalam penyelenggaraan penataan ruang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2), pihak yang melakukan penyimpangan dapat dikenai Sanksi sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 46

- (1) Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang dilakukan pula pengawasan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang dan kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
- (2) Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1), meliputi aspek pelayanan dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- (3) Standar pelayanan minimal, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1), mencakup standar pelayanan minimal bidang penataan ruang kota.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Daerah.

BAB IX PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 47

- (1) Penyelesaian Sengketa Penataan Ruang pada Tahap Pertama diupayakan berdasarkan Prinsip Musyawarah untuk Mufakat.
- (2) Dalam hal Penyelesaian Sengketa sebagaimana dimaksud pada Pasal 47 ayat (1), tidak diperoleh Kesepakatan, para Pihak dapat menempuh upaya Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan atau di Luar Pengadilan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB X HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN SERTA MASYARAKAT DALAM PENATAAN RUANG

Bagian Kesatu Hak Masyarakat dalam Penataan Ruang

Pasal 48

- (1) Dalam Penataan Ruang, setiap orang berhak untuk :
 - a. mengetahui rencana tata ruang;
 - b. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
 - c. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
 - d. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
 - e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan
 - f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.
- (2) Penataan Hak Ulayat Masyarakat Adat diakui sepanjang sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

Bagian Kedua
Kewajiban Masyarakat dalam Penataan Ruang

Pasal 49

Dalam Pemanfaatan Ruang, setiap orang wajib :

- a. mentaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Bagian Ketiga
Peran serta Masyarakat dalam Penataan Ruang

Pasal 50

Peran serta Masyarakat dalam Penataan Ruang, adalah:

- a. memberikan dan membuka akses terhadap informasi;
- b. membuka akses terhadap masukan;
- c. membuka akses terhadap komplain atau keberatan atau pengaduan;
- d. membuka kesempatan melakukan konsultasi atau mediasi atau pengambilan keputusan bersama; dan
- e. membuka kesempatan untuk mengawasi pelaksanaan.

BAB XI
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 51

- (1) Ketentuan Penyidikan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf I, merupakan Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi Wewenang Khusus sebagai Penyidik untuk melakukan Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2) Wewenang Penyidik, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah :
 - a. Menerima, Mencari, Mengumpulkan dan Meneliti Keterangan atau Laporan berkenaan dengan Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan, agar Keterangan atau Laporan tersebut menjadi Lengkap dan Jelas;
 - b. Meneliti, Mencari dan Mengumpulkan Keterangan mengenai Orang Pribadi atau Badan tentang Kebenaran Perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan;
 - c. Meminta Keterangan dan Bahan Bukti dari Orang Pribadi atau Badan sehubungan dengan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan;
 - d. Memeriksa Buku-buku, Catatan-catatan dan Dokumen-dokumen lain berkenaan dengan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan;
 - e. Melakukan Penggeledahan untuk mendapatkan Bahan Bukti Pembukuan, Pencatatan dan Dokumen-dokumen lain serta melakukan Penyitaan terhadap Bahan Bukti tersebut;
 - f. Meminta Bantuan Tenaga Ahli dalam rangka pelaksanaan Tugas Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan;
 - g. Menyuruh Berhenti dan atau Melarang Seseorang Meningggalkan Ruangan atau Tempat pada saat Pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa Identitas Orang dan atau Dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan;
 - i. Memanggil Orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai Tersangka atau Saksi;
 - j. Menghentikan Penyidikan; dan/atau
 - k. Melakukan Tindakan lain yang perlu untuk kelancaran Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perencanaan menurut Hukum yang bertanggungjawab.

- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memberitahukan dimulainya Penyidikan dan menyampaikan Hasil Penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XII KETENTUAN PIDANA DAN SANKSI ADMINISTRASI

Bagian Kesatu Ketentuan Pidana

Pasal 52

- (1) Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf a, yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan Kematian Orang, pelaku dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 53

- (1) Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf b, dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan perubahan fungsi ruang, pelaku dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 54

Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan Izin Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf c, dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 55

Setiap orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh Peraturan Perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf d, dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 56

- (1) Setiap Pejabat Pemerintah Daerah Kota Jayapura yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Distrik Jayapura Selatan, dipidana sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1), pelaku dapat dikenai sanksi administrasi berupa pemberhentian secara tidak dengan hormat dari jabatannya.

Pasal 57

- (1) Dalam hal tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56 dilakukan oleh suatu korporasi, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56;
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1), korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
- b. Pencabutan izin usaha; dan/atau
 - c. Pencabutan status badan hukum.

Pasal 58

- (1) Setiap orang yang menderita kerugian akibat Tindak Pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56 dapat menuntut Ganti Kerugian secara perdata kepada pelaku Tindak Pidana.
- (2) Tuntutan ganti kerugian secara perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan hukum acara pidana.

Bagian Kedua Sanksi Administrasi

Pasal 59

- (1) Setiap orang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, dikenakan sanksi administrasi.
- (2) Sanksi Administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa :
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan izin;
 - f. pembatalan izin;
 - g. pembongkaran bangunan;
 - h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
 - i. denda administrasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan yang berlaku.

BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 60

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka :

- a. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Jayapura Nomor 11 Tahun 1998 tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Kota (BWK) B dan C Kotamadya Daerah Tingkat II Jayapura dinyatakan tidak berlaku lagi.
- b. Kegiatan budidaya yang sudah ada di kawasan lindung dan dinilai mengganggu fungsi lindungnya, harus segera dicegah perkembangannya dan secara bertahap dikembalikan pada fungsi lindung.

**BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 61

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Jayapura.

**Ditetapkan di Jayapura
pada tanggal 12 November 2010**

PENJABAT WALIKOTA JAYAPURA

**TTD
Drs. ELIESER RENMAUR**

**Diundangkan di Jayapura
pada tanggal 16 Desember 2010**

SEKRETARIS DAERAH KOTA JAYAPURA

**TTD
Ir. JAN PIET NEROKOUW, MP
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 19550724 198403 1 004**

LEMBARAN DAERAH KOTA JAYAPURA TAHUN 2010 NOMOR 32

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA
NOMOR 6 TAHUN 2010**

**TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG DISTRIK JAYAPURA SELATAN
(PUSAT PERMUKIMAN B)**

I. UMUM

Sebagai amanat dari Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Daerah No. 5 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jayapura, maka penataan ruang membutuhkan penjabaran lebih lanjut tentang rencana detail tata ruang. Penataan ruang dipandang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang memiliki fungsi sosial dan merupakan bagian dari sistem pembangunan nasional.

Ruang Distrik Jayapura Selatan (Pusat Permukiman B) merupakan ruang wilayah Kota Jayapura dan Provinsi Papua, serta Ruang Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, ruang udara termasuk ruang di dalam bumi. Sumberdaya ini merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia di Distrik Jayapura Selatan, perlu disyukuri, dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, kewenangan yang diberikan kepada daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dan secara substansial berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang serta Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua. Oleh sebab itu, penyelenggaraan penataan ruang yang pelaksanaan wewenangnya dilakukan Pemerintah Daerah dengan tetap menghormati hak yang dimiliki oleh setiap orang.

Ruang Distrik Jayapura Selatan sebagai wadah dalam pelaksanaan pembangunan perlu dikelola, dimanfaatkan dan dilindungi untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Ruang yang meliputi daratan, lautan dan udara beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya sebagai satu kesatuan, ketersediannya bukannya tak terbatas, baik dalam pengertian mutlak maupun dalam pengertian nisbi, sehingga kegiatan budidaya untuk pemanfaatannya yang tidak terkendali akan menyebabkan rusaknya lingkungan ruang itu sendiri. Oleh karena itu, perlu adanya rencana detail penataan ruang di Distrik Jayapura Selatan yang mengatur semua rencana dan kegiatan pemanfaatannya agar dapat dilakukan secara optimal dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, keterpaduan, ketertiban, kelestarian dan dapat dipertakankan secara terus menerus dan berkelanjutan.

Distrik Jayapura Selatan merupakan pusat pemerintahan Kota Jayapura dan menjadi pusat pergerakan transportasi darat dan laut di Kota Jayapura dengan terdapat Pelabuhan Nasional Yos Sudarso dan Terminal Penumpang Kota Jayapura. Secara ekosistem kondisi alamiah sangat khas, karena posisinya yang berada di dekat khatulistiwa dengan cuaca, iklim tropis yang merupakan aset atau sumberdaya yang besar bagi Kota Jayapura. Distrik Jayapura Selatan juga memiliki kawasan lindung Provinsi Papua dan kawasan rawan bencana yang jika tidak diatur, maka dapat mengancam keselamatan penduduk di Kota Jayapura.

Rencana Detail Tata Ruang Distrik Jayapura Selatan (Pusat Permukiman B) yang disusun ini merupakan tahapan penting dalam proses penataan ruang secara keseluruhan karena pada tahap ini dirumuskan konsep-konsep dan kebijakan pengembangan serta koordinasi antara berbagai instansi terkait dalam proses pengaturan ruang Rencana Detail Tata Ruang dalam hal ini merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi, dan Kota ke dalam strategi dan struktur ruang Distrik dan juga menjadi pedoman bagi penyusunan Peraturan Zonasi, Rencana Teknis Ruang Kota, dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan. Untuk itu, dalam penyusunan struktur ruang Distrik dilakukan melalui pendekatan fungsional yang memandang wilayah dalam satu kesamaan sifat tertentu baik secara fisik, ekonomi, maupun sosial-budaya dengan prinsip komplementer.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Dalam sistem wilayah, pusat permukiman adalah kawasan perkotaan yang merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi masyarakat, baik pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan perdesaan. Dalam sistem internal perkotaan, pusat permukiman adalah pusat pelayanan kegiatan perkotaan.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7 ayat (1)

Rencana detail tata ruang disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan visi yang lebih jauh ke depan yang merupakan matra spasial dari rencana pembangunan jangka panjang.

Apabila jangka waktu 20 (dua puluh) tahun rencana detail tata ruang berakhir, dalam penyusunan rencana detail tata ruang yang baru, hak yang telah dimiliki orang yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui.

Pasal 7 ayat (2)

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali Rencana Detail Tata Ruang berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan/atau keadaan yang bersifat mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan keadaan yang bersifat mendasar.

Pasal 7 ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 8

Kebijakan dan strategi penataan ruang ditetapkan untuk mewujudkan tujuan penataan ruang Distrik Jayapura Selatan.

Yang dimaksud dengan "kebijakan penataan ruang" adalah rangkaian konsep yang menjadi garis besar dan dasar dalam pemanfaatan ruang darat, laut, dan udara termasuk ruang di dalam bumi untuk mencapai tujuan penataan ruang.

Yang dimaksud dengan "strategi penataan ruang" adalah langkah-langkah pelaksanaan kebijakan penataan ruang.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Cukup jelas.

Pasal 14
Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Cukup jelas.

Pasal 23
Cukup jelas.

Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Penetapan kawasan lindung di Distrik Jayapura Selatan pada dasarnya dijadikan titik tolak di dalam pengembangan tata ruang kawasan yang berlandaskan pada prinsip pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*). Delineasi kawasan lindung diintegrasikan dengan tata ruang kawasan secara keseluruhan. Setelah kawasan lindung ditetapkan sebagai limitasi dan atau kendala di dalam pengembangan kawasan, barulah dapat direkomendasikan arahan kawasan budidaya untuk mengakomodasikan kebutuhan ruang kegiatan budidaya.

Pengelolaan kawasan budidaya di Distrik Jayapura Selatan bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna sumberdaya serta untuk menghindari konflik pemanfaatan ruang dan kelestarian lingkungan hidup.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27 ayat (1)

Yang dimaksud kawasan yang memberi perlindungan kawasan bawahannya di Distrik Jayapura Selatan adalah kawasan resapan air. Kawasan resapan air merupakan kawasan yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan, sehingga merupakan tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air. Kawasan ini diperuntukkan untuk bagi kegiatan pemanfaatan lahan yang dapat menjaga kelestarian ketersediaan air bagi daerah di bawahnya, karena sifatnya demikian maka bangunan yang dapat menghalangi masuknya air hujan ke dalam tanah harus dibatasi bahkan ditiadakan.

Pasal 27 ayat (2) huruf a

Kawasan cagar alam adalah kawasan dengan ciri khas tertentu, baik di darat maupun di perairan yang mempunyai fungsi pokok sebagai kawasan pengawetan keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa beserta ekosistemnya yang juga berfungsi sebagai penyangga sistem kehidupan.

Pasal 27 ayat (2) huruf b

Kawasan taman wisata alam adalah kawasan yang memiliki keadaan yang menarik dan indah secara alamiah maupun buatan manusia, memenuhi kebutuhan manusia akan rekreasi dan olah raga serta terletak dekat dengan pusat-pusat pemukiman penduduk.

Pasal 27 ayat (2) huruf c

Kawasan pantai berhutan bakau adalah kawasan pesisir laut yang merupakan habitat alami hutan bakau (mangrove) yang berfungsi memberi perlindungan kepada perikehidupan pantai dan lautan.

Pasal 27 ayat (2) huruf d

Kawasan cagar budaya merupakan kawasan konservasi yang bertujuan untuk melindungi atau melestarikan budaya dan kegiatan pengembangan ilmu pengetahuan.

Pasal 27 ayat (3)

Kawasan rawan bencana adalah kawasan yang berpotensi tinggi mengalami bencana alam.

Pasal 27 ayat (3) huruf a

Kawasan rawan gempa bumi merupakan kawasannya dilewati oleh sesar/patahan.

Pasal 27 ayat (3) huruf b

Kawasan rawan bencana alam rawan longsor merupakan wilayah yang kondisi permukaan tanahnya mudah longsor, karena terdapat zona yang bergerak akibat adanya patahan atau pergeseran batuan induk pembentuk tanah.

Pasal 27 ayat (3) huruf c

Kawasan rawan bencana banjir adalah tempat-tempat yang secara rutin setiap musim hujan mengalami genangan lebih dari enam jam pada saat hujan turun dalam keadaan musim hujan normal. Kawasan rawan banjir merupakan kawasan lindung yang bersifat sementara, sampai dengan teratasinya masalah banjir secara menyeluruh dan permanen di tempat tersebut.

Pasal 27 ayat (3) huruf d

Kawasan rawan bencana alam rawan abrasi merupakan wilayah pesisir pantai yang luasannya berkurang karena gerusan gelombang air laut.

Pasal 27 ayat (4) huruf a

Kawasan sempadan pantai merupakan kawasan sepanjang yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai.

Pasal 27 ayat (4) huruf b

Kawasan sempadan sungai merupakan kawasan sepanjang kiri kanan sungai, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.

Pasal 27 ayat (4) huruf c

Kawasan sekitar mata air merupakan kawasan sekeliling mata air yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi mata air.

Pasal 27 ayat (4) huruf d

Kawasan sempadan bangunan terhadap jalan merupakan garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan, dihitung dari garis sempadan jalan atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.

Pasal 27 ayat (4) huruf e

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33 ayat (1)

Penetapan kawasan strategis Distrik Jayapura Selatan dilakukan berdasarkan kemampuan kawasan untuk memacu pertumbuhan ekonomi kawasan dan wilayah di sekitarnya serta mendorong pemerataan perkembangan wilayah, kepentingan sosial dan budaya, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.

Pasal 33 ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (1)

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf a

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf b

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf c

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf d

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf e

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf f

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf g

Cukup jelas.

Pasal 34 ayat (2) huruf h

Koefisien Dasar Bangunan adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Pengendalian pemanfaatan ruang dimaksud agar pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 40 ayat (1)

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rician tata ruang.

Peraturan zonasi berisi ketentuan yang khusus, boleh dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Ketentuan lain yang dibutuhkan antara lain, adalah ketentuan pemanfaatan ruang yang terkait dengan keselamatan penerbangan, pembangunan pemancar alat komunikasi, dan pembangunan jaringan listrik tegangan tinggi.

Pasal 40 ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 40 ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 41 ayat (1)

Yang dimaksud dengan perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Pasal 41 ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 41 ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 41 ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 41 ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 41 ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 41 ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 41 ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 42 ayat (1)

Penerapan insentif atau disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedang peraturan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

Disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penerapan nilai jual kena pajak sehingga pemanfaatan ruang membayar pajak lebih tinggi.

Pasal 42 ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 42 ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44 ayat (1)

Pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang dimaksudkan untuk menjamin terlaksananya peraturan perundang-undangan, terselenggaranya upaya pemberdayaan seluruh pemangku kepentingan, dan terjaminnya pelaksanaan penataan ruang. Kegiatan pengawasan termasuk pula pengawasan melekat dalam unsur-unsur struktural pada setiap tingkatan wilayah.

Pasal 44 ayat (2)

Tindak pemanfaatan, evaluasi dan pelaporan terhadap penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan mengamati dengan cermat, menilai tingkat pencapaian rencana secara obyektif, dan memberikan informasi hasil evaluasi secara terbuka.

Pasal 44 ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 44 ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 44 ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47 ayat (1)

Yang dimaksud dengan sengketa penataan ruang adalah perselisihan antara pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan penataan ruang. Upaya penyelesaian sengketa diawali dengan penyelesaian melalui musyawarah untuk mufakat.

Pasal 47 ayat (2)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan disepakati oleh pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan mencakup penyelesaian secara musyawarah mufakat dan alternatif penyelesaian sengketa, antara lain dengan mediasi, konsolidasi, dan negoisasi.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51 ayat (1)

Pengangkatan Penyidik Pegawai Negeri Sipil dilakukan dengan memperhatikan kompetensi pegawai seperti pengalaman serta pengetahuan pegawai dalam bidang penataan ruang dan hukum.

Pasal 51 ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 51 ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.