



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No.1308, 2018

KEMEN-ATR/BPN. Penyusunan Rencana Detail  
Tata Ruang dan Peraturan Zonasi  
Kabupaten/Kota. Pencabutan.

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 16 TAHUN 2018  
TENTANG  
PEDOMAN PENYUSUNAN  
RENCANA DETAIL TATA RUANG  
DAN PERATURAN ZONASI KABUPATEN/KOTA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (3) huruf c dan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 159 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang telah ditetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
- b. bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum penerbitan perizinan pemanfaatan ruang berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kabupaten/kota, diperlukan pengaturan percepatan penyusunan dan

- penetapan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kabupaten/kota sesuai dengan kebutuhan;
- c. bahwa untuk melaksanakan amanat sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, diperlukan penggantian pedoman penyusunan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kabupaten/kota yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;

- Mengingat :
- 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  - 2. 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);
  - 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Nomor Republik Indonesia 6215);
  - 4. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
  - 5. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemberian Persetujuan Substansi dalam rangka Penetapan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Provinsi dan Rencana Tata Ruang Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 966);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI KABUPATEN/KOTA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
6. 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.

7. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
8. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
9. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
10. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
11. Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut PZ kabupaten/kota adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana detail tata ruang.
12. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW kabupaten/kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan, Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional, RTRW Provinsi, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Provinsi.
13. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
14. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
15. Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau

kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun RDTRnya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan.

16. Sub Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.
17. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
18. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

#### Pasal 2

Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota.

#### Pasal 3

Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan operasionalisasi RTRW kabupaten/kota melalui penyusunan RDTR kabupaten/kota yang merupakan dasar penerbitan perizinan pemanfaatan ruang.

#### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. muatan RDTR;
- b. muatan PZ; dan
- c. tata cara penyusunan RDTR dan PZ.

#### Pasal 5

- (1) RDTR berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.
- (2) Peninjauan kembali RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa bencana alam skala besar dan

perubahan batas wilayah daerah.

## BAB II MUATAN RENCANA DETAIL TATA RUANG

### Pasal 6

Muatan RDTR meliputi:

- a. tujuan penataan BWP;
- b. rencana struktur ruang;
- c. rencana pola ruang;
- d. penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;  
dan
- e. ketentuan pemanfaatan ruang.

### Pasal 7

- (1) Tujuan penataan BWP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a merupakan nilai dan/atau kualitas terukur yang akan dicapai sesuai dengan arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota dan merupakan alasan disusunnya RDTR yang apabila diperlukan dapat dilengkapi konsep pencapaian.
- (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi:
  - a. rencana pengembangan pusat pelayanan;
  - b. rencana jaringan transportasi; dan
  - c. rencana jaringan prasarana.
- (3) Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c meliputi:
  - a. zona lindung; dan
  - b. zona budi daya.
- (4) Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d memuat:
  - a. lokasi; dan
  - b. tema penanganan.
- (5) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf e merupakan upaya mewujudkan

RDTR dalam bentuk program pengembangan BWP dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan.

- (6) Muatan RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) mencakup perencanaan tata ruang darat, ruang udara, ruang dalam bumi, dan/atau ruang laut sesuai kebutuhan.
- (7) Rincian muatan RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### BAB III

#### MUATAN PERATURAN ZONASI

##### Pasal 8

- (1) Muatan PZ kabupaten/kota meliputi:
  - a. aturan dasar; dan/atau
  - b. teknik pengaturan zonasi.
- (2) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
  - b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
  - c. ketentuan tata bangunan;
  - d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
  - e. ketentuan khusus;
  - f. standar teknis; dan
  - g. ketentuan pelaksanaan.
- (3) Teknik pengaturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan ketentuan lain dari aturan dasar yang disediakan atau dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan dasar dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dengan mempertimbangkan karakteristik blok/zona.
- (4) Rincian muatan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan

Menteri ini.

BAB IV  
TATA CARA PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG  
DAN PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu  
Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi  
Kabupaten/Kota

Pasal 9

- (1) Tata cara penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota meliputi prosedur penyusunan dan prosedur penetapan.
- (2) Prosedur penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persiapan;
  - b. pengumpulan data dan informasi;
  - c. pengolahan dan analisis data;
  - d. perumusan konsep RDTR dan muatan PZ kabupaten/kota; dan
  - e. penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota.
- (3) Prosedur penyusunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melibatkan pemangku kepentingan dan masyarakat.
- (4) Prosedur penyusunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup juga proses:
  - a. validasi Kajian Lingkungan Hidup Strategis oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan lingkungan hidup; dan
  - b. verifikasi peta dasar oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan informasi geospasial.
- (5) Prosedur penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Keseluruhan prosedur penyusunan dan prosedur penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan dalam waktu paling lama 24 (dua puluh



empat bulan), meliputi:

- a. prosedur penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan; dan
  - b. prosedur penetapan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan.
- (7) Penyusunan dan penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota menggunakan dan menghasilkan peta format digital dengan ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

#### Pasal 10

- (1) Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a meliputi:
- a. pembentukan tim penyusun;
  - b. kajian awal data sekunder;
  - c. penetapan delineasi awal BWP;
  - d. persiapan teknis pelaksanaan; dan
  - e. pemberitaan kepada publik.
- (2) Pengumpulan data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b meliputi:
- a. data primer; dan
  - b. data sekunder.
- (3) Pengolahan dan analisis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf c meliputi:
- a. pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR; dan
  - b. pengolahan dan analisis data untuk penyusunan PZ kabupaten/kota.
- (4) Perumusan konsep RDTR dan muatan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf d meliputi:
- a. perumusan konsep RDTR, terdiri atas:
    1. alternatif konsep rencana;
    2. pemilihan konsep rencana; dan
    3. perumusan rencana terpilih menjadi muatan RDTR; dan

- b. perumusan muatan PZ kabupaten/kota menghasilkan:
  1. peta rencana pola ruang dalam RDTR yang di dalamnya dapat memuat kode pengaturan zonasi; dan
  2. aturan dasar dan/atau teknik pengaturan zonasi yang berlaku untuk setiap zona/sub zona/blok dalam peta sebagaimana dimaksud pada angka 1.
- (5) Penyusunan dan pembahasan rancangan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf e meliputi:
  - a. penyusunan naskah akademik;
  - b. penyusunan rancangan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota; dan
  - c. pembahasan rancangan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota.
- (6) Rincian tata cara penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

## Bagian Kedua

### Percepatan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

#### Pasal 11

- (1) Untuk mewujudkan percepatan pelayanan perizinan pemanfaatan ruang, diperlukan percepatan prosedur penyusunan dan prosedur penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota.
- (2) Percepatan prosedur penyusunan dan prosedur penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan di lokasi yang telah ditetapkan oleh Menteri Koordinator yang membidangi

urusan bidang perekonomian.

- (3) Prosedur penyusunan dan prosedur penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti tata cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan ayat (5).
- (4) Prosedur penyusunan dan prosedur penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lama 6 (enam) bulan, terdiri atas:
  - a. prosedur penyusunan diselesaikan paling lama 4 (empat) bulan; dan
  - b. prosedur penetapan diselesaikan paling lama 2 (dua) bulan.
- (5) Dalam prosedur penyusunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a mencakup juga proses:
  - a. validasi Kajian Lingkungan Hidup Strategis oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan lingkungan hidup; dan
  - b. verifikasi peta dasar oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan informasi geospasial.
- (6) Dalam hal penyelesaian prosedur penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dan b tidak dapat dipenuhi, Menteri menerbitkan persetujuan substansi Peraturan Daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota.

#### Pasal 12

- (1) Prosedur penyusunan dan penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dibantu oleh tim percepatan.
- (2) Tim percepatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan perwakilan Kementerian/Lembaga terkait penataan ruang.
- (3) Susunan keanggotaan dan tugas tim percepatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

## Pasal 13

- (1) Penyusunan serta penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota untuk keperluan percepatan pelayanan perizinan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 menggunakan dan menghasilkan peta format digital dengan ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.
- (2) Dalam hal tidak tersedia peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyusunan serta penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota dapat menggunakan dan menghasilkan peta format digital dengan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.
- (3) Dalam hal RDTR dan PZ kabupaten/kota menggunakan dan menghasilkan peta sebagaimana dimaksud pada ayat (2), peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota tersebut harus mencantumkan ketentuan yang menyatakan bahwa peta RDTR dan PZ kabupaten/kota memerlukan koreksi geometris.
- (4) Koreksi geometris peta RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan informasi geospasial dan ditetapkan dalam bentuk Keputusan Menteri/Kepala Lembaga yang ditembuskan kepada Menteri.
- (5) Berdasarkan Keputusan Menteri/Kepala Lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Bupati/Wali Kota menetapkan Peraturan Bupati/Wali Kota tentang peta RDTR dan PZ kabupaten/kota yang telah terkoreksi secara geometris dengan tidak mengubah muatan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

## Pasal 14

Dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota telah memiliki rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota dengan skala 1:5.000, pemerintah daerah kabupaten/kota tidak perlu menyusun dan menetapkan RDTR dan PZ kabupaten/kota.

BAB V  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 15

RDTR dijadikan sebagai acuan bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam menyusun keterangan rencana kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Dalam rangka pelaksanaan RDTR dan PZ kabupaten/kota, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat mengembangkan sistem informasi RDTR dan PZ kabupaten/kota.
- (2) Sistem informasi RDTR dan PZ kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi RDTR dan PZ kabupaten/kota dalam bentuk penampang 3 (tiga) dimensi.

BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 18

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 13 Juli 2018

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 21 September 2018

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN I  
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 16 TAHUN 2018  
TENTANG  
PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA  
RUANG DAN PERATURAN ZONASI  
KABUPATEN/KOTA

MUATAN RENCANA DETAIL TATA RUANG

RDTR merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran RTRW kabupaten/kota yang menjadi rujukan bagi penyusunan rencana teknis sektor dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Muatan RDTR terdiri atas tujuan penataan BWP, rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, dan ketentuan pemanfaatan ruang.

1. Tujuan Penataan BWP

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

Tujuan penataan BWP berfungsi:

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

Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada:

- a. Arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota;
- b. Isu strategis BWP, yang antara lain dapat berupa potensi, masalah, dan urgensi penanganan; dan
- c. Karakteristik BWP.

Tujuan penataan BWP dirumuskan dengan mempertimbangkan:

- a. Keseimbangan dan keserasian antarbagian dari wilayah kabupaten/kota;
- b. Fungsi dan peran BWP;
- c. Potensi investasi;
- d. Keunggulan dan daya saing BWP;
- e. Kondisi sosial dan lingkungan BWP;
- f. Peran dan aspirasi masyarakat dalam pembangunan; dan
- g. Prinsip-prinsip yang merupakan penjabaran dari tujuan tersebut.

## 2. Rencana Struktur Ruang

Rencana struktur ruang merupakan susunan pusat-pusat pelayanan dan sistem jaringan prasarana di BWP yang akan dikembangkan untuk mencapai tujuan dalam melayani kegiatan skala BWP.

Rencana struktur ruang berfungsi sebagai:

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

Rencana struktur ruang dirumuskan berdasarkan:

- a. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang termuat dalam RTRW;
- b. Kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi BWP; dan
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Rencana struktur ruang dirumuskan dengan kriteria:

- a. Memperhatikan rencana struktur ruang BWP lainnya dalam wilayah kabupaten/kota;
- b. Memperhatikan rencana struktur ruang kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP;
- c. Menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada BWP;
- d. Mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP termasuk kebutuhan pergerakan manusia dan barang; dan
- e. Mempertimbangkan inovasi dan/atau rekayasa teknologi.



Materi rencana struktur ruang meliputi:

a. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

Rencana pengembangan pusat pelayanan merupakan distribusi pusat-pusat pelayanan di dalam BWP yang akan melayani sub BWP, dapat meliputi:

- 1) pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan;
- 2) sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan; dan
- 3) pusat lingkungan, berupa:
  - a) pusat lingkungan kecamatan;
  - b) pusat lingkungan kelurahan; dan/atau
  - c) pusat rukun warga.

b. Rencana Jaringan Transportasi

- 1) Untuk RDTR kawasan perkotaan di kabupaten, terdiri atas:
  - a) jaringan jalan dan jaringan kereta api sesuai dengan yang termuat dalam RTRW kabupaten;
  - b) jaringan jalan sistem sekunder di kawasan perkotaan meliputi jalan arteri sekunder, kolektor sekunder, dan lokal sekunder;
  - c) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder;
  - d) jalur pejalan kaki;
  - e) jalur sepeda (jika ada); dan
  - f) jaringan jalan lainnya yang meliputi:
    - (1) jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, terminal tipe B, terminal tipe C, dan/atau pangkalan angkutan umum);
    - (2) jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan
    - (3) jalan masuk dan keluar parkir.
- 2) Untuk RDTR kota, terdiri atas:
  - a) jaringan jalan dan jaringan kereta api sesuai dengan yang termuat dalam RTRW kota;
  - b) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder;
  - c) jalur pejalan kaki;
  - d) jalur sepeda (jika ada); dan

- e) jaringan jalan lainnya yang meliputi:
  - (1) jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, terminal tipe B, terminal tipe C, dan/atau pangkalan angkutan umum);
  - (2) jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan
  - (3) jalan masuk dan keluar parkir.

Jaringan transportasi dapat berada di permukaan tanah, di bawah permukaan tanah, atau di atas permukaan tanah.

c. Rencana Jaringan Prasarana

- 1) Rencana Jaringan Energi/Kelistrikan, meliputi:
  - a) jaringan infrastruktur minyak dan gas bumi, terdiri atas:
    - (1) jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi dari fasilitas produksi ke kilang pengolahan dan/atau tempat penyimpanan; dan/atau
    - (2) jaringan yang menyalurkan gas bumi dari kilang pengolahan ke konsumen.
  - b) jaringan penyaluran ketenagalistrikan, terdiri atas:
    - (1) jaringan transmisi dan distribusi tenaga listrik untuk menyalurkan tenaga listrik antarsistem sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, dapat berupa:
      - (a) saluran udara tegangan ultra tinggi (SUTUT);
      - (b) saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET);
      - (c) saluran udara tegangan tinggi (SUTT);
      - (d) saluran udara tegangan tinggi arus searah (SUTTAS);
      - (e) saluran udara tegangan menengah (SUTM);
      - (f) saluran udara tegangan rendah (SUTR);
      - (g) saluran kabel tegangan menengah (SKTM); dan/atau
      - (h) saluran transmisi/distribusi lainnya.

- (2) gardu listrik, meliputi:
  - (a) gardu induk yang berfungsi untuk menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi menjadi tegangan menengah;
  - (b) gardu hubung yang berfungsi untuk membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi; dan
  - (c) gardu distribusi yang berfungsi untuk menurunkan tegangan primer menjadi tegangan sekunder.
- 2) Rencana Jaringan Telekomunikasi (tetap dan bergerak), terdiri atas:
  - a) infrastruktur dasar telekomunikasi yang berupa lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon;
  - b) jaringan telekomunikasi telepon kabel yang berupa lokasi stasiun telepon otomatis, rumah kabel, dan kotak pembagi;
  - c) sistem televisi kabel termasuk lokasi stasiun transmisi;
  - d) jaringan telekomunikasi telepon nirkabel yang berupa lokasi menara telekomunikasi termasuk menara *Base Transceiver Station* (BTS);
  - e) jaringan serat optik; dan
  - f) peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi.
- 3) Rencana Jaringan Air Minum, meliputi:
  - a) jaringan perpipaan:
    - (1) unit air baku;
    - (2) unit produksi yang berupa bangunan pengambil air baku, dan instalasi produksi;
    - (3) unit distribusi berupa pipa transmisi air baku;
    - (4) unit pelayanan yang berupa pipa unit distribusi hingga persil/bidang; dan/atau
    - (5) bangunan penunjang dan bangunan pelengkap;
  - b) jaringan non-perpipaan, yang terdiri atas:
    - (1) sumur dangkal;
    - (2) sumur pompa;
    - (3) bak penampungan air hujan; dan
    - (4) terminal air.

- 4) Rencana Jaringan Drainase, meliputi:
  - a) saluran primer;
  - b) saluran sekunder;
  - c) saluran tersier;
  - d) saluran lokal;
  - e) bangunan peresapan (kolam retensi); dan
  - f) bangunan tampungan (polder) beserta sarana pelengkap (sistem pemompaan dan pintu air).
- 5) Rencana Pengelolaan Air Limbah, meliputi:
  - a) Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) setempat, meliputi:
    - (1) subsistem pengolahan setempat;
    - (2) subsistem pengangkutan; dan
    - (3) subsistem pengolahan lumpur tinja.
  - b) Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) terpusat, meliputi:
    - (1) subsistem pelayanan yang terdiri atas pipa tinja, pipa non tinja bak perangkap lemak dan minyak dari dapur, pipa persil, bak kontrol, dan lubang inspeksi;
    - (2) subsistem pengumpulan yang terdiri atas pipa retikulasi, pipa induk, serta sarana dan prasarana pelengkap; dan
    - (3) subsistem pengolahan terpusat yang terdiri atas Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL) kota dan IPAL skala kawasan tertentu/permukiman.

Untuk industri rumah tangga harus menyediakan instalasi pengolahan air limbah komunal tersendiri.
- 6) Rencana Jaringan Prasarana Lainnya  
Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP, misalnya BWP yang berada pada kawasan rawan bencana wajib menyediakan jalur evakuasi bencana yang meliputi jalur evakuasi dan tempat evakuasi sementara yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota, kawasan, maupun lingkungan.  
Jalur evakuasi bencana dapat memanfaatkan jaringan prasarana dan sarana yang sudah ada.

Peta rencana struktur ruang digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Peta rencana struktur ruang terdiri dari:
  - 1) peta pusat pelayanan yang memuat pusat-pusat pelayanan;
  - 2) peta jaringan transportasi yang memuat jaringan jalan dan kereta api; dan
  - 3) peta jaringan prasarana yang terdiri dari jaringan energi/kelistrikan, telekomunikasi, air minum, drainase, air limbah, dan prasarana lainnya yang digambarkan secara tersendiri untuk masing-masing rencana jaringan prasarana;
- b. Apabila terdapat jaringan transportasi dan jaringan prasarana yang berada di bawah permukaan tanah (ruang dalam bumi) maupun di atas permukaan tanah maka digambarkan dalam peta tersendiri dan dilengkapi dengan gambar potongan/penampang;
- c. Rencana struktur ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian informasi minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- d. Rencana struktur ruang disajikan dalam format digital sesuai dengan standar yang akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri; dan
- e. Rencana struktur ruang dapat digambarkan juga dalam model 3 (tiga) dimensi.

Ketentuan teknis mengenai penyusunan peta RDTR (peta rencana struktur ruang dan peta rencana pola ruang) akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri.

Ilustrasi peta rencana struktur ruang dapat dilihat pada Lampiran I.1.

### 3. Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang merupakan rencana distribusi zona pada BWP yang akan diatur sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

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

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

- a. Mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota;
- b. Mengacu pada konsep ruang (khusus untuk RDTR kawasan perkotaan di kabupaten);
- c. Mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan infrastruktur dalam BWP;
- d. Memperkirakan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan, khususnya untuk kawasan perkotaan yang memiliki kegiatan yang berpotensi menimbulkan bangkitan yang cukup besar;;
- e. Mempertimbangkan ketersediaan ruang yang ada;
- f. Memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan;
- g. Memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada BWP, termasuk dampak perubahan iklim; dan
- h. Menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

Rencana pola ruang RDTR terdiri atas:

- a. Zona lindung yang meliputi:
  - 1) zona hutan lindung (HL);
  - 2) zona yang memberikan perlindungan terhadap zona dibawahnya (PB) yang meliputi:
    - a) zona lindung gambut (LG); dan/atau
    - b) zona resapan air (RA).
  - 3) zona perlindungan setempat (PS) yang meliputi:
    - a) zona sempadan pantai (SP);
    - b) zona sempadan sungai (SS);

- c) zona sekitar danau atau waduk (DW) termasuk situ dan embung; dan/atau
- d) zona sekitar mata air (MA).

Ilustrasi sempadan pantai, sungai dan danau ditunjukkan pada Lampiran I.2.

- 4) zona RTH kota (RTH) yang meliputi:
    - a) hutan kota (RTH-1);
    - b) taman kota (RTH-2);
    - c) taman kecamatan (RTH-3);
    - d) taman kelurahan (RTH-4);
    - e) taman RW (RTH-5);
    - f) taman RT (RTH-6); dan/atau
    - g) pemakaman (RTH-7).
  - 5) zona konservasi (KS) yang meliputi:
    - a) cagar alam (KS-1);
    - b) suaka margasatwa (KS-2);
    - c) taman nasional (KS-3);
    - d) taman hutan raya (KS-4); dan/atau
    - e) taman wisata alam (KS-5).
  - 6) zona lindung lainnya.  
Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing-masing daerah sesuai dengan kebutuhan.
- b. Zona budi daya yang meliputi:
- 1) zona perumahan (R), yang dapat dirinci kedalam zona perumahan berdasarkan tingkat kepadatan bangunan dan/atau tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah, contoh:
    - a) berdasarkan tingkat kepadatan bangunan: kepadatan sangat tinggi (R-1), tinggi (R-2), sedang (R-3), rendah (R-4), dan sangat rendah (R-5); atau
    - b) berdasarkan tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah: rumah mewah (Rm), rumah menengah (Rh), rumah sederhana (Rs), dan rumah sangat sederhana (Ra).
  - 2) zona perdagangan dan jasa (K), yang meliputi:
    - a) perdagangan dan jasa skala kota (K-1);
    - b) perdagangan dan jasa skala BWP (K-2); dan/atau
    - c) perdagangan dan jasa skala sub BWP (K-3).

- 3) zona perkantoran (KT);
- 4) zona sarana pelayanan umum (SPU), yang meliputi:
  - a) sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1);
  - b) sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2);
  - c) sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3); dan/atau
  - d) sarana pelayanan umum skala RW (SPU-4).
- 5) zona industri (I), yang meliputi:
  - a) kawasan industri (KI); dan/atau
  - b) sentra industri kecil menengah (SIKM).
- 6) zona lainnya, yang dapat berupa pertanian, pertambangan, ruang terbuka non hijau, sektor informal, pergudangan, pertahanan dan keamanan, Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), Tempat Pemrosesan Akhir (TPA), pengembangan nuklir, pembangkit listrik, dan/atau pariwisata. Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing-masing daerah sesuai dengan kebutuhan.

Khusus zona pertanian, di dalamnya dapat ditetapkan luasan dan sebaran lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B) dengan mengacu pada kawasan pertanian pangan berkelanjutan (KP2B) yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota. LP2B memiliki pengaturan tersendiri sebagai tambahan dari aturan dasar zona pertanian dan dituangkan ke dalam peta rencana pola ruang yang memuat kode pengaturan zonasi.

- 7) zona campuran (C), yang meliputi perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perdagangan/jasa dan perkantoran.

Penggunaan kategori zona campuran di dalam rencana zonasi bertujuan untuk mendorong pertumbuhan suatu bagian kawasan perkotaan agar menjadi satu fungsi ruang tertentu. Kategori zona campuran juga dapat digunakan untuk mengakomodasi adanya suatu bagian kawasan perkotaan yang memiliki lebih dari satu fungsi ruang, yang harmonis namun tidak dapat secara utuh dikategorikan ke dalam salah satu zona.

Penggunaan kategori zona campuran harus didukung oleh:

- a) Adanya batas zona yang jelas yang dapat membatasi perluasan fungsi campuran lebih lanjut; dan
- b) Harus ada upaya untuk mendorong perkembangan fungsi campuran menuju ke satu zona peruntukan tertentu.



Dalam menentukan klasifikasi zona/subzona lindung dan budidaya dalam RDTR, perlu dibuat kriteria pengklasifikasian zona/subzona yang memuat sekurang-kurangnya:

- a. Nama zona/subzona;
- b. Kode zona/subzona;
- c. Definisi zona/subzone memuat pengertian lebih lanjut tentang zona/subzona;
- d. Tujuan penetapan zona memuat tujuan yang ingin dicapai untuk setiap zona/subzona lindung dan budidaya dalam RDTR;
- e. Kriteria performazona/subzonamerupakan kualitas atau kinerja yang harus dipenuhi untuk mencapai tujuan penetapan masing-masing zona/subzona; dan
- f. Kriteria perencanaan zona merupakan kriteria dan standar untuk merencanakan ruang suatu zona agar tercapai tujuan penetapan zona/subzona. Khusus untuk zona perumahan harus mencantumkan luas persil minimum dan luas persil maksimum tiap zona/subzona.

Contoh kriteria pengklasifikasian zona lindung dan budidaya dapat dilihat pada Lampiran I.3.

Penjabaran zona menjadi sub zona harus memperhatikan dua hal yaitu:

- a. Perbedaan dasar pengertian antara zona peruntukan ruang dengan kegiatan; dan
- b. hakekat zona adalah fungsi ruang, dan penjabarannya pun sebaiknya mengikuti perbedaan fungsi ruang.

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

Setiap Sub BWP terdiri atas blok yang dibagi berdasarkan batasan fisik antara lain seperti jalan, sungai, dan sebagainya. Pengilustrasian overlay peta yang didelineasi berdasarkan fisik (BWP, Sub BWP, dan blok) hingga peta yang didelineasi berdasarkan fungsi (zona dan subzona) ditunjukkan pada Gambar I.1.

Dalam hal luas BWP relatif kecil, rencana pola ruang dapat digambarkan secara langsung ke dalam blok. Contoh pendelineasian peta yang digambarkan dari BWP ke Sub BWP hingga blok dapat dilihat pada Gambar I.2, dan contoh pendeliniasian peta yang digambarkan secara langsung dari BWP ke dalam blok dapat dilihat pada Gambar I.3.

Adapun pengilustrasian pembagian zona-zona peruntukan ke dalam blok disertai pengkodean berbagai subzona pada suatu Sub BWP dapat dilihat pada Gambar I.4.

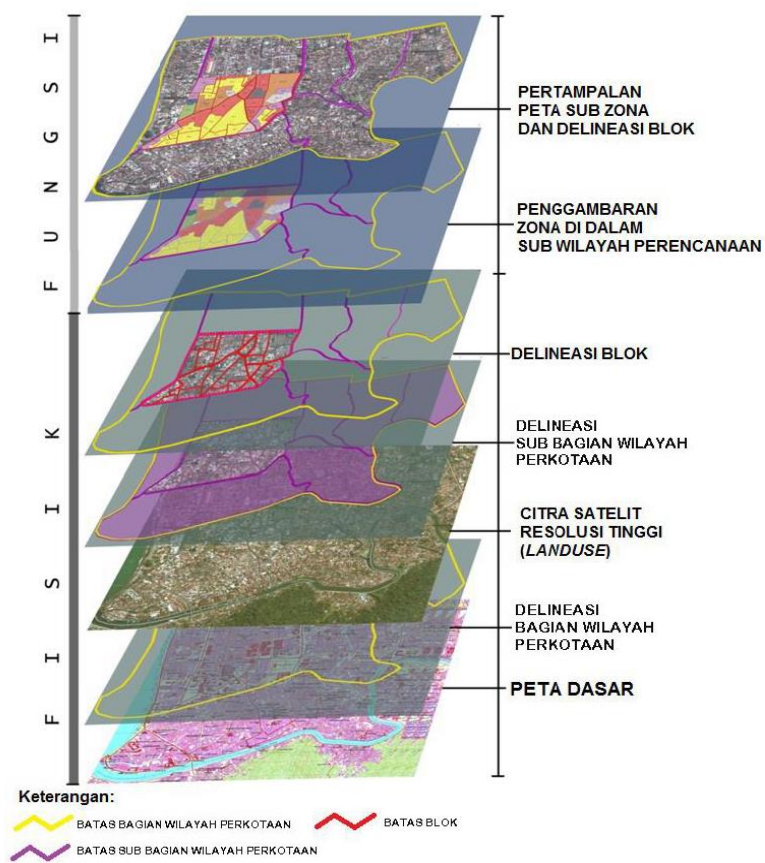
Kegiatan dapat ditetapkan menjadi suatu zona apabila memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. memiliki dampak dan tingkat gangguan yang signifikan terhadap lingkungan di sekelilingnya sehingga perlu diatur dan dikendalikan; dan/atau
- b. memiliki keragaman kegiatan yang memerlukan pengaturan.

Apabila diperlukan, zona dapat dibagi lagi menjadi beberapa subzona atau sub subzona, sedangkan apabila tidak memenuhi kriteria tersebut di atas, maka tidak diklasifikasikan sebagai zona dimasukkan ke daftar kegiatan didalam matriks ITBX.

Apabila BWP terlalu luas untuk digambarkan ke dalam satu peta berskala 1:5.000, maka peta rencana pola tersebut dapat digambarkan kedalam beberapa lembar peta berdasarkan Sub BWP, seperti dapat dilihat pada Gambar I.5. Adapun untuk zona rawan bencana, peta digambarkan secara terpisah dari peta rencana pola.

Gambar I.1  
Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP



Gambar I.2

Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP hingga Blok

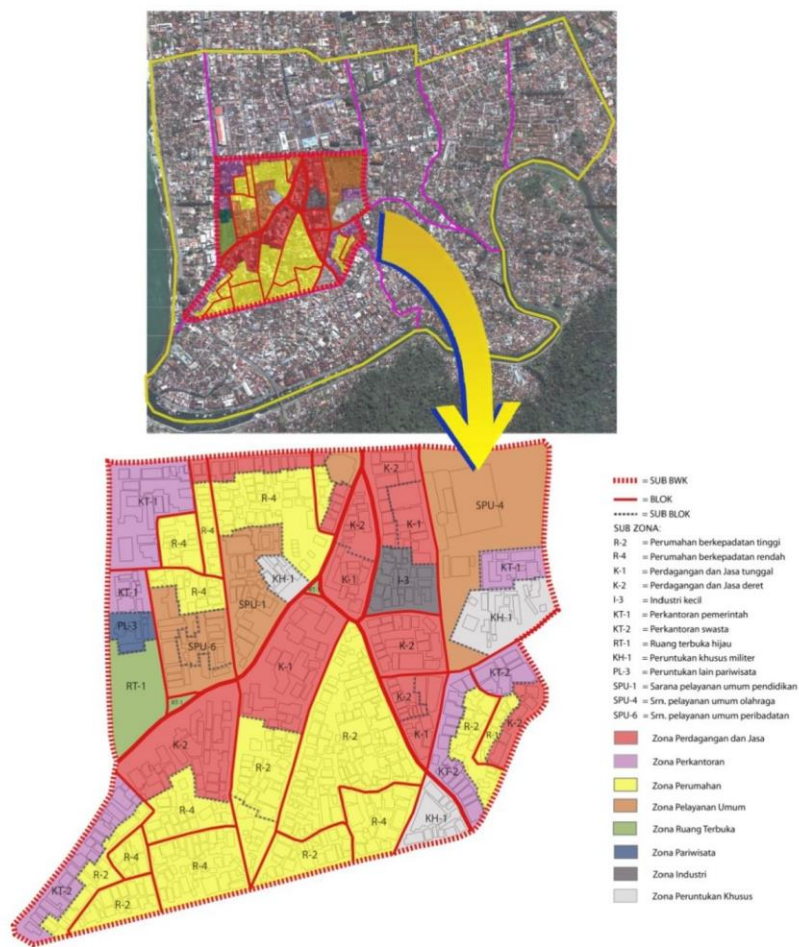


Gambar I.3

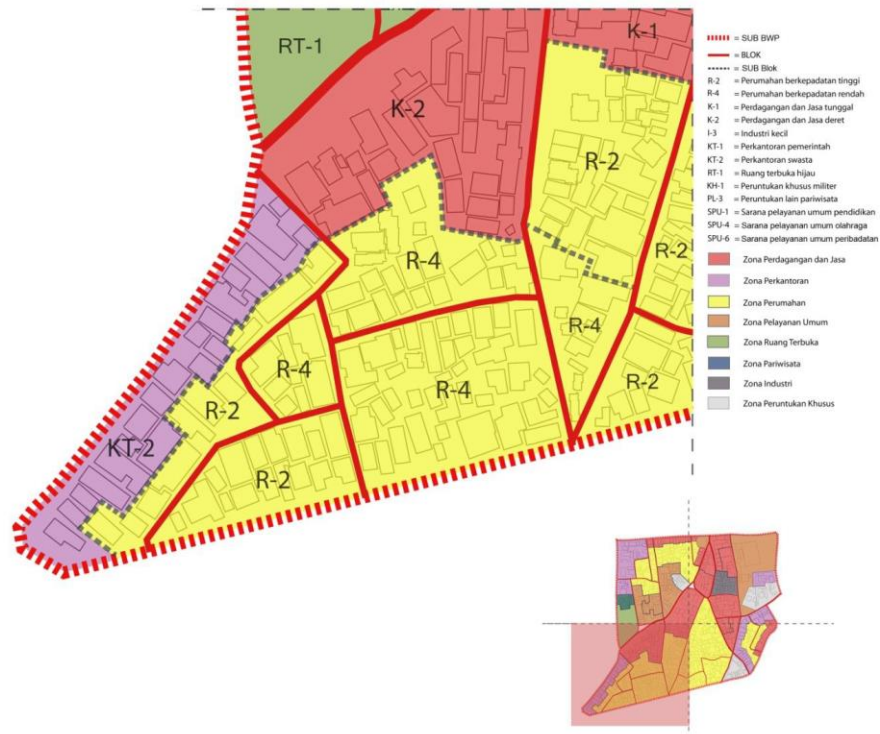
Ilustrasi Pembagian BWP Langsung ke dalam Blok



Gambar I.4  
Ilustrasi Pembagian Subzona di dalam Blok dan Subblok pada Satu Sub BWP



Gambar I.5  
Penyajian Peta Rencana Pola Ruang untuk BWP yang Luas (Dibagi ke dalam Beberapa Lembar Peta)



Peta rencana pola ruang digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Rencana pola ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian informasi minimal 1:5.000, serta mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- Cakupan rencana pola ruang meliputi ruang darat dan laut dengan batasan mengacu pada peraturan perundang-undangan;
- Apabila terdapat rencana pemanfaatan ruang yang berada di bawah permukaan tanah (ruang dalam bumi) maka digambarkan dalam peta tersendiri dan dilengkapi dengan gambar potongan/penampang;
- Rencana pola ruang dapat digambarkan kedalam beberapa lembar peta yang tersusun secara beraturan mengikuti ketentuan yang berlaku;
- Peta rencana pola ruang harus sudah menunjukkan batasan bidang tanah/persil untuk wilayah yang sudah terbangun;

- f. Rencana pola ruang disajikan dalam format digital sesuai dengan standar yang akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri; dan
- g. Rencana pola ruang dapat digambarkan juga dalam model 3 (tiga) dimensi.

Ketentuan teknis mengenai penyusunan peta RDTR (peta rencana struktur ruang dan peta rencana pola ruang) akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri.

Ilustrasi peta rencana pola ruang dapat dilihat pada Lampiran I.1.

#### 4. Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan

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

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

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria:

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

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

- a. Lokasi

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

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



b. Tema Penanganan

Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi.

Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas:

- 1) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman kumuh(perbaikan kampung), dan penataan lingkungan permukiman nelayan;
- 2) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pascabencana;
- 3) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui pembangunan kawasan perumahan umum (*public housing*) yang dibangun oleh pemerintah dan swasta (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun-Berdiri Sendiri),pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan perbatasan; dan/atau
- 4) pelestarian/pelindungan blok/kawasan, contohnya melalui pelestarian kawasan, konservasi kawasan, dan revitalisasi kawasan.

5. Ketentuan Pemanfaatan Ruang

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

Ketentuan pemanfaatan ruang berfungsi sebagai:

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

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan:

- a. rencana pola ruang dan rencana struktur ruang;
- b. ketersediaan sumber daya dan sumber dana pembangunan;

- c. kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan;
- d. masukan dan kesepakatan dengan para investor; dan
- e. prioritas pengembangan BWP dan pentahapan rencana pelaksanaan program yang sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) daerah dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) daerah, serta rencana terpadu dan program investasi infrastruktur jangka menengah (RPI2JM).

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun dengan kriteria:

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

Program dalam Ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:

- a. Program Pemanfaatan Ruang Prioritas

Program pemanfaatan ruang prioritas merupakan program-program pengembangan BWP yang diindikasikan memiliki bobot tinggi berdasarkan tingkat kepentingan atau diprioritaskan dan memiliki nilai strategis untuk mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di BWP sesuai tujuan penataan BWP.

Program pemanfaatan ruang dapat memuat kelompok program sebagai berikut:

- 1) program perwujudan rencana struktur ruang yang meliputi:

- a) perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP;
- b) perwujudan jaringan transportasi di BWP; dan
- c) perwujudan jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup pula prasarana nasional dan wilayah/regional didalam BWP yang terdiri atas:
  - (1) perwujudan jaringan energi/kelistrikan;
  - (2) perwujudan jaringan telekomunikasi;
  - (3) perwujudan jaringan air minum;

- (4) perwujudan jaringan drainase;
    - (5) perwujudan jaringan air limbah; dan/atau
    - (6) perwujudan jaringan prasarana lainnya.
  - 2) program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi:
    - a) perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan
    - b) perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas:
      - (1) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum diBWP;
      - (2) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
      - (3) perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau
      - (4) perwujudan tata bangunan.
  - 3) program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas:
    - a) program penyusunan RTBL;
    - b) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
    - c) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
    - d) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau
    - e) pelestarian/pelindungan blok/kawasan.
  - 4) program perwujudan ketahanan terhadap perubahan iklim, dapat sebagai kelompok program tersendiri atau menjadi bagian dari kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya.
- b. Lokasi  
Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
- c. Besaran dan Biaya  
Besaran merupakan perkiraan jumlah satuan dan biaya masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.
- d. Sumber Pendanaan  
Sumber pendanaan dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota, APBD provinsi, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), swasta, dan/atau masyarakat. Sumber pendanaan dapat dilengkapi dengan perkiraan kebutuhan biaya bagi masing-masing program.

e. Instansi Pelaksana

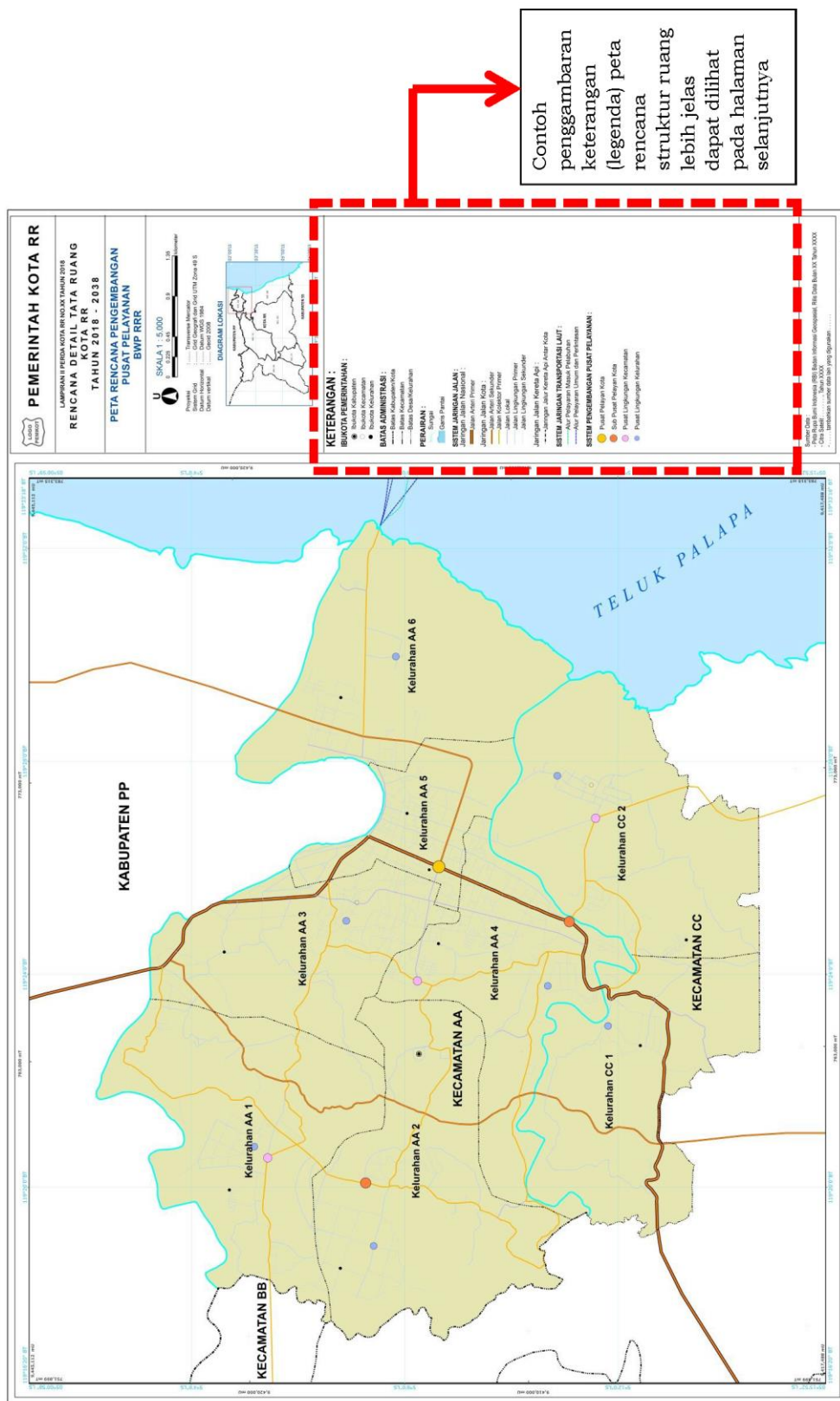
Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.

f. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan

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

Matriks susunan tipologi program prioritas dalam RDTR, dapat dilihat pada Lampiran I.4.

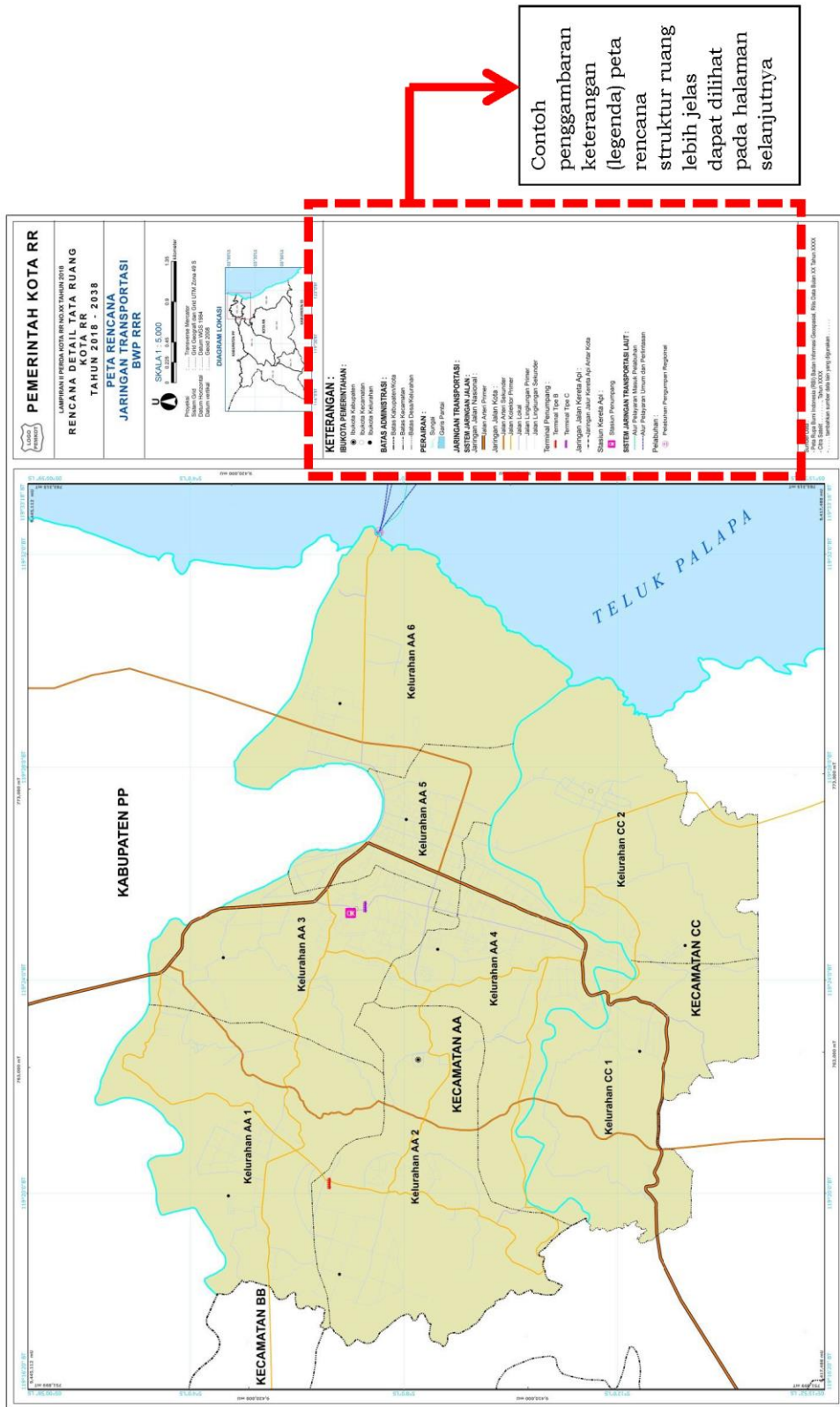
Lampiran I.1  
 Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

| <b>KETERANGAN :</b>  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>IBUKOTA PEMERINTAHAN :</b>  |                                      |
|   | Ibukota Kabupaten                    |
|   | Ibukota Kecamatan                    |
|   | Ibukota Kelurahan                    |
| <b>BATAS ADMINISTRASI :</b>  |                                      |
|   | Batas Kabupaten/Kota                 |
|   | Batas Kecamatan                      |
|   | Batas Desa/Kelurahan                 |
| <b>PERAIRAN :</b>  |                                      |
|   | Sungai                               |
|   | Garis Pantai                         |
| <b>SISTEM JARINGAN JALAN :</b>   |                                      |
| Jaringan Jalan Nasional :  |                                      |
|   | Jalan Arteri Primer                  |
| Jaringan Jalan Kota :  |                                      |
|   | Jalan Arteri Sekunder                |
|   | Jalan Kolektor Primer                |
|   | Jalan Lokal                          |
|   | Jalan Lingkungan Primer              |
|   | Jalan Lingkungan Sekunder            |
| Jaringan Jalan Kereta Api :  |                                      |
|   | Jaringan Jalur Kereta Api Antar Kota |
| <b>SISTEM JARINGAN TRANSPORTASI LAUT :</b>   |                                      |
|   | Alur Pelayaran Masuk Pelabuhan       |
|   | Alur Pelayaran Umum dan Perlintasan  |
| <b>SISTEM PENGEMBANGAN PUSAT PELAYANAN :</b>   |                                      |
|   | Pusat Pelayan Kota                   |
|   | Sub Pusat Pelayan Kota               |
|   | Pusat Lingkungan Kecamatan           |
|   | Pusat Lingkungan Kelurahan           |
| Sumber Data :<br>- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rilis Data Bulan XX Tahun XXXX<br>- Citra Satelit . . . . . Tahun XXXX<br>- . . . . ., tambahkan sumber data lain yang digunakan . . . . . |                                      |

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

LI - 20



**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

**KETERANGAN :**

**IBUKOTA PEMERINTAHAN :**

- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Kecamatan
- Ibukota Kelurahan

**BATAS ADMINISTRASI :**

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa/Kelurahan

**PERAIRAN :**

- Sungai
- Garis Pantai

**JARINGAN TRANSPORTASI :**

**SISTEM JARINGAN JALAN :**

Jaringan Jalan Nasional :

- Jalan Arteri Primer

Jaringan Jalan Kota :

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

Terminal Penumpang :

- Terminal Tipe B
- Terminal Tipe C

Jaringan Jalan Kereta Api :

- Jaringan Jalur Kereta Api Antar Kota

Stasiun Kereta Api :

- Stasiun Penumpang

**SISTEM JARINGAN TRANSPORTASI LAUT :**

- Alur Pelayaran Masuk Pelabuhan
- Alur Pelayaran Umum dan Perlintasan

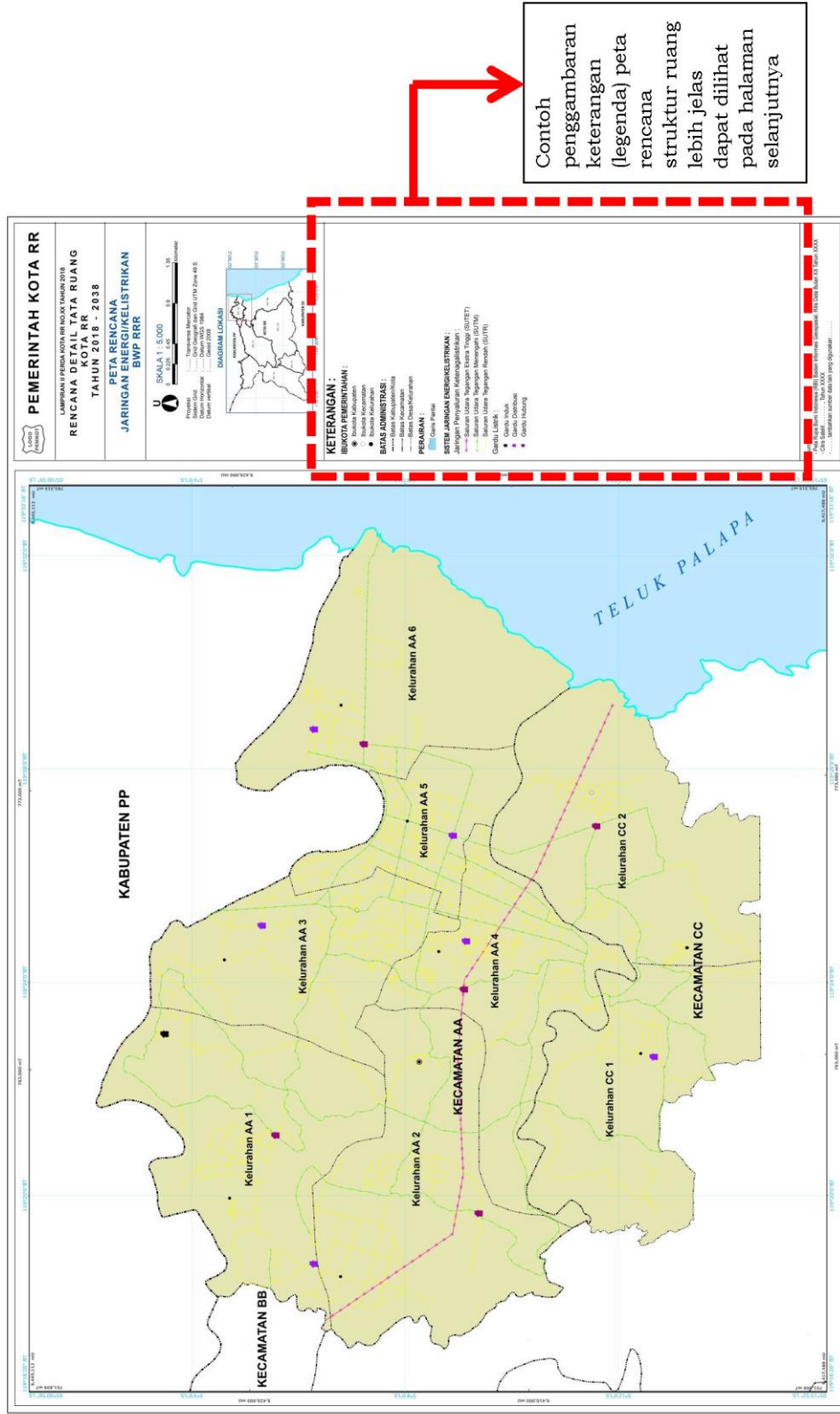
Pelabuhan :

- Pelabuhan Pengumpan Regional

Sumber Data :

- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rilis Data Bulan XX Tahun XXXX
- Citra Satelit, . . . . . Tahun XXXX
- . . . . . tambahkan sumber data lain yang digunakan . . . . .

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



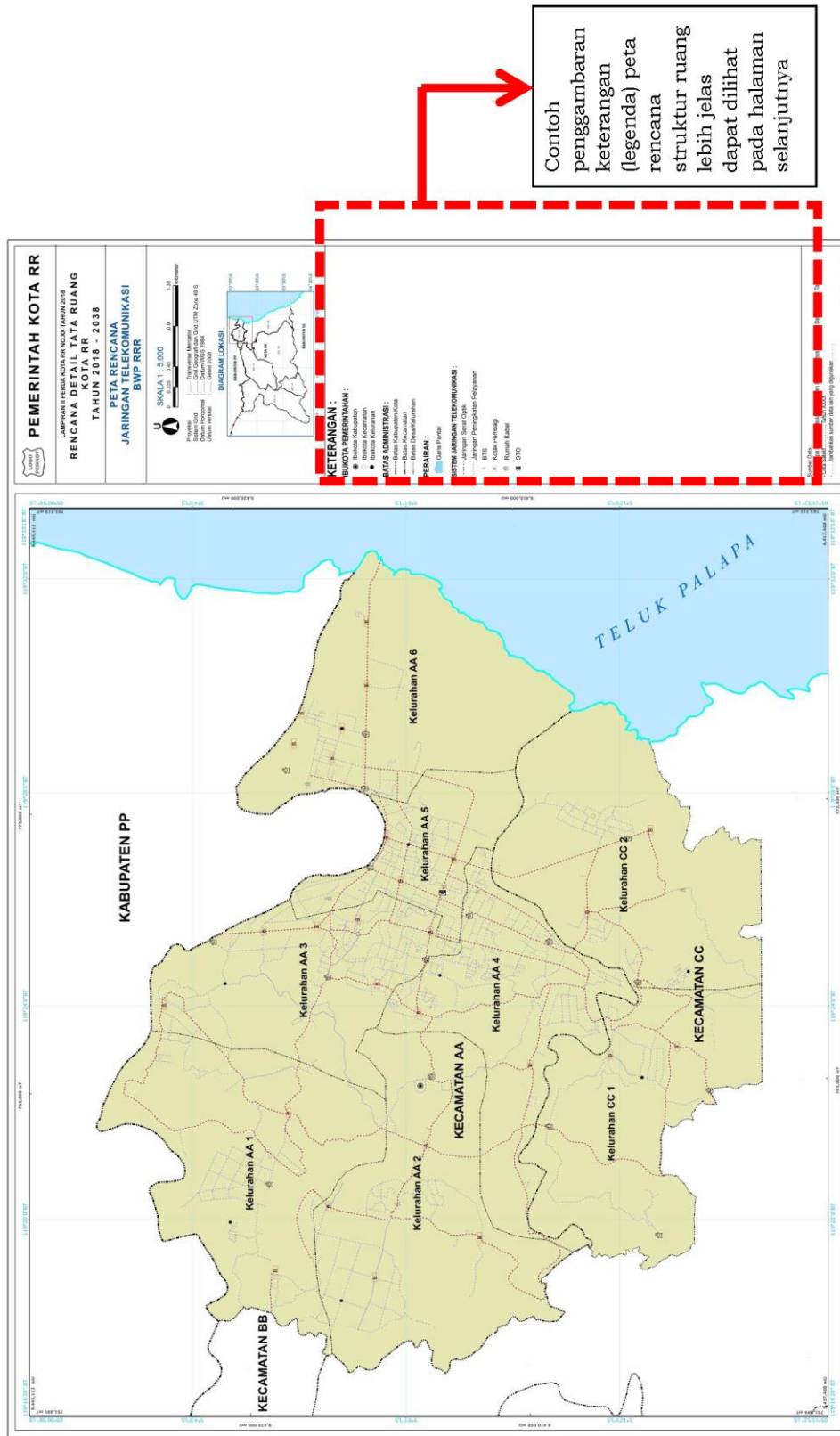
**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

LI - 22

**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

|  |
|--|
| <p><b>KETERANGAN :</b></p> <p><b>IBUKOTA PEMERINTAHAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ibukota Kabupaten</li> <li>○ Ibukota Kecamatan</li> <li>● Ibukota Kelurahan</li> </ul> <p><b>BATAS ADMINISTRASI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Batas Kabupaten/Kota</li> <li>----- Batas Kecamatan</li> <li>----- Batas Desa/Kelurahan</li> </ul> <p><b>PERAIRAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Garis Pantai</li> </ul> <p><b>SISTEM JARINGAN ENERGI/KELISTRIKAN :</b></p> <p>Jaringan Penyaluran Ketenagalistrikan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET)</li> <li>--- Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM)</li> <li>--- Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR)</li> </ul> <p>Gardu Listrik :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gardu Induk</li> <li>■ Gardu Distribusi</li> <li>■ Gardu Hubung</li> </ul> |
| <p>Sumber Data :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rilis Data Bulan XX Tahun XXXX</li> <li>- Citra Satelit ..... Tahun XXXX</li> <li>- ..... tambahkan sumber data lain yang digunakan .....</li> </ul>  |

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

**KETERANGAN :**

**IBUKOTA PEMERINTAHAN :**

- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Kecamatan
- Ibukota Kelurahan

**BATAS ADMINISTRASI :**

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa/Kelurahan

**PERAIRAN :**

-  Garis Pantai

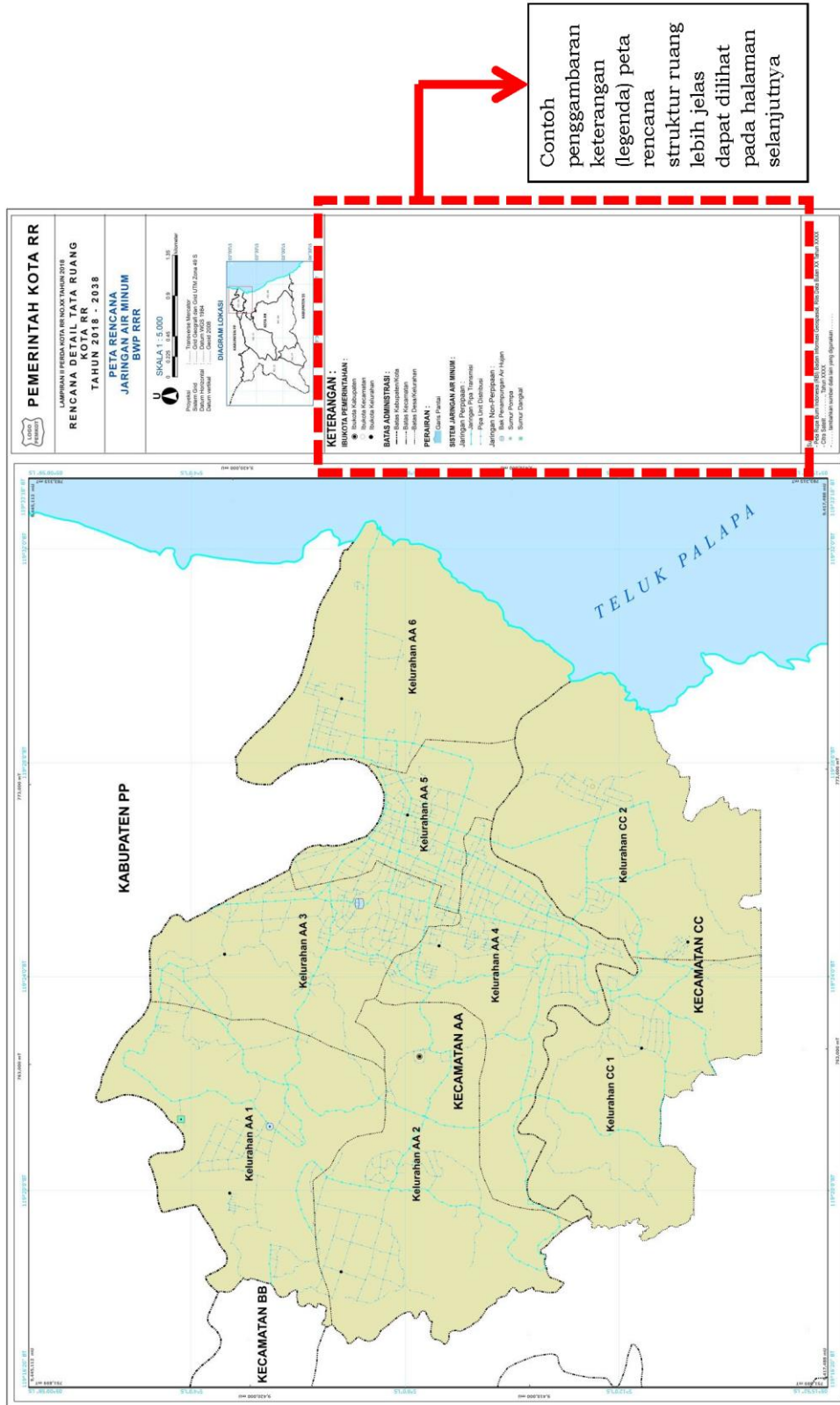
**SISTEM JARINGAN TELEKOMUNIKASI :**

- Jaringan Serat Optik
- Jaringan Peningkatan Pelayanan
- ▲ BTS
- Kotak Pembagi
- ⊞ Rumah Kabel
- STO

Sumber Data :

- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rilis Data Butan XX Tahun XXXX
- Citra Satelit . . . . . Tahun XXXX
- . . . . . tambahkan sumber data lain yang digunakan . . . . .

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang





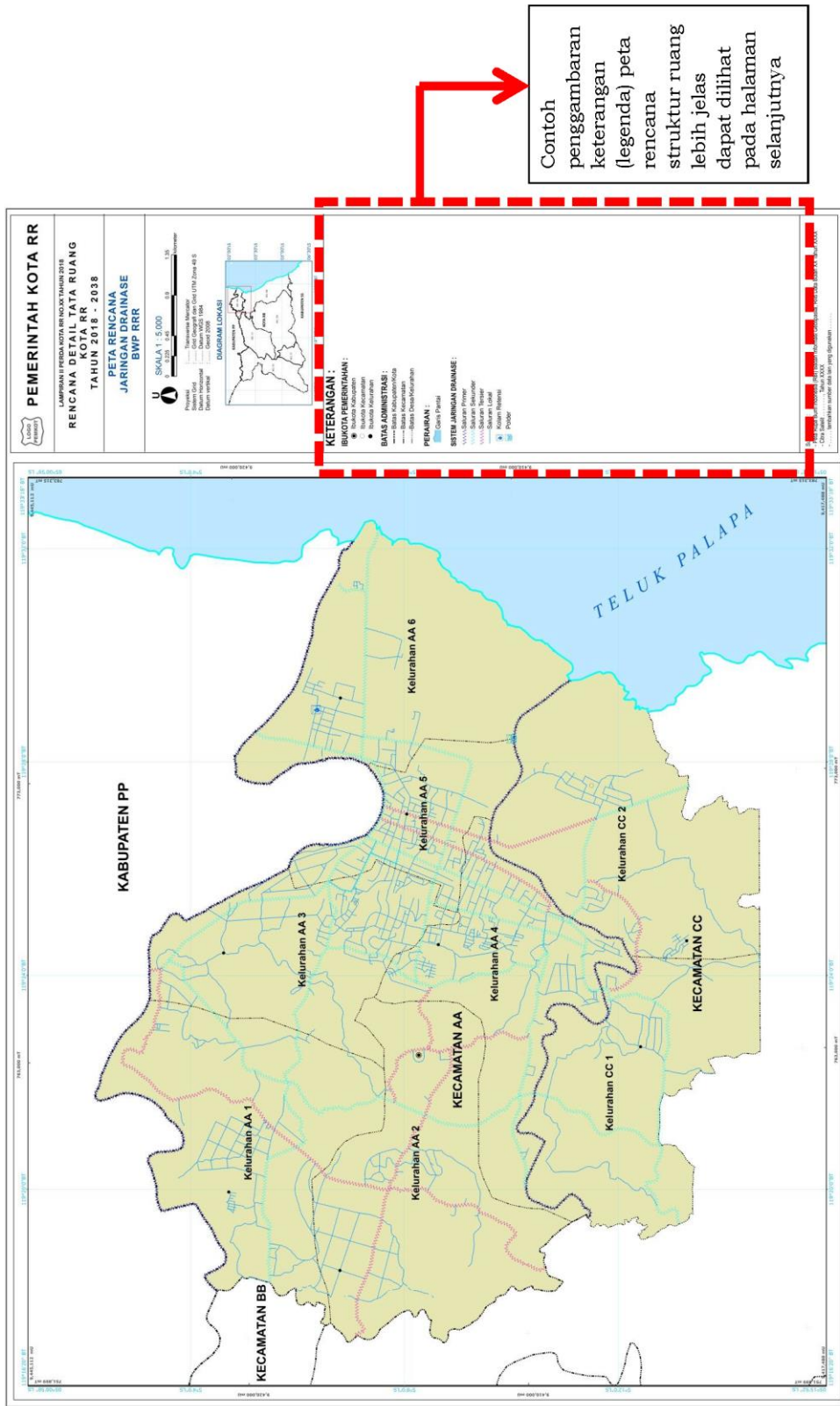
**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

LI - 27

**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

|  |
|--|
| <p><b>KETERANGAN :</b></p> <p><b>IBUKOTA PEMERINTAHAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ibukota Kabupaten</li> <li>○ Ibukota Kecamatan</li> <li>● Ibukota Kelurahan</li> </ul> <p><b>BATAS ADMINISTRASI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Batas Kabupaten/Kota</li> <li>----- Batas Kecamatan</li> <li>----- Batas Desa/Kelurahan</li> </ul> <p><b>PERAIRAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ Garis Pantai</li> </ul> <p><b>SISTEM JARINGAN AIR MINUM :</b></p> <p>Jaringan Perpipaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Jaringan Pipa Transmisi</li> <li>— Pipa Unit Distribusi</li> </ul> <p>Jaringan Non-Perpipaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ Bak Penampungan Air Hujan</li> <li>▭ Sumur Pompa</li> <li>▭ Sumur Dangkal</li> </ul> |
| <p>Sumber Data :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rilis Data Bulan XX Tahun XXXX</li> <li>- Citra Satelit . . . . . Tahun XXXX</li> <li>- . . . . . tambahkan sumber data lain yang digunakan . . . . .</li> </ul>  |

Lampiran I.1  
 Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

LI - 30

**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

**KETERANGAN :**

**IBUKOTA PEMERINTAHAN :**

- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Kecamatan
- Ibukota Kelurahan

**BATAS ADMINISTRASI :**

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Desa/Kelurahan

**PERAIRAN :**

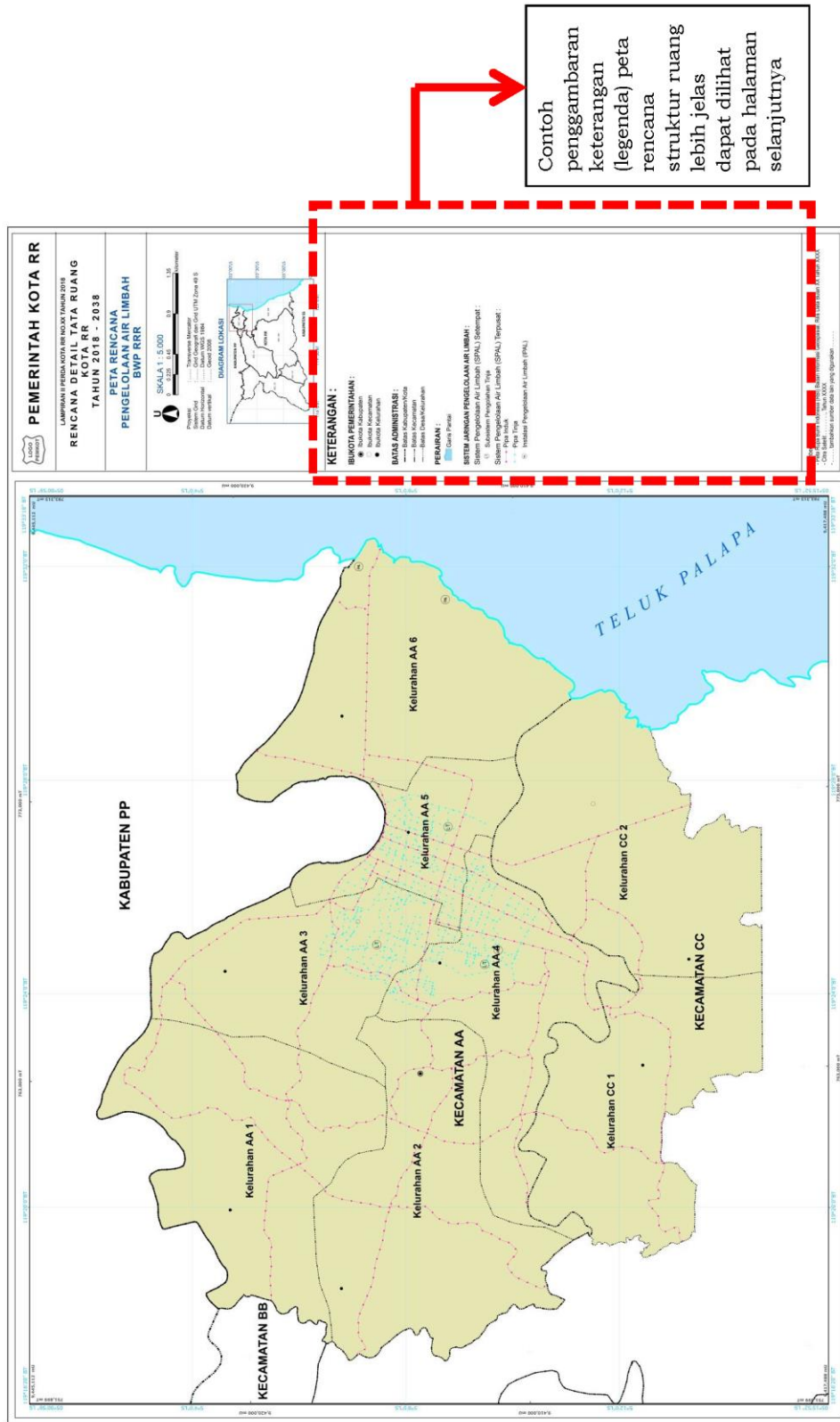
- ☐ Garis Pantai

**SISTEM JARINGAN DRAINASE :**

- ~ Saluran Primer
- ~ Saluran Sekunder
- ~ Saluran Tersier
- Saluran Lokal
- ☐ Kolam Retensi
- ☐ Polder

Sumber Data :  
- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rilis Data Bulan XX Tahun XXXX  
- Citra Satelit ..... Tahun XXXX  
- ..... tambahkan sumber data lain yang digunakan .....

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

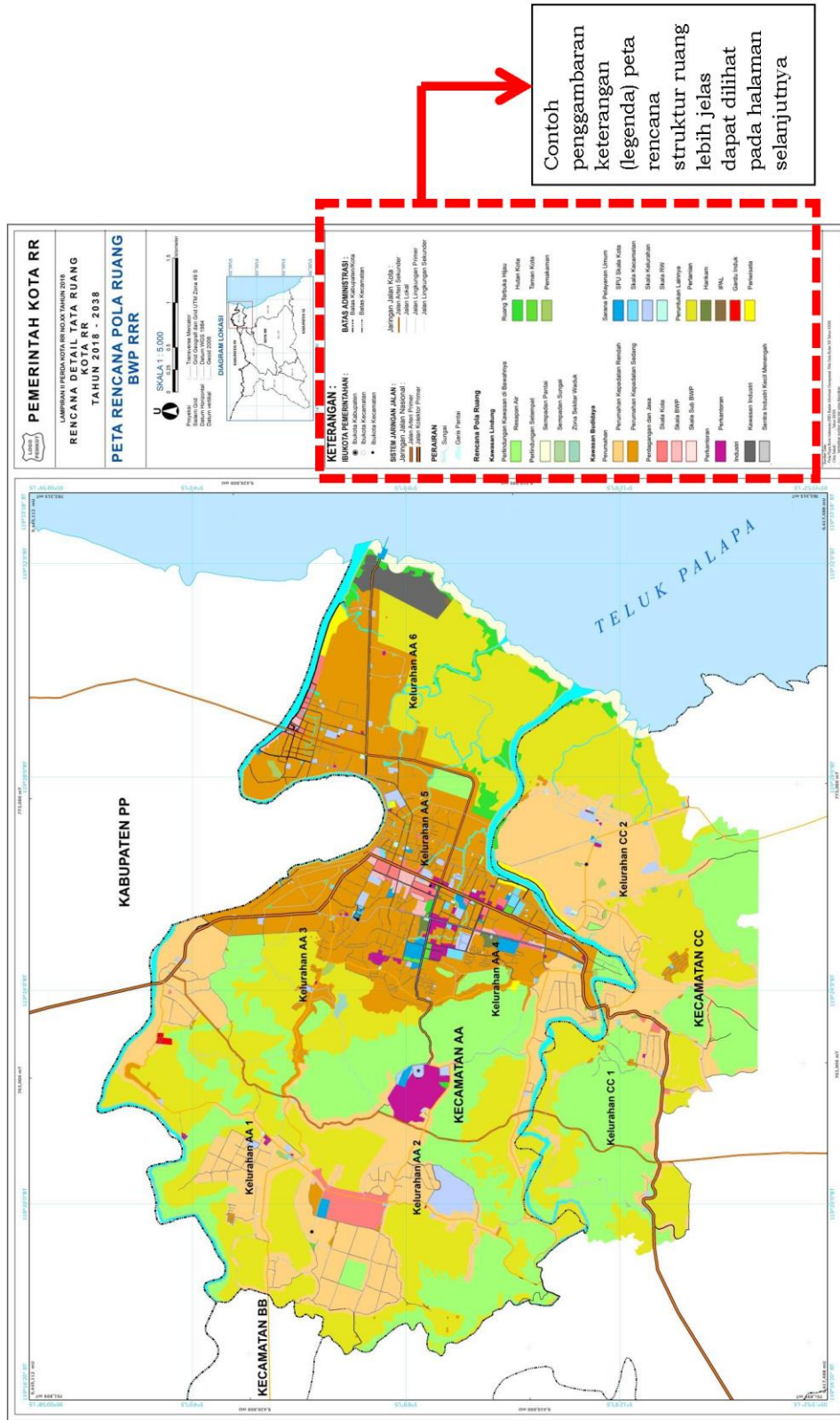
LI - 33

**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

|   |
|---|
| <p><b>KETERANGAN :</b></p> <p><b>IBUKOTA PEMERINTAHAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ibukota Kabupaten</li> <li>○ Ibukota Kecamatan</li> <li>● Ibukota Kelurahan</li> </ul> <p><b>BATAS ADMINISTRASI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Batas Kabupaten/Kota</li> <li>----- Batas Kecamatan</li> <li>----- Batas Desa/Kelurahan</li> </ul> <p><b>PERAIRAN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Garis Pantai</li> </ul> <p><b>SISTEM JARINGAN PENGELOLAAN AIR LIMBAH :</b></p> <p>Sistem Pengelolaan Air Limbah (SPAL) Setempat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊗ Subsistem Pengolahan Tinja</li> </ul> <p>Sistem Pengelolaan Air Limbah (SPAL) Terpusat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>—●— Pipa Induk</li> <li>—○— Pipa Tinja</li> <li>⊗ Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL)</li> </ul> |
| <p>Sumber Data :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rilis Data Bulan XX Tahun XXXX</li> <li>- Citra Satelit . . . . . Tahun XXXX</li> <li>- . . . . . tambahkan sumber data lain yang digunakan . . . . .</li> </ul>   |



Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

LI - 36

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang

**KETERANGAN :**

**IBUKOTA PEMERINTAHAN :**

- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Kecamatan
- Ibukota Kecamatan

**BATAS ADMINISTRASI :**

- Batas Kabupaten/Kota
- Batas Kecamatan

**SISTEM JARINGAN JALAN :**

Jaringan Jalan Nasional :

- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer

Jaringan Jalan Kota :

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

**PERAIRAN**

- Sungai
- Garis Pantai

**Rencana Pola Ruang**

**Kawasan Lindung**

Perlindungan Kawasan di Bawahnya

- Resapan Air

Perlindungan Setempat

- Sempadan Pantai
- Sempadan Sungai
- Zona Sekitar Waduk

Ruang Terbuka Hijau

- Hutan Kota
- Taman Kota
- Pemukaman

**Kawasan Budidaya**

Perumahan

- Perumahan Kepadatan Rendah
- Perumahan Kepadatan Sedang

Perdagangan dan Jasa

- Skala Kota
- Skala BWP
- Skala Sub BWP

Perkantoran

- Perkantoran

Industri

- Kawasan Industri
- Sentra Industri Kecil Menengah

Sarana Pelayanan Umum

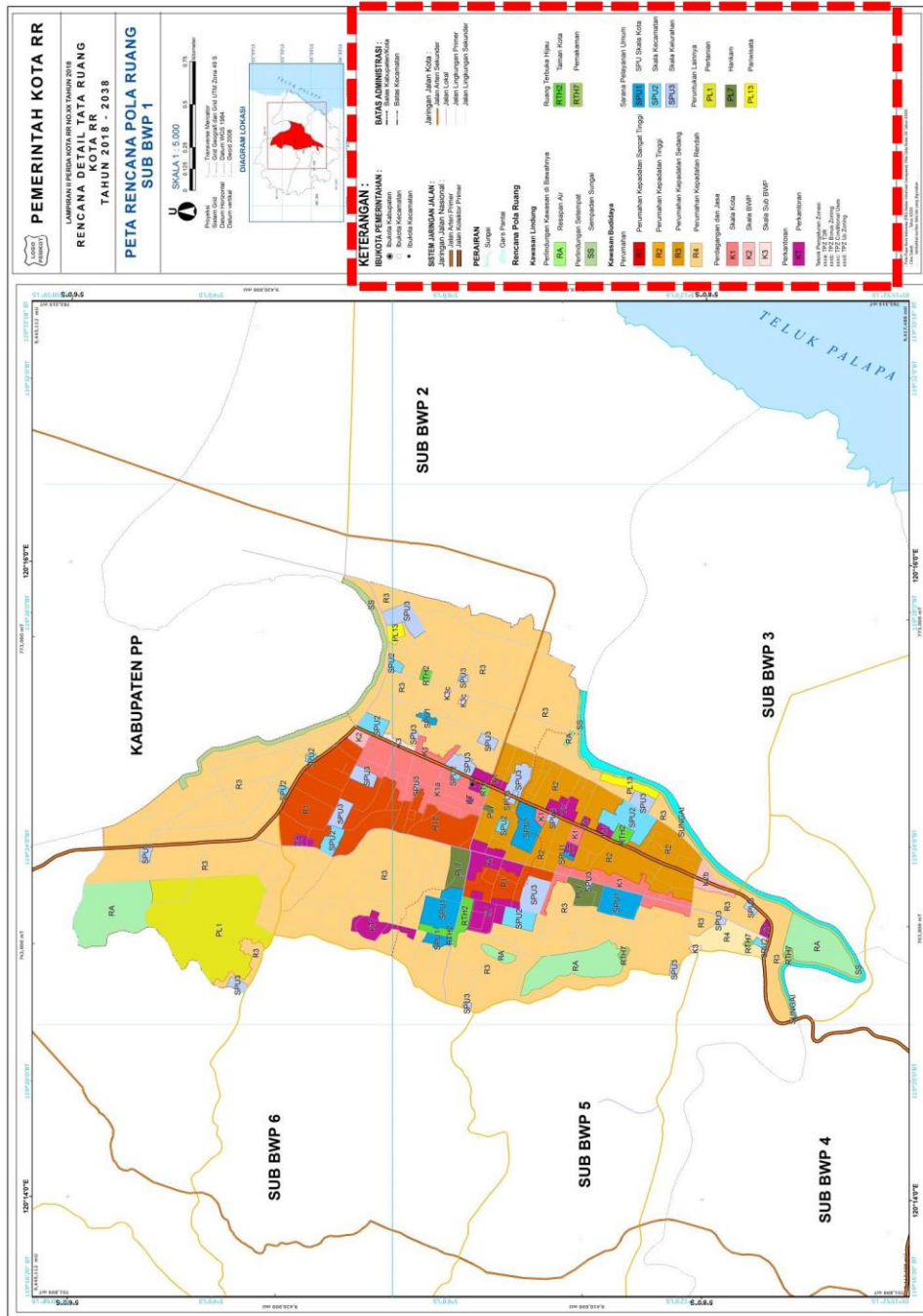
- SPU Skala Kota
- Skala Kecamatan
- Skala Kelurahan
- Skala RW

Peruntukan Lainnya

- Pertanian
- Hankam
- IPAL
- Gardu Induk
- Parwisata

Sumber Data  
- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Rile Data Bulan XX Tahun XXXX  
- Citra Satelit - Tahun XXXX  
- tambahkan sumber data lain yang digunakan

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang



Contoh penggambaran keterangan (legenda) peta rencana pola ruang lebih jelas dapat dilihat pada halaman selanjutnya

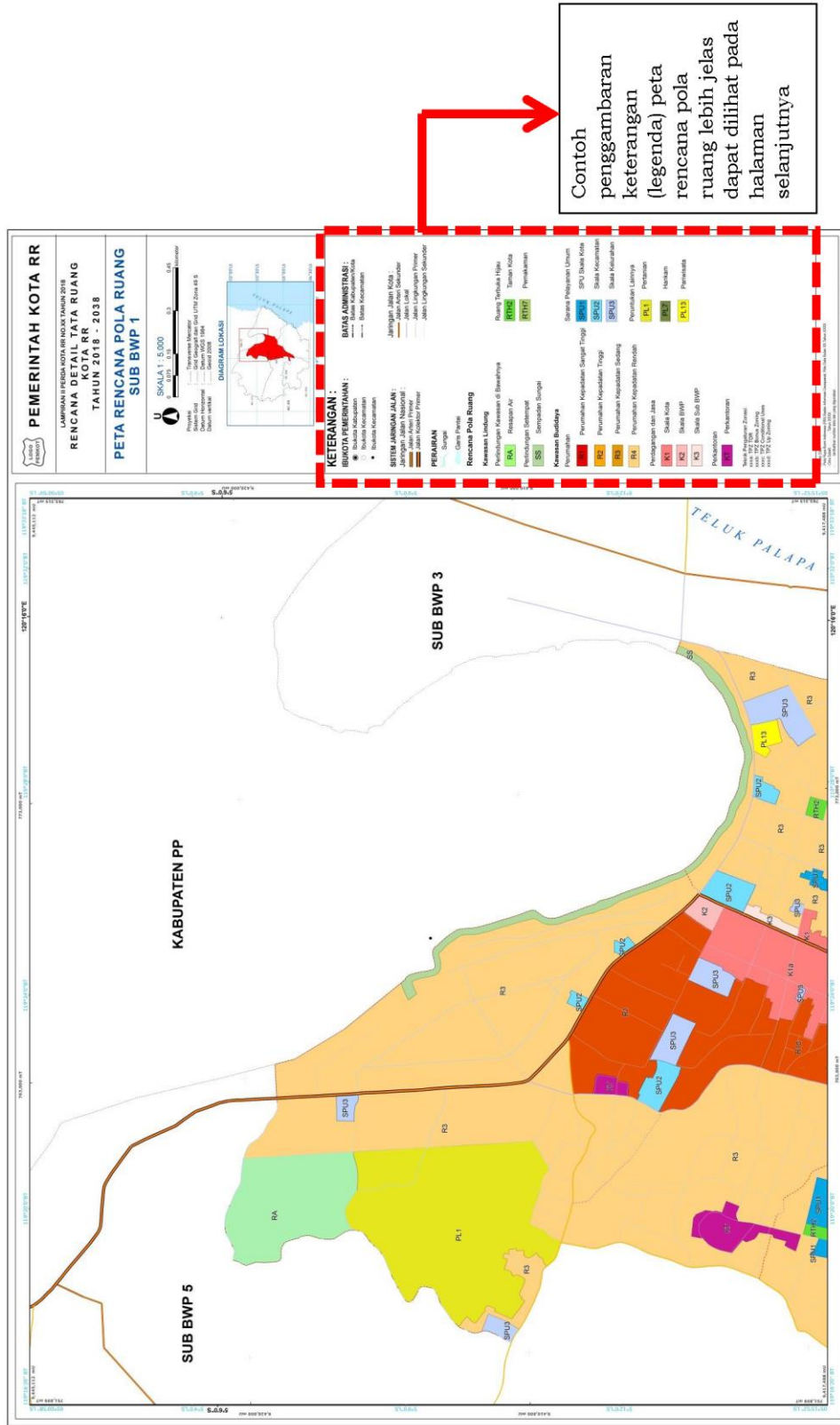
**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

LI - 39

**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

| <b>KETERANGAN :</b>   |   |
|---|---|
| <b>IBUKOTA PEMERINTAHAN :</b>   |   |
| ● Ibukota Kabupaten   |   |
| ○ Ibukota Kecamatan   |   |
| • Ibukota Kecamatan   |   |
| <b>SISTEM JARINGAN JALAN :</b>  |   |
| <b>Jaringan Jalan Nasional :</b>  |   |
| — Jalan Arteri Primer   |   |
| — Jalan Kolektor Primer   |   |
| <b>BATAS ADMINISTRASI :</b>   |   |
| --- Batas Kabupaten/Kota  |   |
| --- Batas Kecamatan   |   |
| <b>Jaringan Jalan Kota :</b>  |   |
| — Jalan Arteri Sekunder   |   |
| — Jalan Lokal   |   |
| — Jalan Lingkungan Primer   |   |
| — Jalan Lingkungan Sekunder   |   |
| <b>PERAIRAN</b>   |   |
| — Sungai  |   |
| — Garis Pantai  |   |
| <b>Rencana Pola Ruang</b>   |   |
| <b>Kawasan Lindung</b>  |   |
| Perlindungan Kawasan di Bawahnya  |   |
| RA Resapan Air  | RTH2 Ruang Terbuka Hijau Taman Kota       |
| Perlindungan Setempat   |   |
| SS Sempadan Sungai  | RTH7 Pemakaman                            |
| <b>Kawasan Budidaya</b>   |   |
| Perumahan   |   |
| R1 Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi  | SPU1 Sarana Pelayanan Umum SPU Skala Kota |
| R2 Perumahan Kepadatan Tinggi   | SPU2 Skala Kecamatan                      |
| R3 Perumahan Kepadatan Sedang   | SPU3 Skala Kelurahan                      |
| R4 Perumahan Kepadatan Rendah   | Peruntukan Lainnya                        |
| Perdagangan dan Jasa  |   |
| K1 Skala Kota   | PL1 Pertanian                             |
| K2 Skala BWP  | PL7 Hankam                                |
| K3 Skala Sub BWP  | PL13 Pariwisata                           |
| Perkantoran   |   |
| KT Perkantoran  |   |
| Teknik Pengaturan Zonasi:   |   |
| xxxx: TPZ TDR   |   |
| xxxxb: TPZ Bonus Zoning   |   |
| xxxxc: TPZ Conditional Uses   |   |
| xxxxd: TPZ Up Zoning  |   |
| Sumber Data:  |   |
| - Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Riba Data Baku XX Tahun XXXX |   |
| - Data Satelit: ..... Tahun XXXX  |   |
| - Tambahan sumber data lain yang digunakan: .....   |   |

Lampiran I.1  
Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang







**Lampiran I.1**  
**Contoh Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang dan Peta Rencana Pola Ruang**

| <b>KETERANGAN :</b>  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>IBUKOTA PEMERINTAHAN :</b>  | <b>BATAS ADMINISTRASI :</b>  |
| ● Ibukota Kabupaten  | ----- Batas Kabupaten/Kota   |
| ○ Ibukota Kecamatan  | ----- Batas Kecamatan        |
| • Ibukota Kecamatan  |                              |
| <b>SISTEM JARINGAN JALAN :</b>   | <b>Jaringan Jalan Kota :</b> |
| <b>Jaringan Jalan Nasional :</b>   | Jalan Arteri Sekunder        |
| Jalan Arteri Primer  | Jalan Lokal                  |
| Jalan Kolektor Primer  | Jalan Lingkungan Primer      |
|  | Jalan Lingkungan Sekunder    |
| <b>PERAIRAN</b>  |                              |
| Sungai   |                              |
| Garis Pantai   |                              |
| <b>Rencana Pola Ruang</b>  |                              |
| <b>Kawasan Lindung</b>   | <b>Ruang Terbuka Hijau</b>   |
| Perlindungan Kawasan di Bawahnya   | RTH2 Taman Kota              |
| RA Resapan Air   | RTH7 Pemakaman               |
| Perlindungan Setempat  |                              |
| SS Sempadan Sungai   |                              |
| <b>Kawasan Budaya</b>  | <b>Sarana Pelayanan Umum</b> |
| Perumahan  | SPU1 SPU Skala Kota          |
| R1 Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi   | SPU2 Skala Kecamatan         |
| R2 Perumahan Kepadatan Tinggi  | SPU3 Skala Kelurahan         |
| R3 Perumahan Kepadatan Sedang  |                              |
| R4 Perumahan Kepadatan Rendah  | <b>Peruntukan Lainnya</b>    |
| Perdagangan dan Jasa   | PL1 Pertanian                |
| K1 Skala Kota  | PL7 Hankam                   |
| K2 Skala BWP   | PL13 Pariwisata              |
| K3 Skala Sub BWP   |                              |
| Perkantoran  |                              |
| KT Perkantoran   |                              |
| <b>Teknik Pengaturan Zonasi:</b>   |                              |
| xxxx: TPZ TDR  |                              |
| xxxxb: TPZ Bonus Zoning  |                              |
| xxxxc: TPZ Conditional Uses  |                              |
| xxxxd: TPZ Up Zoning   |                              |
| <small>Sumber Data:<br/>                     - Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) Badan Informasi Geospasial, Riba Data Baku XX Tahun XXXX<br/>                     - Data Satelit: ..... Tahun XXXX<br/>                     - tambahan sumber data lain yang digunakan .....</small> |                              |

Lampiran I.3  
Kriteria Pengklasifikasian Zona Lindung dan Budaya

A. Kriteria Pengklasifikasian Zona dan Subzona Kawasan Lindung

| NO | ZONA          | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN  | KETERANGAN  |
|----|---------------|------|--|---|---|---|---|
| 1. | hutan lindung | HL   | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah | <p>☛ memelihara dan mewujudkan kelestarian fungsi hutan lindung dan mencegah timbulnya kerusakan hutan</p> <p>☛ meningkatkan fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa</p> | <p>☛ terjaga dan terwujudnya kelestarian fungsi hutan lindung dan tidak adanya kerusakan hutan</p> <p>☛ meningkatkan fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa</p> | <p>☛ kawasan hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai (skor) 175 (seratus tujuh puluh lima) atau lebih</p> <p>☛ kawasan hutan yang mempunyai lereng lapangan 40 % (empat puluh persen) atau lebih dan/atau kawasan hutan yang mempunyai ketinggian 2000 (dua ribu) meter atau lebih di atas permukaan laut</p> <p>☛ kawasan berrcurah hujan yang tinggi, berstruktur tanah yang mudah meresapkan air dan mempunyai geomorfologi yang mampu meresapkan air hujan secara besar-besaran</p> | <p>mengacu pada Permen ATR/KaBPN No. 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota</p> |

| NO  | ZONA           | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETERANGAN  |
|---|----------------|------|---|--|---|--|---|
| <p><b>I. ZONA PERLINDUNGAN TERHADAP KAWASAN BAWAHANNYA</b></p> <p>Definisi:<br/>Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap kawasan di bawahannya meliputi kawasan gambut dan kawasan resapan air.</p> <p>Tujuan penetapan:<br/># meresapkan air hujan sehingga dapat menjadi tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air</p> |                |      |   |  |   |  |   |
| 2.  | lindung gambut | LG   | Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi utama perlindungan dan keseimbangan tata air, penyimpan cadangan karbon, dan pelestarian keanekaragaman hayati. | # melindungi ketersediaan air, kelestarian keanekaragaman hayati, penyimpan cadangan karbon penghasil oksigen, penyeimbang iklim | # terlindunginya ketersediaan air<br># terlindunginya keanekaragaman hayati<br># tersimpannya cadangan karbon penghasil oksigen<br># tercapainya keseimbangan iklim mikro | tanah bergambut dengan ketebalan 3 (tiga) meter atau lebih yang terdapat di bagian hulu sungai dan rawa. | Mengacu pada Permen LHK No. P.14/MENLHK/S ETJEN/KUM.1/2 /2017 tentang Tata Cara Inventarisasi dan Penetapan Fungsi Ekosistem Gambut |
| 3.  | resapan air    | RA   | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap kawasan di bawahannya.  | # meresapkan air hujan sehingga dapat menjadi tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air                | # terserapnya air hujan sehingga menjadi tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air  | kawasan yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan sebagai pengontrol tata air permukaan | mengacu pada Permen ATR/KaBPN No. 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota  |

| NO   | ZONA            | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN   | KETERANGAN   |
|--|-----------------|------|---|---|--|--|--|
| <p>II. ZONA PERLINDUNGAN SETEMPAT</p> <p>Definisi:<br/>Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, dan kawasan sekitar mata air.</p> <p>Tujuan penetapan:<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li># menjaga kelestarian fungsi pantai, waduk, dan sungai</li> <li># menjaga kawasan dari aktivitas manusia</li> </ul> </p> |                 |      |   |   |  |  |  |
| 4.   | sempadan pantai | SP   | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap sempadan pantai | <ul style="list-style-type: none"> <li># melindungi dan menjaga kelestarian fungsi dan segenap sumber daya di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil</li> <li># melindungi dan menjaga kehidupan masyarakat di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dari ancaman bencana alam</li> <li># menjaga alokasi ruang untuk akses publik melewati pantai</li> <li># melindungi dan menjaga alokasi ruang untuk saluran air dan limbah</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># terlindungi dan terjaganya kelestarian fungsi dan segenap sumber daya di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil</li> <li># terlindungi dan terjaganya kehidupan masyarakat di wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dari ancaman bencana alam</li> <li># terlindungi dan terjaganya alokasi ruang untuk akses publik melewati pantai</li> <li># terlindungi dan terjaganya alokasi ruang untuk saluran air dan limbah</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat</li> <li># penghitungan batas sempadan pantai harus disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi, pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain yang terkait</li> </ul> | Mengacu pada Perpres No. 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai |

| NO | ZONA            | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETERANGAN  |
|----|-----------------|------|--|---|---|--|---|
| 5. | sempadan sungai | SS   | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya. | <ul style="list-style-type: none"> <li># melindungi fungsi sungai agar tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di sekitarnya</li> <li># melindungi kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di sungai agar dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai</li> <li># membatasi daya rusak air sungai terhadap lingkungannya</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># terlindunginya fungsi sungai agar tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di sekitarnya</li> <li># terlindunginya kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di sungai agar dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai</li> <li># dibatasinya daya rusak air sungai terhadap lingkungannya</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># untuk sungai tidak bertanggul, sempadan sungai ditentukan :</li> <li>i. paling sedikit berjarak 10 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 meter</li> <li>ii. paling sedikit berjarak 15 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 meter sampai dengan 20 meter</li> <li>iii. paling sedikit berjarak 30 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 meter</li> <li># untuk sungai bertanggul sempadan sungai ditentukan paling sedikit berjarak 3 meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.</li> </ul> | Mengacu pada Permen PU No. 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Sempadan Danau |

| NO | ZONA                     | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETTERANGAN  |
|----|--------------------------|------|--|---|---|--|--|
| 6. | sekitar danau atau waduk | DW   | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada danau atau waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya. | <ul style="list-style-type: none"> <li># melindungi fungsi danau atau waduk agar tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di sekitarnya</li> <li># melindungi kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di danau atau waduk agar dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai</li> <li># membatasi daya rusak air danau dan atau waduk terhadap lingkungannya</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># terlindunginya fungsi danau atau waduk agar tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di sekitarnya</li> <li># terlindunginya kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di danau atau waduk agar dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai</li> <li># dibatasinya daya rusak air danau dan atau waduk terhadap lingkungannya</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># luasan lahan yang mengelilingi danau atau waduk 50 (lima puluh) meter dari tepi muka air tertinggi yang pernah terjadi</li> </ul> | Mengacu pada Permen PU No. 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Danau |
| 7. | sekitar mata air         | MA   | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada danau atau waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya. | <ul style="list-style-type: none"> <li># menjaga kawasan sekitar mata air dari aktivitas manusia</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li># terjaganya kawasan dari aktivitas manusia</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li># luasan lahan yang mengelilingi mata air paling sedikit berjarak 200 (dua ratus) meter dari pusat mata air</li> </ul>              | Mengacu pada Permen PU No. 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Danau |

| NO   | ZONA       | KODE  | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN  | KETERANGAN   |
|--|------------|-------|--|---|---|---|--|
| <p>II. ZONA RUANG TERBUKA HIJAU</p> <p>Definisi:<br/>area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.</p> <p>Tujuan penetapan:<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air</li> <li>✦ menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengamanan lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih</li> </ul> </p> |            |       |  |   |   |   |  |
| 8.   | Hutan Kota | RTH-1 | <p>Suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang ompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik pada tanah Negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai hutan kota oleh pejabat yang berwenang</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ memperbaiki dan menjaga iklim mikro dan nilai estetika</li> <li>✦ meresapkan air</li> <li>✦ menciptakan keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota</li> <li>✦ mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ terjaganya iklim mikro dan nilai estetika</li> <li>✦ tersedianya ruang untuk daerah resapan air</li> <li>✦ terciptanya keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota</li> <li>✦ tersedianya ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ dapat berbentuk bergerombol atau menumpuk, menyebar, atau berbentuk jalur</li> <li>✦ luas area yang ditanami (ruang hijau) seluas 90%-100% dari luas hutan kota</li> <li>✦ untuk hutan kota berbentuk jalur, lebar minimal adalah 30 m</li> <li>✦ untuk hutan kota bergerombol atau menumpuk, minimal memiliki jumlah vegetasi 100 pohon dengan jarak tanam rapat tidak beraturan</li> <li>✦ untuk hutan kota yang tidak mempunyai pola atau bentuk tertentu, luas minimalnya adalah 2500 m. komunitas vegetasi tumbuh menyebar terpencar-pencar dalam bentuk rumpun atau gerombol-gerombol kecil</li> </ul> | <p>Mengacu pada Permen PU No. 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan</p> |
| 9.   | Taman Kota | RTH-2 | <p>Lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ menciptakan kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi</li> <li>✦ menyediakan area penciptaan iklim mikro</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ tersedianya ruang untuk kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi</li> <li>✦ tersedianya area</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>✦ taman dapat berbentuk RRTH</li> <li>✦ luas taman minimal 0,3 m<sup>2</sup> per penduduk RW, dengan luas minimal 144.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>✦ dapat dilengkapi dengan fasilitas rekreasi dan olah raga, dan</li> </ul>   | <p>Mengacu pada Permen PU No. 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan</p>                                      |

| NO  | ZONA            | KODE  | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN  | KETURANGAN  |
|-----|-----------------|-------|---|--|--|---|---|
|     |                 |       | yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota | <ul style="list-style-type: none"> <li># dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan</li> <li># menyediakan tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kota</li> <li># menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> <li># menciptakan ruang alternatif sebagai <i>landmark</i> kota</li> <li># mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan</li> <li># tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kota</li> <li># menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> <li># tersedianya ruang alternatif sebagai <i>landmark</i> kota</li> <li># tersedianya ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># kompleks olah raga dengan minimal RTH 80%-90% dengan fasilitas yang terbuka untuk umum.</li> <li># jenis vegetasi dapat berupa pohon tahunan, perdu, dan semak yang ditanam secara berkelompok atau menyebar berfungsi sebagai pohon pencipta iklim mikro atau sebagai pembatas antar kegiatan.</li> </ul>   | Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan  |
| 10. | Taman Kecamatan | RTH-3 | taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kecamatan               | <ul style="list-style-type: none"> <li># menciptakan kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi</li> <li># menyediakan area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan</li> <li># menyediakan tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kecamatan</li> <li># menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li># tersedianya ruang untuk kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi</li> <li># tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan</li> <li># tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kecamatan</li> <li># tersedianya area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li># lokasi taman berada pada wilayah kecamatan yang bersangkutan</li> <li># luas taman minimal 0,2 m<sup>2</sup> per penduduk RW, dengan luas minimal 24.000 m<sup>2</sup></li> <li># luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 80%-90% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas.</li> <li># pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman, juga terdapat minimal 50 (lima puluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis</li> </ul> | Mengacu pada Permen PU No. 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan |



| NO  | ZONA            | KODE  | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN   | KETURANGAN   |  |
|-----|-----------------|-------|---|---|--|--|--|--|
|     |                 |       |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ tersedianya ruang untuk kawasan pengendalian air larian tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kelurahan</li> <li>■ tersedianya area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> <li>■ mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ bencana tersedianya ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ taman aktif dan minimal 100 (lima puluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman pasif.</li> </ul> |  |
| 11. | Taman Kelurahan | RTH-4 | taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ menciptakan kawasan pengendalian air larian menyediakan area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan menyediakan tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kelurahan</li> <li>■ menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> <li>■ mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ tersedianya ruang untuk kawasan pengendalian air larian tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kelurahan</li> <li>■ tersedianya area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> <li>■ tersedianya ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ lokasi taman berada pada wilayah kelurahan yang bersangkutan</li> <li>■ luas taman minimal 0,3 m<sup>2</sup> per penduduk RW, dengan luas minimal 9.000 m<sup>2</sup></li> <li>■ luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 80%-90% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas.</li> <li>■ pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman, juga terdapat minimal 25 (dua puluh lima) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman aktif dan minimal 50 (lima puluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman pasif.</li> </ul> | Mengacu pada Permen PU No. 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan  |  |
| 12. | Taman RW        | RTH-5 | Taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu RW, khususnya kegiatan remaja, kegiatan olahraga masyarakat, serta kegiatan | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ menciptakan kawasan pengendalian air larian menyediakan area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan menyediakan tempat rekreasi dan olahraga</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ tersedianya ruang untuk kawasan pengendalian air larian tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan tersedianya tempat</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ lokasi taman berada pada radius kurang dari 1000 m dari rumah-rumah penduduk yang dilayani</li> <li>■ luas taman minimal 0,5 m<sup>2</sup> per penduduk RW, dengan luas minimal 1.250 m<sup>2</sup></li> <li>■ luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas</li> </ul>  | Mengacu pada Permen PU No. 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan  |  |

| NO  | ZONA      | KODE  | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN  | KETURANGAN  |
|-----|-----------|-------|--|---|--|---|---|
|     |           |       | masyarakat lainnya di lingkungan RW tersebut   | <ul style="list-style-type: none"> <li># masyarakat skala RW menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li># rekreasi dan olahraga masyarakat skala RW</li> <li># tersedianya area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> <li># tersedianya ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati</li> </ul>  | <p>70%-80% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas. pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman, juga terdapat minimal 10 (sepuluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang.</p>  | Perkotaan   |
| 13. | Taman RT  | RTH-6 | Taman yang ditujukan untuk melayani penduduk dalam lingkup 1 (satu) RT, khususnya untuk melayani kegiatan sosial di lingkungan RT tersebut | <ul style="list-style-type: none"> <li># menciptakan kawasan pengendalian air larian</li> <li># menyediakan area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan</li> <li># menyediakan tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala RT</li> <li># menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># tersedianya ruang untuk kawasan pengendalian air larian</li> <li># tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan</li> <li># tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala RT</li> <li># tersedianya ruang terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana</li> <li># tersedianya ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># lokasi taman berada pada radius kurang dari 30 m dari rumah-rumah penduduk yang dilayani</li> <li># luas taman minimal 1 m<sup>2</sup> per penduduk RT, dengan luas minimal 250 m<sup>2</sup></li> <li># luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 70%-80% dari luas taman.</li> <li># pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman, juga terdapat minimal 3 (tiga) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang</li> </ul> | Mengacu pada Permen PU No. 5/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan |
| 14. | Pemakaman | RTH-7 | Penyediaan ruang terbuka hijau yang berfungsi utama sebagai tempat   | <ul style="list-style-type: none"> <li># Menyediakan ruang untuk tempat pemakaman umum</li> <li># menciptakan kawasan</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li># tersedianya ruang untuk tempat pemakaman umum</li> <li># tersedianya ruang</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li># ukuran makam 1 m x 2 m;</li> <li># jarak antar makam satu dengan lainnya minimal 0,5 m;</li> <li># tiap makam tidak diperkenankan</li> </ul>   | Mengacu pada Permen PU No. 5/PRT/M/2008 tentang   |

| NO  | ZONA       | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETTERANGAN   |
|-----|------------|------|--|--|---|--|---|
|     |            |      | <p>penguburan jenazah. Selain itu juga dapat berfungsi sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat disekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan</p>        | <p>pengendalian air larian menyediaan area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan mendukung pelestarian dan perlindungan keanekaragaman hayati</p>                          | <p>untuk kawasan pengendalian air larian tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan tersedianya ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati</p> | <p>dilakukan penembokan/perkerasan, pemakaman dibagi dalam beberapa blok, luas dan jumlah masing-masing blok disesuaikan dengan kondisi pemakaman setempat;</p> <p>batas antar blok pemakaman berupa pedestrian lebar 150-200 cm dengan deretan pohon pelindung disalah satu sisinya;</p> <p>batas terluar pemakaman berupa pagar tanaman atau kombinasi antara pagar buatan dengan pagar tanaman, atau dengan pohon pelindung;</p> <p>ruang hijau pemakaman termasuk pemakaman tanpa perkerasan minimal 70% dari total area pemakaman</p> | <p>Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan</p>  |
| 15. | konservasi | KS   | <p>peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang memiliki ciri khas tertentu baik di darat maupun di perairan yang mempunyai fungsi pokok sebagai kawasan pengawetan keragaman jenis tumbuhan, satwa dan ekosistemnya beserta nilai budaya dan sejarah bangsa</p> | <p>meningkatkan fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta nilai budaya dan sejarah bangsa mempertahankan keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam</p> | <p>meningkatnya fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta nilai budaya dan sejarah bangsa terjaganya keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam</p>        | <p>kawasan yang ditunjuk mempunyai keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa serta tipe ekosistemnya; dan/atau mewakili formasi biota tertentu dan/atau unit-unit penyusunnya mempunyai kondisi alam, baik biota maupun fisiknya yang masih asli dan tidak atau belum diganggu manusia dan/atau mempunyai luas dan bentuk tertentu agar menunjang pengelolaan yang efektif dengan daerah penyangga yang cukup luas</p>   | <p>mengacu pada Permen ATR/KaBPN No. 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota</p> |

| NO | ZONA | KODE | DEFINISI | TUJUAN PENETAPAN | KRITERIA PERFORMA | KRITERIA PERENCANAAN  | KETERANGAN |
|----|------|------|----------|------------------|-------------------|---|------------|
|    |      |      |          |                  |                   | <p>✚ mempunyai ciri khas dan dapat merupakan satu-satunya contoh di suatu daerah serta keberadaannya memerlukan observasi</p> |            |

#### B. Kriteria Pengklasifikasian Zona dan Subzona Kawasan Budi daya

| NO   | ZONA                          | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN  | KETERANGAN |
|--|-------------------------------|------|--|--|--|---|------------|
| <p><b>I. ZONA PERUMAHAN</b></p> <p>Definisi:<br/>Peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang mawadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya.</p> <p>Tujuan penetapan:<br/>           ✚ menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi;<br/>           ✚ mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat; dan<br/>           ✚ merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan-lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang, sesuai kebutuhannya dapat termasuk penyediaan ruang hunian seperti rumah singgah, rumah sosial, rumah sederhana sehat, lingkungan kampung dan perumahan adat/tradisional</p> |                               |      |  |  |  |   |            |
| 1.   | rumah kepadatan sangat tinggi | R-1  | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang sangat besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan | menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi. Dalam pembangunan rumah secara vertikal dengan kepadatan sangat tinggi berlaku kepemilikan berdasarkan <i>strata title</i> , dimana setiap pemilik unit hunian memiliki hak menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan | tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi | <p>✚ zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan diatas 1000 (seribu) rumah/hektar</p> |            |

| NO | ZONA                   | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA                                       | KRITERIA PERENCANAAN  | KETEBRANGAN |
|----|------------------------|------|---|---|---|---|-------------|
| 2. | rumah kepadatan tinggi | R-2  | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan           | kewajiban yang sama dalam menyediakan fasilitas lingkungan di dalam satuan peretakannya (apartemen/rumah susun) menyediakan zona untuk pembangunan unit huniandengan tingkat kepadatan tinggi | tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi | zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 100 (seratus)-1000 (seribu) rumah/hektar<br># zona peruntukan hunian dengan luas persil dari 60 m <sup>2</sup> sampai dengan 150 m <sup>2</sup>              |             |
| 3. | rumah kepadatan sedang | R-3  | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan | menyediakan zona untuk pembangunan unit huniandengan tingkat kepadatan sedang   | tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sedang | # zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 40 (empat puluh)-100 (seratus) rumah/hektar<br># zona peruntukan hunian dengan luas persil dari 150 m <sup>2</sup> sampai dengan 250 m <sup>2</sup>        |             |
| 4. | rumah kepadatan rendah | R-4  | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan           | bertujuan menyediakan zona untuk pembangunan unit huniandengan tingkat kepadatan rendah   | tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan rendah | # zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan dibawah 10 (sepuluh)-40 (empat puluh) rumah/hektar<br># zona peruntukan hunian dengan luas persil dari 150 m <sup>2</sup> sampai dengan 250 m <sup>2</sup> |             |

| NO   | ZONA                          | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN   | KETERANGAN |
|--|-------------------------------|------|---|--|--|--|------------|
| 5.   | rumah kepadatan sangat rendah | R-5  | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan atau tempat tinggal perbandingan yang sangat kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan                    | menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah  | tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah   | <ul style="list-style-type: none"> <li># zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan di bawah 10 (sepuluh) rumah/hektar</li> <li># zona peruntukan hunian lebih besar dari 350 m<sup>2</sup></li> </ul>   |            |
| <p><b>II. ZONA PERDAGANGAN DAN JASA</b></p> <p>Definisi:<br/>Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempatbekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.</p> <p>Tujuan penetapan:<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li># menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerjadalam wadah berupa perkantoran, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat;</li> <li># menyediakan ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya; dan</li> <li># menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan produksi dan distribusi, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.</li> </ul> </p> |                               |      |   |  |  |  |            |
| 6.   | Skala kota                    | K-1  | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/ atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan | menyediakan ruang untuk:<br><ul style="list-style-type: none"> <li># menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan Masyarakat</li> <li># menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan regional dan kota</li> </ul> | tersedianya ruang untuk:<br><ul style="list-style-type: none"> <li># menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat</li> <li># menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang, dan rendah dan akan diatur lebih lanjut didalam peraturan zonasi lingkungan yang diarahkan untuk membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan tunggal</li> <li># skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan</li> </ul> |            |

| NO | ZONA          | KODE | DEFINISI                             | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN  | KETURANGAN |
|----|---------------|------|--------------------------------------|---|--|---|------------|
| 7. | Skala BWP     | K-2  | rekreasi dengan skala pelayanan kota | <p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat</li> <li># menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal</li> </ul> | <p>regional dan kota</p> <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat</li> <li># menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal</li> </ul> | <p>adalah tingkat nasional, regional, dan kota</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># jalan akses minimum adalah jalan kolektor</li> <li># tidak berbatasan langsung dengan perumahan penduduk</li> <li># lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang</li> <li># skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat regional, kota, dan lokal</li> <li># jalan akses minimum adalah jalan kolektor</li> <li># sebagai bagian dari fasilitas perumahan dan dapat berbatasan langsung dengan perumahan penduduk</li> </ul>  |            |
| 8. | Skala Sub-BWP | K-3  | rekreasi dengan skala pelayanan kota | <p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat</li> <li># menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal</li> </ul> | <p>regional dan kota</p> <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat</li> <li># menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal</li> </ul> | <p>adalah tingkat nasional, regional, dan kota</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># jalan akses minimum adalah jalan kolektor</li> <li># tidak berbatasan langsung dengan perumahan penduduk</li> <li># lingkungan dengan tingkat kepadatan sedang sampai tinggi.</li> <li># skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat regional, kota, dan lokal</li> <li># jalan akses minimum adalah jalan kolektor</li> <li># sebagai bagian dari fasilitas perumahan dan dapat berbatasan langsung dengan perumahan penduduk</li> </ul> |            |

| NO   | ZONA        | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETURANGAN |
|--|-------------|------|--|--|---|--|------------|
| <p>III. ZONA PERKANTORAN</p> <p>Definisi:<br/>Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.</p> <p>Tujuan penetapan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pemerintah dan/atau swasta;</li> <li>☑ menyediakan ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kegiatan perkantoran yang produktif sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya; dan</li> <li>☑ menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan perkantoran, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.</li> </ul> |             |      |  |  |   |  |            |
| 9.   | perkantoran | KT   | <p>Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pemerintah dan/atau swasta;</li> <li>☑ menyediakan ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kegiatan perkantoran yang produktif sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya; dan</li> <li>☑ menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pemerintah dan/atau swasta;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ tersedianya lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pemerintah dan/atau swasta;</li> <li>☑ tersedianya ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kegiatan perkantoran yang produktif sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya; dan</li> <li>☑ tersedianya ruang yang cukup bagi sarana-</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ kantor pemerintahan baik tingkat pusat maupun daerah (provinsi, kota/kabupaten, kecamatan, kelurahan) kantor atau instalasi hankam termasuk tempat latihan baik pada tingkatan nasional, Kodam, Korem, Koramil, Polda, Polwil, Polsek, dan sebagainya</li> <li>☑ untuk pemerintah tingkat pusat, provinsi dan kota aksesibilitas minimum adalah jalan kolektor untuk pemerintah tingkat kecamatan dan dibawahnya aksesibilitas minimum adalah jalan lingkungan utama</li> <li>☑ lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang, dan rendah dan akan diatur lebih lanjut didalam peraturan zonasi lingkungan yang diarahkan untuk membentuk karakter tuang kota melalui</li> </ul> |            |



| NO   | ZONA             | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN   | KETURANGAN  |
|--|------------------|------|--|---|--|--|---|
|  |                  |      |  | kegiatan-kegiatan perkantoran, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.   | sarana umum, terutama untuk kegiatan perkantoran, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.   | pengembangan bangunan tunggal skala pelayanan yang direncanakan adalah tingkat nasional dan regional dan kota jalan akses minimum adalah jalan kolektor tidak terbatas langsung dengan perumahan penduduk  |   |
| <b>IV. ZONA INDUSTRI</b>   |                  |      |  |   |  |  |   |
| Definis:   |                  |      |  |   |  |  |   |
| Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perakayasaan industri. |                  |      |  |   |  |  |   |
| Tujuan penetapan:  |                  |      |  |   |  |  |   |
| ❑ menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan produksi suatu barang yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perakayasaan yang berkaitan dengan lapangan kerja perekonomian lainnya; dan                  |                  |      |  |   |  |  |   |
| ❑ memberikan kemudahan pertumbuhan industri baru dengan mengendalikn pemanfaatan ruang lainnya, untuk menjaga keserasian lingkungan sehingga mobilitas antar ruang tetap terjaga serta terkendalinya kualitas lingkungan.                          |                  |      |  |   |  |  |   |
| 10.  | kawasan industri | KI   | Merupakan zona pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang | ❑ mempercepat penyebaran dan pemerataan pembangunan industri meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan meningkatkan daya saing investasi dan daya saing industri ❑ memberikan kepastian lokasi ❑ menyediakan fasilitas bersama | ❑ adanya percepatan pemerataan pembangunan industri meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan meningkatkan daya saing investasi dan daya saing industri ❑ tersedianya lokasi industri ❑ tersedianya fasilitas bersama | ❑ dikembangkan dengan luas lahan paling sedikit 50 Ha dalam satu hamparan ❑ dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah ❑ tidak berada maupun terbatas langsung dengan zona perumahan ❑ penentuan lokasi industri dilakukan dengan memperhatikan rencana transportasi yang berhubungan dengan simpul bahan baku industri dan simpul-pemulasan hasil produksi yang | Mengacu pada PP No. 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri |

| NO  | ZONA                               | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETEPANGAN  |
|-----|------------------------------------|------|---|--|---|--|---|
| 11. | sentra industri kecil dan menengah | SIKM | zona industri dengan modal kecil dan tenaga kerja yang sedikit dengan peralatan sederhana. biasanya merupakan industri yang dikerjakan per orang atau rumah tangga, seperti industri roti, kompor minyak, makanan ringan, minyak goreng curah dan lain-lain | menyediakan ruang untuk industri- industri kecil dan menengah yang mengakomodasi kegiatan industri skala kecil dan menengah dalam perpejalan kecil dengan lantai dua sampai empat lapis, sehingga memungkinkan masyarakat luas berusaha pada bangunan industri yang berdekatan dengan rumah tinggalnya | <p>✚ tersedia ruang untuk industri- industri kecil dan menengah yang mengakomodasi kegiatan industri skala kecil dan menengah terfasilitasinya</p> <p>✚ masyarakat luas untuk berusaha pada bangunan industri yang berdekatan dengan rumah tinggalnya</p> | <p>merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang maupun rencana induk transportasi</p> <p>✚ memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan pengembangan lahan industri</p> <p>✚ dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang</p> <p>✚ penentuan lokasi industri dilakukan dengan memperhatikan keserasian dengan lingkungan sekitar serta kebutuhannya</p> <p>✚ memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar industri</p> <p>✚ dapat dikembangkan di zona perumahan selama tidak mengganggu aspek lingkungan</p> <p>✚ memperhatikan penanaman limbah industri</p> <p>✚ berada di dalam bangunan deret atau perpejalan</p> <p>✚ disediakan lahan untuk bongkar muat barang hasil industri sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas sekitar pemukiman</p> <p>✚ memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan pengembangan lahan industri</p> | Mengacu pada PP No. 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri |

| NO   | ZONA            | KODE  | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETERANGAN   |
|--|-----------------|-------|--|---|---|--|--|
| <p><b>V. ZONA SARANA PELAYANAN UMUM</b></p> <p>Definisi:<br/>                     Peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam RTRWK.</p> <p>Tujuan penetapan:<br/>                     ■ menyediakan ruang untuk pengembangan kegiatan pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya dalam upaya memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan jumlah penduduk yang dilayani dan skala pelayanan fasilitas yang akan dikembangkan;<br/>                     ■ menentukan pusat-pusat pelayanan lingkungan sesuai dengan skala pelayanan sebagaimana tertuang di dalam RTRWK; dan<br/>                     ■ mengatur hierarki pusat pelayanan sesuai dengan RTRWK.</p> |                 |       |  |   |   |  |  |
| 12.  | Skala kota      | SPU-1 | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi dayayang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kota      | ■ menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi, dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kota      | ■ tersedianya sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi, dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kota      | ■ Lokasi SPU dapat disebar pada titik-titik strategis atau sekitar pusat kota.<br>■ Terdiri atas kantor pemerintahan; gedung sosial budaya (serbaguna, alun-alun), sarana peribadatan (masjid agung, gereja), sarana kesehatan (rumah sakit), sarana olahraga (lapangan besar) | ketentuan teknis merujuk pada SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan |
| 13.  | Skala kecamatan | SPU-2 | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi dayayang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kecamatan | ■ menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi, dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kecamatan | ■ tersedianya sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi, dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kecamatan | ■ Lokasi SPU dapat disebar pada titik-titik strategis atau sekitar pusat kecamatan.<br>■ Terdiri atas kantor kecamatan; kantor polisi; pos pemadam kebakaran; kantor pos pembantu; balai nikah/KUA/BP4; parkir umum; gedung pertemuan/serba guna, puskesmas, sekolah,          | ketentuan teknis merujuk pada SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan |
| 14.  | Skala kelurahan | SPU-3 | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi dayayang  | ■ menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi,  | ■ tersedianya sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan,  | ■ Lokasi SPU dapat disebar pada titik-titik strategis atau sekitar pusat kelurahan.<br>■ Terdiri atas kantor kelurahan;  | ketentuan teknis merujuk pada SNI 03-1733-2004 Tentang   |

| NO  | ZONA     | KODE  | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN   | KETEPANGAN   |
|-----|----------|-------|--|--|--|--|--|
|     |          |       | dikembangkan untuk melayani penduduk skala kelurahan   | dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kelurahan   | transportasi, dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kelurahan   | pos kamtib, pos pemadam kebakaran; agen pelayanan pos; loket pembayaran air bersih; loket pembayaran listrik; puskesmas, sekolah, bak sampah besar; dan parkir umum dengan standar satuan parkir 25 m <sup>2</sup><br># Lokasi SPU dapat dijangkau dengan kendaraan umum.  | Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan  |
| 15. | Skala RW | SPU-4 | peruntukkan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi dayayang dikembangkan untuk melayani penduduk skala RW | # menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi, dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala RW | # tersedianya sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi, dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala RW | # Lokasi SPU dapat disebar pada titik-titik strategis atau sekitar pusat RW.<br># Terdiri atas balai pertemuan warga; pos hansip; gardu listrik; bak sampah kecil; posyandu; dan parkir umum dengan standar satuan parkir 25 m <sup>2</sup><br># Pada lingkungan perumahan dengan kasus tertentu, dapat disediakan MCK bersama yang ketentuannya mengikuti standar yang berlaku<br># Parkir umum yang disediakan diintegrasikan dengan kebutuhan balai pertemuan warga | ketentuan teknis merujuk pada SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan |

| NO  | ZONA      | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETERANGAN |
|---|-----------|------|--|--|---|--|------------|
| <p>VI. ZONA PERUNTUKAN LAINNYA</p>  |           |      |  |  |   |  |            |
| <p>Definisi:<br/>Peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan di daerah tertentu berupa pertanian, pertambangan, pariwisata, dan peruntukan-peruntukan lainnya.</p>   |           |      |  |  |   |  |            |
| <p>Tujuan penetapan:<br/># menyediakan ruang untuk pengembangan kegiatan-kegiatan di daerah tertentu seperti pertanian, pertambangan, pariwisata, dengan fasilitasnya dalam upaya memenuhi lapangan pekerjaan masyarakat di daerah tersebut;<br/># mengembangkan sektor-sektor basis tertentu agar dapat meningkatkan produktivitas daerah.</p> |           |      |  |  |   |  |            |
| 16.   | pertanian | PL-1 | <p>peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusahaan mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau tujuan komersial</p> | <p>peruntukan lahan untuk:<br/># menghasilkan bahan pangan, palawija, tanaman keras, hasil peternakan, dan hasil perikanan<br/># sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya<br/># membantu penyediaan lapangan kerja bagi masyarakat setempat</p> | <p>tersedianya lahan untuk:<br/># menghasilkan bahan pangan, palawija, tanaman keras, hasil peternakan, dan hasil perikanan<br/># sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya<br/># membantu penyediaan lapangan kerja bagi masyarakat setempat</p> | <p>peruntukan pertanian berupa: ruang yang secara teknis dapat digunakan untuk lahan pertanian basah (irigasi maupun non irigasi) ataupun lahan kering tanaman pangan maupun palawija<br/># ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertanian lahan basah ataupun lahan kering dapat memberikan manfaat baik ekonomi, ekologi maupun sosial kawasan pertanian tanaman lahan basah dengan irigasi teknis tidak boleh dialihfungsikan memperhatikan ketentuan pokok tentang perencanaan dan penyelenggaraan budi daya tanaman serta tata ruang dan tata guna tanah budi daya tanaman mengacu kepada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budi Daya</p> |            |

| NO  | ZONA         | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN  | KETIFRANGAN |
|-----|--------------|------|--|---|--|---|-------------|
| 17. | pertambangan | PL-2 | peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan pertambangan bagi daerah yang sedang maupun yang akan segera melakukan kegiatan pertambangan golongan bahan galian A, B, dan C | <p>menyediakan ruangan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ kegiatan-kegiatan pertambangan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja</li> <li>▣ memberikan kemudahan dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru</li> <li>▣ menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertambangan serta</li> </ul> | <p>tersedianya ruangan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ kegiatan-kegiatan pertambangan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja</li> <li>▣ memberikan kemudahan dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru</li> <li>▣ menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan</li> </ul> | <p>Tanaman peruntukan perkebunan, peternakan, perikanan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tidak mengganggu permukiman penduduk terkait dengan limbah yang dihasilkan pada lingkungan dengan kepadatan rendah</li> <li>▣ memperhatikan ketentuan pokok tentang pemakaian tanah dan air untuk usaha peternakan; serta penertiban dan keseimbangan tanah untuk ternak mengacu kepada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Peternakan dan Kesehatan Hewan</li> </ul> |             |

| NO  | ZONA                      | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN                     | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN   | KETURANGAN   |
|-----|---------------------------|------|---|--------------------------------------|--|--|--|
| 18. | ruang terbuka non hijau   | PL-3 | Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budaya berupa ruang terbuka di wilayah kota atau kawasan perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH berupa lahan yang diperkeras maupun RTNH juga memiliki fungsi ekologis, ekonomis, arsitektural, dan darurat | membatasi penggunaan non pertambahan | <p>melindungi penggunaan lahan untuk pertambahan serta membatasi penggunaan non pertambahan</p> <p>Tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ wadah aktivitas sosial budaya masyarakat dalam wilayah kota/kawasan perkotaan terbagi dan terencana dengan baik</li> <li>■ pengungkapan ekspresi budaya atau kultur lokal</li> <li>■ media komunikasi warga kota</li> <li>■ tempat olahraga dan rekreasi</li> <li>■ wadah dan objek pendidikan, penelitian, dan pelatihan dalam mempelajari alam</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ mempertimbangkan struktur dan pola ruang</li> <li>■ disediakan berdasarkan proporsi kebutuhannya yang diindikasikan berdasarkan jumlah populasi dan luas area pada setiap tingkatannya</li> <li>■ memperhatikan ketentuan dalam Permen PU No. 12/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Non Hijau di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan</li> </ul> |  |
| 19. | tempat evakuasi sementara | PL-4 | Ruang penyelamatan diri ( <i>escape building</i> ) dan berfungsi sebagai tempat berkumpul ( <i>assembly point</i> ) penduduk yang akan melanjutkan mobilisasi ke Tempat Evakuasi Akhir (TEA)  | Menyediakan ruangan untuk:           | <p>ruang untuk menampung pengungsi sementara ketika terjadi bencana sebelum mendapat arahan lebih lanjut</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ memperhatikan waktu tempuh ke lokasi TES maksimal 10 menit</li> <li>■ jarak tempuh ke lokasi TES sekitar 400-600 meter dari pusat permukiman atau aktivitas masyarakat</li> <li>■ jenis tempat evakuasi dapat berupa RTH, lapangan sekolah, lapangan kantor, lapangan olahraga dan lapangan parkir.</li> </ul>  | <p>Mengacu Permen PU nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH dan Permen PU nomor 12 Tahun 2009 tentang Pedoman</p> |

| NO  | ZONA                  | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN   | KETTERANGAN  |
|-----|-----------------------|------|---|---|---|--|--|
| 20. | tempat evakuasi akhir | PL-5 | Berupa Ruang/Bangunan Evakuasi yang merupakan tempat penampungan penduduk di kawasan aman dari bencana dan dapat ditempati untuk jangka waktu tertentu. TEA bisa digunakan untuk semua jenis bencana. | Menyediakan ruang untuk:<br># tempat tinggal sementara yang aman bagi pengungsi pasca bencana                             | Tersedianya ruang untuk:<br># tempat tinggal sementara yang aman bagi pengungsi pasca bencana                             | <p>Pentuan lokasi TEA harus berdasarkan kajian risiko bencana Misalnya untuk bencana tsunami harus mempertimbangkan kecepatan orang bergerak 0.71 m/detik (sumber: <i>Japan Institute for Fire Safety and Disaster</i>) dan lokasi genangan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li># Lokasi TEA berada di luar KRB (kawasan rawan bencana)</li> <li># Terdapat fasilitas jalan dari permukiman ke tempat penampungan untuk memudahkan evakuasi</li> <li># Standar minimal daya tampung ruang evakuasi minimal 3 m<sup>2</sup> per orang.</li> <li># Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang seperti air bersih, MCK, listrik, pos kesehatan, pos komunikasi, sekoah, rumah ibadah dan pos koordinasi alur komando</li> </ul> | Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Non Hijau |
| 21. | sektor informal       | PL-6 | Peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung unit-unit usaha dalam skala kecil dan tidak berbadan usaha dengan kepemilikan individu atau keluarga.  | Menyediakan ruang untuk:<br># kegiatan perdagangan skala kecil dengan jumlah unit antara 10 – 30 unit yang lebih tertata. | Tersedianya ruang untuk:<br># kegiatan perdagangan skala kecil dengan jumlah unit antara 10 – 30 unit yang lebih tertata. | <ul style="list-style-type: none"> <li># Menyediakan ruang/kios untuk kegiatan perdagangan skala kecil</li> <li># Jumlah unit usaha yang banyak dalam skala kecil</li> <li># Mempertimbangkan ketersediaan air bersih, listrik, jaringan drainase, dan tempat penampungan sampah</li> </ul>  |  |



| NO  | ZONA                                    | KODE | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN  | KETEPANGAN |
|-----|---|------|---|--|--|---|------------|
| 22. | pertahanan dan keamanan                 | PL-7 | peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi dayayang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi hankam, termasuk tempat latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Koramil, dsb | <p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tempat kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif</li> <li>▣ tempat pelatihan para prajurit dan pasukan hankam sebagai garda depan negara yang khusus dibina untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan Negara</li> </ul> | <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tempat kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif</li> <li>▣ tempat pelatihan para prajurit dan pasukan hankam sebagai garda depan negara yang khusus dibina untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan Negara</li> </ul> | <p>sementara</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ Menyediakan sarana toilet umum</li> <li>▣ Menyediakan ruang untuk parkir</li> </ul> <p>memperhatikan kebijakan sistem pertahanan dan keamanan nasional</p> <p>memperhatikan kebijakan pemerintah yang menunjang pusat pertahanan dan keamanan nasional</p> <p>memperhatikan ketersediaan lahan sesuai dengan kebutuhan bidang pertahanan dan keamanan beserta prasarana dan sarana penunjangnya</p> <p>aksesibilitas yang menghubungkan zona pertahanan dan keamanan adalah jalan kolektor; tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan dan komersial</p> |            |
| 23. | instalasi pengelolaan air limbah (IPAL) | PL-8 | peruntukan tanah yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi untuk tempat pembuangan segala macam air buangan (limbah) yang berasal dari limbah-limbah domestik, industri, maupun komersial dan lain-lainnya   | <p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tempat pengolahan air limbah agar segera diolah dan tidak mencemari lingkungan permukiman dan industri</li> <li>▣ meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses pelayanan pengolahan air limbah dengan sistem setempat dan sistem</li> </ul>  | <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ tempat pengolahan air limbah agar segera dapat diolah dan tidak mencemari lingkungan permukiman dan industri</li> <li>▣ meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses masyarakat terhadap pelayanan pengolahan air limbah</li> </ul>  | <p>memperhatikan sistem pembuangan air limbah permukiman dan industri yang berlaku di suatu wilayah</p> <p>memperhatikan standar-standar teknis sarana dan prasarana yang harus dipenuhi dalam pembangunan IPAL</p> <p>tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan dan industri</p>   |            |

| NO  | ZONA                          | KODE  | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN  | KETTERANGAN |
|-----|-------------------------------|-------|--|---|---|---|-------------|
| 24. | tempat pemrosesan akhir (TPA) | PL-9  | peruntukan tanah di daratan dengan batas-batas tertentu yang digunakan sebagai tempat untuk menimbun sampah dan merupakan bentuk terakhir perlakuan sampah | <p>terpusat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ melindungi sumber-sumber air baku bagi air limbah permukiman dan industri</li> </ul>   | <p>dengan sistem setempat dan sistem terpusat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ melindungi sumber-sumber air baku bagi air minum dari pencemaran air limbah permukiman dan industri</li> </ul> | <p>memperhatikan kebijakan sistem persampahan (jalur dan saluran)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ memperhatikan ketersediaan lahan sesuai dengan kebutuhan TPA serta ruang yang diperlukan didalam operasi pembuangan akhir sampah</li> <li>■ aksesibilitas yang TPM minimal adalah jalan lokal</li> <li>■ tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan, zona komersial, dan zona zona lainnya</li> <li>■ dapat berdekatan dengan zona industri namun harus berdasarkan syarat-syarat tertentu</li> </ul> |             |
| 25. | pengembangan nuklir           | PL-10 | Peruntukan ruang yang digunakan untuk kegiatan penelitian, pengembangan, dan pemanfaatan tenaga nuklir   | <p>Menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ mendukung kegiatan penelitian, pengembangan, dan pemanfaatan tenaga nuklir yang aman dan kondusif</li> </ul> | <p>Tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ mendukung kegiatan penelitian, pengembangan, dan pemanfaatan tenaga nuklir yang aman dan kondusif</li> </ul>                     | <p>harus memperhatikan bahaya, dampak, dan risiko dari radiasi yang ditimbulkan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ berlokasi jauh dari perumahan</li> <li>■ memiliki kawasan penyangga (<i>buffer zone</i>)</li> </ul>  |             |
| 26. | pembangkit listrik            | PL-11 | Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan  | <p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ mendukung ketersediaan pasokan tenaga listrik</li> </ul>   | <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ mendukung ketersediaan pasokan</li> </ul>  | <p>memperhatikan sistem jaringan infrastruktur ketenagalistrikan yang berlaku di suatu wilayah</p>  |             |

| NO  | ZONA        | KODE  | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN  | KETTERANGAN |
|-----|-------------|-------|---|--|---|---|-------------|
|     |             |       | <p>budidaya yang dikembangkan untuk menjamin ketersediaan tenaga listrik</p>                    | <p>untuk kepentingan umum di kawasan perkotaan.</p> <p># mendukung pemanfaatan teknologi baru untuk menghasilkan sumber energi yang mampu mengurangi ketergantungan terhadap energi tak terbarukan</p> | <p>tenaga listrik untuk kepentingan umum di kawasan perkotaan.</p> <p># mendukung pemanfaatan teknologi baru untuk menghasilkan sumber energi yang mampu mengurangi ketergantungan terhadap energi tak terbarukan</p> | <p># memperhatikan standar-standar teknis sarana dan prasarana yang harus dipenuhi dalam pembangunan pembangkit listrik</p> <p># tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan</p> <p># pemilihan lokasi pembangkit dilakukan dengan mempertimbangan:</p> <p>i. ketersediaan sumber energi primer setempat atau kemudahan pasokan energi primer</p> <p>ii. kedekatan dengan pusat beban</p> <p>iii. prinsip <i>regional balance</i></p> <p>iv. topologi jaringan transmisi yang dikehendaki</p> <p>v. kendala pada sistem transmisi (pembebanan lebih, tegangan rendah, arus hubung singkat terlalu tinggi, stabilitas tidak baik)</p> <p>vi. kendala-kendala teknis, lingkungan dan sosial (antara lain kondisi tanah, bathymetry, hutan lindung, permukiman).</p> |             |
| 27. | perdagangan | PL-12 | <p>Peruntukan ruang untukmelakukan proses penyimpanan, pemeliharaan, dan pemindahan barang.</p> | <p>Menyediakan ruang untuk:</p> <p># mengumpulkan, menyimpan, memelihara, dan mendistribusikan barang</p> <p># membantu proses distribusi barang</p>   | <p>Tersedianya ruang untuk:</p> <p># mengumpulkan, menyimpan, memelihara, dan mendistribusikan barang</p> <p># membantu proses distribusi barang</p>  | <p># memiliki akses dengan kualitas jalan setara dengan kelas I .</p> <p># memiliki area untuk proses bongkar muat</p> <p># tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan</p> <p># untuk gudang kecil memiliki luasan kurang lebih 36 m<sup>2</sup> –</p>   |             |

| NO  | ZONA       | KODE  | DEFINISI  | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA   | KRITERIA PERENCANAAN  | KETTERANGAN |
|-----|------------|-------|---|--|---|---|-------------|
| 28. | pariwisata | PL-13 | peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi dayayang dikembangkan untuk mengembangkan kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya | <p>menyediakan ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ pengembangan akomodasi pariwisata dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh kawasan</li> <li>▣ mengakomodasi bermacam tipe akomodasi pariwisata seperti hotel, vila, resort, homestay, dll. yang mendorong penyediaan akomodasi bagi wisatawan</li> </ul> | <p>Tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ pengembangan akomodasi pariwisata dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh kawasan</li> <li>▣ mengakomodasi bermacam tipe akomodasi pariwisata seperti hotel, vila, resort, homestay, dll yang mendorong penyediaan akomodasi bagi wisatawan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ 2.500 m<sup>2</sup> untuk gudang menengah memiliki luasan kurang lebih 2.500 m<sup>2</sup> – 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>▣ untung gudang besar memiliki luasan lebih dari 10.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>kawasan wisata yang dikembangkan di tempat berlangsungnya atraksi budaya, prosesi upacara adat, dan sekitarnya yang ditujukan untuk mengakomodasi wisata dengan minat khusus (tengeran/<i>landmark</i>, cagar budaya)</p> <p>kawasan wisata di tempat objek alam (gunung, sawah, pantai, laut, teluk, lembah) dan kawasan di sekitarnya yang ditujukan untuk mengakomodasi wisata minat alam yang memiliki kecenderungan mendapatkan sesuatu dan pengalaman baru yang bermanfaat dari objek wisata alam yang dikunjungi</p> |             |

| NO  | ZONA                           | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN  | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN   | KETEBRANGAN |
|---|--------------------------------|------|--|---|--|--|-------------|
| <p>VIII. ZONA PERUNTUKAN CAMPURAN</p>   |                                |      |  |   |  |  |             |
| <p>Definisi:</p>  |                                |      |  |   |  |  |             |
| <p>Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa; perumahan dan perkantoran; perkantoran perdagangan/jasa.</p> |                                |      |  |   |  |  |             |
| <p>Tujuan penetapan:</p>  |                                |      |  |   |  |  |             |
| <p>■ menyediakan ruang untuk pengembangan beberapa fungsi peruntukan dalam satu kesatuan lahan sehingga terwujud efisiensi lahan;</p>   |                                |      |  |   |  |  |             |
| <p>■ menetapkan kriteria pengembangan zona campuran yang menjamin pencapaian masyarakat atas prasarana/sarana; dan</p>  |                                |      |  |   |  |  |             |
| <p>■ mendukung konsep pembangunan kota kompak.</p>  |                                |      |  |   |  |  |             |
| 29.   | perumahan dan perdagangan/jasa | C-1  | peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi campuran antara perumahan dan perdagangan/jasa | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa</li> <li>■ meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> <li>■ mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul> | <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ kegiatan perumahan dengan konsep hunian vertikal</li> <li>■ kegiatan komersial yang melayani masyarakat pada subzona tersebut</li> <li>■ sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ memperhatikan kepentingan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi mendekati ke fungsi komersial dari calon penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi</li> <li>■ lokasi dengan akses yang cukup tinggiantara bangunan berupa ketersediaan jalur pejalan kaki yang menghubungkan antar bangunan dan menghubungkan subzona dengan tempat pemberhentian kendaraan umum</li> <li>■ jenis kegiatan komersial yang dikembangkan berkaitan dengan kebutuhan sehari-hari penghuni penyediaan lahan parkir disesuaikan dengan standar perparkiran</li> </ul> |             |
| 30.   | perumahan dan perkantoran      | C-2  | peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan</li> </ul>  | <p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ kegiatan perumahan dengan konsep hunian</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ memperhatikan kepentingan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi mendekati ke tempat bekerja dari</li> </ul>   |             |

| NO  | ZONA                             | KODE | DEFINISI   | TUJUAN PENETAPAN   | KRITERIA PERFORMA  | KRITERIA PERENCANAAN  | KETIFRANGAN |
|-----|----------------------------------|------|--|--|--|---|-------------|
|     |                                  |      | berfungsi campuran antara perumahan dan perkantoran  | <ul style="list-style-type: none"> <li># perdagangan/jasa meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas perkantoran</li> <li># mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li># vertikal kegiatan perkantoran lahan melayani masyarakat pada subzona tersebut</li> <li># sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur pejalan kaki antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li># calon penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi</li> <li># lokasi dengan akses yang cukup tinggiantara bangunan berupa ketersediaan jalur pejalan kaki yang menghubungkan antar bangunan dan menghubungkan subzona dengan tempat pemberhentian kendaraan umum</li> <li># penyediaan lahan parkir disesuaikan dengan standar perparkiran</li> </ul>  |             |
| 31. | perkantoran dan perdagangan/jasa | C-3  | peruntukan lahan budi daya yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi campuran antara perkantoran dan perdagangan/jasa | <ul style="list-style-type: none"> <li># menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perkantoran dan perdagangan/jasa</li> <li># meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut dan/atau masyarakat di luar subzona terhadap fasilitas perkantoran dan perdagangan/jasa</li> <li># mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># tersedianya ruang untuk: kegiatan perkantoran dan komersial dengan konsep bangunan vertikal</li> <li># kegiatan perkantoran dan komersial yang melayani masyarakat pada subzona dan/atau masyarakat di luar subzona tersebut</li> <li># sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur pejalan kaki antar bangunan, dan jalur pejalan kaki</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li># memperhatikan kepentingan urban yang menuntut efisiensi pergerakan pemilihan lokasi mendekati ke fungsi komersial dari calon penghuni yaitu lokasi-lokasi di pusat kota dimana nilai lahan sudah tinggi</li> <li># lokasi dengan akses yang cukup tinggi bagi masyarakat luas diantaranya lebar / kelas jalan yang sesuai, ketersediaan transportasi umum/massal yang sudah berjalan serta keberadaan sistem infrastruktur kota yang memadai atau mudah dikembangkan</li> <li># penyediaan sarana pergerakan yang dapat menggunakan konsep <i>transit oriented development</i> (TOD)</li> <li># jenis kegiatan komersial yang</li> </ul> |             |

| NO | ZONA | KODE | DEFINISI | TUJUAN PENETAPAN | KRITERIA PERFORMA                    | KRITERIA PERENCANAAN   | KETERANGAN |
|----|------|------|----------|------------------|--------------------------------------|--|------------|
|    |      |      |          |                  | menuju pemberhentian kendaraan umum. | dikembangkan berkaitan dengan kebutuhan perkantoran penyediaan lahan parkir disesuaikan dengan standar perparkiran |            |

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

LAMPIRAN II  
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 16 TAHUN 2018  
TENTANG  
PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA  
RUANG DAN PERATURAN ZONASI  
KABUPATEN/KOTA

MUATAN PERATURAN ZONASI

PZ disusun untuk setiap zona peruntukan baik zona budidaya maupun zona lindung dengan memperhatikan esensi fungsinya yang ditetapkan dalam rencana rinci tata ruang dan bersifat mengikat/*regulatory*. Dalam sistem *regulatory*, seluruh kawasan perkotaan terbagi habis ke dalam zona peruntukan ruang yang tergambarkan dalam peta rencana pola ruang. Pada setiap zona peruntukan akan berlaku satu aturan dasar tertentu yang mengatur perpetakan, kegiatan, intensitas ruang dan tata bangunan.

Peraturan zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR Peraturan zonasi dan berfungsi sebagai:

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

Peraturan zonasi bermanfaat untuk:

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



Peraturan zonasi memuat aturan dasar dan teknik pengaturan zonasi. Aturan dasar merupakan persyaratan pemanfaatan ruang meliputi, ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, ketentuan khusus, dan standar teknis, dan/atau ketentuan pelaksanaan.

Teknik pengaturan zonasi adalah ketentuan lain dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar, mempertimbangkan kondisi kontekstual kawasan dan arah penataan ruang. Teknik pengaturan zonasi dapat berupa:

- a. *transfer development right*;
- b. *bonus zoning*; dan
- c. *conditional uses*.

1. Aturan Dasar (Materi Wajib)

a. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan adalah ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada zona lindung maupun zona budi daya.

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

Ketentuan teknis zonasi terdiri atas:

Klasifikasi I = pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan

Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan. Pemerintah kabupaten/kota tidak dapat melakukan peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain terhadap kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I.

Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas

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

- 1) pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan;
- 2) pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam subzona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya; dan
- 3) pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.

Contoh: dalam sebuah zona perumahan yang berdasarkan standar teknis telah cukup jumlah fasilitas peribadatnya, maka aktivitas rumah ibadah termasuk dalam klasifikasi T.

Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu

Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus, dapat dipenuhi dalam bentuk inovasi atau rekayasa teknologi. Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya.

Contoh persyaratan umum antara lain:

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

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

Klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan

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

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

1) Pertimbangan Umum

Pertimbangan umum berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan, antara lain kesesuaian dengan arahan pemanfaatan ruang dalam RTRW kabupaten/kota, keseimbangan antara kawasan lindung dan kawasan budi daya dalam suatu wilayah, kelestarian lingkungan (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara, dan ruang bawah tanah), perbedaan sifat kegiatan bersangkutan terhadap fungsi zona terkait, definisi zona, kualitas lokal minimum, toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukan yang ditetapkan (misalnya penurunan estetika lingkungan, penurunan kapasitas jalan/lalu-lintas, kebisingan, polusi limbah, dan restriksi sosial), serta kesesuaian dengan kebijakan lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

2) Pertimbangan Khusus

Pertimbangan khusus berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun. Pertimbangan khusus dapat disusun berdasarkan rujukan mengenai ketentuan atau standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, rujukan mengenai ketentuan dalam peraturan bangunan setempat, dan rujukan mengenai ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan. Selain itu perlu dipertimbangkan kondisi yang harus dipenuhi agar kegiatan dapat berlangsung pada zona terkait yang antara lain meliputi:

- a) prosedur administrasi yang harus diikuti;

- b) kajian kelayakan lingkungan yang harus dipenuhi;
- c) prasarana dan/atau sarana tambahan yang harus diadakan untuk menunjang kegiatan tersebut;
- d) pembatasan yang harus diberlakukan, terkait:
  - (1) luas fisik pemanfaatan ruang;
  - (2) kaitan dengan kegiatan lain di sekitar;
  - (3) jumlah tenaga kerja;
  - (4) waktu operasional;
  - (5) masa usaha;
  - (6) arahan lokasi spesifik;
  - (7) jumlah kegiatan serupa;
  - (8) pengembangan usaha kegiatan lebih lanjut; dan
  - (9) penggunaan utilitas untuk kegiatan tersebut harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan pada zona tersebut.
- e) persyaratan terkait estetika lingkungan; dan
- f) persyaratan lain yang perlu ditambahkan.

Contoh penulisan pengaturan zonasi beserta matriks ITBX dapat dilihat pada Lampiran II.1 dan Lampiran II.2.

b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan teknis tentang kepadatan zona terbangun yang dipersyaratkan pada zona tersebut dan diukur melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) baik di atas maupun di bawah permukaan tanah.

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

1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimum

KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kavling. KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan. KDB maksimum dinyatakan dalam satuan persentase, misalnya di sebuah zona dengan KDB 60%, maka properti yang dapat dibangun luasnya tak lebih dari 60% dari luas lahan.

- 2) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Minimum dan Maksimum  
KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling.  
KLB minimum dan maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana, dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi, sosial dan pembiayaan.
- 3) Koefisien Dasar Hijau Minimal  
KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling. KDH minimal digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona. KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan kapasitas drainase. KDH minimal dinyatakan dinyatakan dalam satuan persentase, misalnya di sebuah zona dengan KDH 20%.

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

- 1) Koefisien Tapak Basement (KTB) Maksimum  
KTB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan KDH minimal. KTB adalah angka prosentasi luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan dibawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai RTRW, RDTR dan PZ.
- 2) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Maksimum  
KWT adalah perbandingan antara luas wilayah terbangun dengan luas seluruh wilayah. KWT ditetapkan dengan mempertimbangkan:
  - a) Tingkat pengisian peresapan air/*water recharge*;
  - b) Jenis penggunaan lahan; dan
  - c) Kebutuhan akan *buffer zone*.

3) Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum

Kepadatan bangunan atau unit maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan faktor kesehatan (ketersediaan air bersih, sanitasi, sampah, cahaya matahari, aliran udara, dan ruang antar bangunan), faktor sosial (ruang terbuka privat, privasi, serta perlindungan dan jarak tempuh terhadap fasilitas lingkungan), faktor teknis (resiko kebakaran dan keterbatasan lahan untuk bangunan atau rumah), dan faktor ekonomi (biaya lahan, ketersediaan, dan ongkos penyediaan pelayanan dasar).

4) Kepadatan Penduduk Maksimal

Untuk menentukan intensitas pemanfaatan ruang pada suatu zona diperlukan analisis proyeksi penduduk yang disesuaikan dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan dan ditetapkan berdasarkan rekomendasi/pendapat teknis para ahli terkait.

Perumusan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dilakukan berdasarkan pada:

- 1) ketentuan kegiatan dalam zona; dan
- 2) peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung.

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

Contoh perhitungan untuk menentukan intensitas pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Lampiran II.3.

c. Ketentuan Tata Bangunan

Ketentuan tata bangunan adalah ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona untuk menjaga keselamatan dan keamanan bangunan. Komponen ketentuan tata bangunan minimal terdiri atas:

- 1) Ketinggian bangunan (TB) maksimum  
Ketinggian bangunan adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu dan diukur dari jarak maksimum puncak atap bangunan terhadap (permukaan) tanah yang dinyatakan dalam satuan meter.
- 2) Garis sempadan bangunan (GSB) minimum  
GSB adalah jarak minimum antara garis pagar terhadap dinding bangunan terdepan. GSB ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan, dan estetika.
- 3) Jarak bebas antar bangunan minimal yang harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan.
- 4) Jarak bebas samping (JBS) dan jarak bebas belakang (JBB)  
JBB adalah jarak minimum antara garis batas petak belakang terhadap dinding bangunan terbelakang. Jarak Bebas Samping (JBS) merupakan jarak minimum antara batas petak samping terhadap dinding bangunan terdekat.

Selain itu, ketentuan tata bangunan dapat memuat tampilan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

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

Contoh perhitungan untuk menentukan tata bangunan dapat dilihat pada Lampiran II.4.

d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Ketentuan prasarana dan sarana pendukung minimal mengatur jenis prasarana dan sarana pendukung minimal apa saja yang harus ada pada setiap zona peruntukan. Jenis prasarana dan sarana minimal ditentukan berdasarkan sifat dan tuntutan kegiatan utama pada zona peruntukannya. Sedangkan volume atau kapasitasnya ditentukan berdasarkan pada perkiraan jumlah orang yang menghuni zona peruntukan tersebut.

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

Ketentuan prasarana dan sarana minimum sekurangnya harus mengatur jenis prasarana dan sarana pendukung untuk lima zona budidaya utama, perumahan, komersial, PSU, industri dan zona hijau budidaya. Prasarana dan sarana minimum pada Zona Lainnya diatur mengikuti aturan pada kelima zona di atas.

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

Ketentuan prasarana dan sarana minimal ditetapkan sesuai dengan ketentuan mengenai prasarana dan sarana yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

e. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya. Selain itu, ketentuan pada zona-zona yang digambarkan di peta khusus yang memiliki pertampalan (*overlay*) dengan zona lainnya dapat pula dijelaskan disini.

Ketentuan khusus merupakan aturan tambahan yang ditampalkan (*overlay*) di atas aturan dasar karena adanya hal-hal khusus yang memerlukan aturan tersendiri karena belum diatur di dalam aturan dasar.



Komponen ketentuan khusus antara lain meliputi:

- 1) bandar udara, antara lain meliputi kawasan keselamatan operasi penerbangannya (KKOP), batas kawasan kebisingan, dan kawasan di sekitar bandar udara yang penting untuk diperhatikan;
- 2) cagar budaya atau adat;
- 3) rawan bencana;
- 4) tempat evakuasi bencana (TES dan TEA);
- 5) pertahanan keamanan (hankam);
- 6) pusat penelitian (observatorium, peluncuran roket, dan lain-lain);
- 7) kawasan berorientasi transit (TOD); dan
- 8) lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B).

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

Ketentuan khusus dapat menganulir aturan yang ada pada aturan dasar sesuai dengan tuntutan kekhususannya.

f. Standar Teknis

Standar teknis adalah aturan-aturan teknis pembangunan sarana dan prasarana permukiman perkotaan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan. Standar teknis ini berfungsi sebagai panduan pelaksanaan pembangunan dan sekaligus juga berfungsi sebagai instrumen pemeriksaan dan pengawasan pengendalian pemanfaatan ruang.

Secara garis besar, standar teknis pemanfaatan ruang meliputi:

- 1) standar kebutuhan utilitas, mengatur besarnya kebutuhan/kapasitas utilitas (air bersih, persampahan, air limbah, drainase, listrik, telpon, gas masak, tv kabel, dst) untuk setiap jenis peruntukan ruang;
- 2) standar sarana pendukung (Fas. Peribadatan, Fas. Pendidikan, Fas. Perdagangan, Fas. Sosial, Fas. Olahraga, Fas. Keamanan, RTH/Taman, SPBU, SPBE, dst) yang sesuai dengan jumlah penduduk atau orang yang harus dilayaninya;

- 3) standar prasarana pendukung (parkir, pedestrian, jalur sepeda, TPS, dsb) yang sesuai dengan jumlah penduduk atau orang yang harus dilayaninya; dan
- 4) standar prasarana lain (media luar ruang) yang sesuai dengan desain estetika lingkungan yang diinginkan.

Standar teknis yang digunakan dalam penyusunan RDTR mengikuti peraturan perundang-undangan, termasuk Standar Nasional Indonesia (SNI).

g. Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan pelaksanaan adalah aturan yang berkaitan dengan pelaksanaan penerapan peraturan daerah RDTR dan PZ yang terdiri atas:

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

- 3) Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.
- 4) Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Sesuai dengan UU No 26 Tahun 2007, untuk pemanfaatan ruang yang berbeda dapat diberikan tenggang waktu selama 36 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai. Untuk pemanfaatan ruang tertentu yang memenuhi persyaratan dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*."

2. Teknik Pengaturan Zonasi (Materi Pilihan)

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

Teknik pengaturan zonasi adalah aturan yang disediakan untuk mengatasi kekakuan aturan dasar di dalam pelaksanaan pembangunan kota. Penerapan teknik pengaturan zonasi tidak dapat dilakukan secara serta-merta, melainkan harus direncanakan sejak awal mengenai teknik apa saja yang akan diaplikasikan dan didukung oleh perangkat dan kelembagaan yang *auditable*. Teknik pengaturan zonasi yang dikenal antara lain:

a. *Transfer development right* (TDR)

TDR adalah teknik pengaturan zonasi yang memungkinkan pemilik tanah untuk menjual haknya untuk membangun kepada pihak lain, sehingga si pembeli dapat membangun propertinya dengan intensitas lebih tinggi. Umumnya, TDR digunakan untuk melindungi penggunaan lahan pertanian atau penggunaan lahan hijau lainnya dari konversi penggunaan lahan, dimana pemilik lahan pertanian/hijau dapat mempertahankan kegiatan pertaniannya dan

memperoleh uang sebagai ganti rugi atas haknya untuk membangun.

Di Indonesia TDR tidak dapat digunakan untuk melindungi lahan pertanian ataupun lahan hijau karena pada lahan pertanian dan lahan hijau budidaya sudah tidak diperkenankan ada kegiatan lain (bangunan) dan intensitas pemanfaatan ruang nol. TDR digunakan untuk menambah intensitas pemanfaatan ruang pada kawasan terbangun dengan kriteria sebagai berikut:

- 1) hanya dapat diaplikasikan sebagai upaya terakhir setelah tidak ada lagi teknik pengaturan zonasi lain yang dapat digunakan untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang;
- 2) diaplikasikan pada satu blok peruntukan yang sama. Bila diaplikasikan pada zona yang sama namun antara blok peruntukan berbeda, harus didahului dengan analisis daya dukung daya tampung terkait dengan perubahan intensitas pemanfaatan ruang pada blok peruntukan yang menerima tambahan intensitas ruang; dan
- 3) hanya dapat diaplikasikan pada zona komersial dan zona perkantoran.

Contoh:

Dalam hal penerapan LP2B di kawasan perkotaan. Misalnya sebidang sawah milik Tuan A hendak dialihfungsikan untuk membangun rumah. Dikarenakan bidang sawah tersebut masuk dalam delineasi LP2B maka Tuan A tidak dapat mengalihfungsikan sawah tersebut. Sebagai gantinya Pemerintah wajib memberikan insentif bisa berupa lahan pengganti, keringanan PBB, dan insentif lainnya sesuai dengan mekanisme pasar.

b. *Bonus zoning*

*Bonus zoning* adalah teknik pengaturan zonasi yang memberikan izin kepada pengembang untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang melebihi aturan dasar, dengan imbalan (kompensasi) pengembang tersebut harus menyediakan sarana publik tertentu, misalnya RTH, terowongan penyeberangan dsb. Penerapan *bonus zoning* harus memenuhi kriteria berikut:

- 1) diberikan pada pengembang yang belum atau tidak pernah menambah intensitas pemanfaatannya;

- 2) hanya dapat diberlakukan pada zona komersial, zona perkantoran, dan zona perumahan, khususnya untuk rumah susun; dan
- 3) harus didahului dengan analisis daya dukung daya tampung lingkungan untuk mengetahui:
  - a) penambahan intensitas pemanfaatan ruang pada blok peruntukan agar masih dalam daya dukung lingkungannya;
  - b) dampak negatif yang mungkin ditimbulkan beserta besar kerugiannya; dan
  - c) kompensasi pembangunan sarana publik.

Kompensasi pembangunan sarana publik diutamakan untuk dilaksanakan pada sub kawasan dimana *bonus zoning* diterapkan, namun dapat juga dilaksanakan pada kawasan lainnya dengan persyaratan tertentu berdasarkan keputusan Pemerintah Daerah.

Contoh:

Pembangunan Jalan Simpang Susun Semanggi yang didanai oleh kompensasi dari perhitungan penambahan ketinggian bangunan beberapa gedung di sekitar Simpang Semanggi.

c. *Conditional uses*

*Conditional uses* adalah teknik pengaturan zonasi yang memungkinkan suatu pemanfaatan ruang yang dianggap penting atau diperlukan keberadaannya, untuk dimasukkan ke dalam satu zona peruntukan tertentu sekalipun karakteristiknya tidak memenuhi kriteria zona peruntukan tersebut. Pemerintah daerah dapat menerbitkan izin pemanfaatan ruang bersyarat atau *Conditional Use Permit* (CUP) setelah melalui pembahasan dan pertimbangan TKPRD. CUP diberikan dengan kriteria:

- 1) Pemanfaatan ruang yang akan diberi izin memiliki tingkat kepentingan yang nyata bagi kepentingan orang banyak atau kawasan perkotaan secara keseluruhan;
- 2) Pemanfaatan ruang yang akan diberi izin tidak mengganggu fungsi ruang di sekitarnya; dan
- 3) Pemberian izin harus melalui pertimbangan TKPRD.

Contoh:

Keberadaan *mini market*, bengkel dan salon di zona perumahan diperbolehkan apabila aktivitas tersebut tidak menimbulkan gangguan yang signifikan.

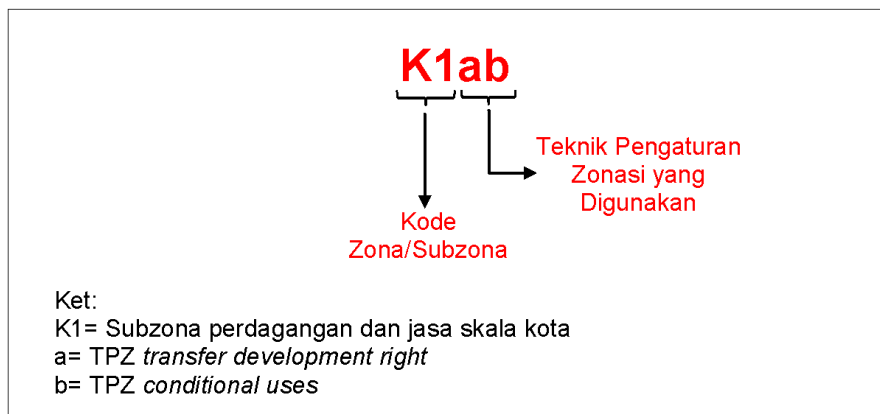
Selain ketiga teknik pengaturan zonasi di atas, dapat juga diterapkan teknik-teknik pengaturan zonasi lain sesuai dengan kebutuhan.

Lampiran II.1

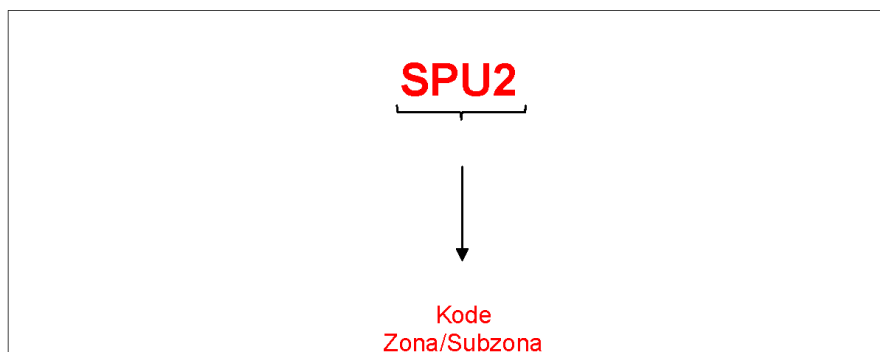
Contoh Penulisan Kode Zonasi untuk Peta Rencana Pola Ruang

Kode zonasi merupakan notasi yang menunjukkan penerapan aturan dasar dan/atau teknik pengaturan zonasi pada zona/subzona/blok yang termuat dalam peta rencana pola ruang. Contoh penulisan kode zonasi dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar II.1.1 Contoh Penulisan Kode Zonasi untuk Subzona yang Menerapkan Teknik Pengaturan Zonasi



Gambar II.1.2 Contoh Penulisan Kode Zonasi untuk Subzona yang Tidak Menerapkan Teknik Pengaturan Zonasi



Ket:  
SPU2= Sarana pelayanan umum skala kecamatan

Lampiran II.2  
Contoh Matriks Penulisan Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Zonasi

Table with columns for 'No. Kegiatan', 'Zona', 'Kategori Kegiatan', 'Sub-kategori Kegiatan', 'Kategori Ruang', 'Zona Perumahan', 'Kategori Ruang', 'Zona Perumahan', 'Zona Perdagangan dan Jasa', 'Zona Perumahan', 'Zona Perumahan', 'Zona Industri', 'Zona Perumahan', 'Zona Perumahan'. Rows include various activities like 'Parkir', 'Kantor', 'Restoran', etc.

Table with columns for 'No. Kegiatan', 'Zona', 'Kategori Kegiatan', 'Sub-kategori Kegiatan', 'Kategori Ruang', 'Zona Perumahan', 'Kategori Ruang', 'Zona Perumahan', 'Zona Perdagangan dan Jasa', 'Zona Perumahan', 'Zona Perumahan', 'Zona Industri', 'Zona Perumahan', 'Zona Perumahan'. Rows include various activities like 'Parkir', 'Kantor', 'Restoran', etc.





Lampiran II.3  
Contoh Penerapan Aturan Dasar

Berikut adalah contoh penerapan aturan dasar untuk zona perumahan (R) dan subzona kepadatan sangat tinggi (R-1).

Aturan Dasar

Zona : Perumahan (R)

Subzona : Kepadatan Sangat Tinggi (R-1)

I. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (Ketentuan ITBX)

- Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran II.1.
- Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:
  - A. Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):
    - 1. Ruko, warung, toko, pasar lingkungan, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
      - a. tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
      - b. KDB maksimum sebesar 60%;
      - c. KLB maksimum 1,0-1,8;
      - d. KDH minimal 40% dari luas persil; dan
      - e. jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4.
    - 2. Supermarket, toko makanan dan minuman, toko peralatan rumah tangga, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
      - a. tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
      - b. KDB maksimum sebesar 65%;
      - c. KLB maksimum 1,0-1,8;
      - d. KDH minimal 35% dari luas persil; dan
      - e. Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
    - 3. Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
      - a. tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;

- b. KDB maksimum sebesar 50%;
  - c. KLB maksimum 1,0-1,5;
  - d. KDH minimal 50% dari luas persil;
  - e. disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan
  - f. luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
4. dst.

B. Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B) :

1. Rumah tunggal, kopel, deret, *townhouse*, diijinkan dengan syarat :
  - a. menyesuaikan dengan desain arsitektur dari rumah-rumah lain yang ada di sekitarnya; dan
  - b. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat.
2. Rumah mewah dan rumah adat diijinkan dengan syarat :
  - a. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat, dan
  - b. dibatasi jumlahnya hanya 5 untuk setiap blok.
3. SPBU diijinkan dengan syarat :
  - a. melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
  - b. melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
  - c. melaksanakan penyusunan ANDALIN;
  - d. mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
  - e. mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat;
  - f. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; dan
  - g. jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
4. Penginapan hotel diijinkan dengan syarat:
  - a. melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
  - b. melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
  - c. melaksanakan penyusunan ANDALIN;
  - d. mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat;
  - e. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat;
  - f. jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
5. dst

## II. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

### A. KDB

KDB maksimum sebesar 70%.

### B. KLB

KLB maksimum sebesar 2.1-3.0.

### C. KDH

KDH minimal 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan, setiap 100 m<sup>2</sup> RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.

### D. Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum

Kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 200 rumah/ha dan dilengkapi PSU yang memadai, adapun kepadatan perumahan bersusun maksimum 1000 rumah/ha dilengkapi PSU yang memadai pula.

## III. Ketentuan Tata Bangunan

### A. GSB :

#### 1. Kavling besar

Sempadan muka bangunan adalah 14 meter, sempadan samping bangunan adalah 8 meter, sempadan belakang bangunan adalah 10 meter

#### 2. Kavling sedang

Sempadan muka bangunan adalah 9 meter, sempadan samping bangunan adalah 4 meter, sempadan belakang bangunan adalah 5 meter

#### 3. Kavling kecil

Sempadan muka bangunan adalah 6 meter, sempadan samping bangunan adalah 3 meter, sempadan belakang bangunan adalah 2 meter

#### 4. Sempadan terhadap jalan dan bangunan publik

Sempadan terhadap jalan pada bangunan rumah tanah adalah minimal 6 meter, pada bangunan rumah susun adalah minimal setengah dari panjang fasade bangunan

### B. Ketinggian maksimum dan minimum :

1. Ketinggian bangunan maksimum perumahan berkepadatan tinggi bersusun adalah 40 meter (setara dengan 8 lantai).

2. Ketinggian bangunan maksimum perumahan berkepadatan tinggi tidak bersusun adalah 10 meter (setara dengan 2 lantai).

3. Jarak vertikal dari lantai dasar ke lantai di atasnya tidak boleh lebih dari 7 meter
  4. Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- C. Jarak bebas antar bangunan minimum
- Perumahan berkepadatan tinggi tidak bersusun dengan jarak bebas samping 2 meter dan jarak bebas belakang 2 meter.
- D. Tampilan bangunan
1. Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona perumahan ini adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
  2. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

#### IV. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum

- A. Jalur pejalan kaki
1. Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan LOS B seluas 5,6m<sup>2</sup>/pejalan kaki dan arus pejalan kaki lebih dari 16-23 orang/menit/meter.
  2. Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, dan jalur hijau.
- B. Ruang terbuka hijau
1. Ruang terbuka hijau berupa taman rekreasi skala kota.
  2. Ruang terbuka hijau privat bagi rumah berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
- C. Ruang terbuka non hijau
- Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga.
- D. Utilitas perkotaan
1. Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3.5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit.
  2. Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan.
  3. Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 4 meter dan mengikuti model cul de sac, model T, *rotary*, atau melingkar.

E. Prasarana lingkungan

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

F. Fasilitas pendukung

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

V. Ketentuan Pelaksanaan

- A. Pembangunan rumah sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan dan keringanan pajak.
- B. Pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki ijin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya ijin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.
- C. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya izin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.
- D. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 6 bulan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini.

VI. Ketentuan Perubahan Peraturan Zonasi

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

#### VII. Ketentuan Tambahan

- A. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan komersial sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
- B. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan akomodasi pariwisata (homestay, wisma, dsb.) sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
- C. Kegiatan bersifat pelayanan lingkungan yang luasnya melebihi ambang batas KDB yang ditentukan dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja (seperti fasilitas kesehatan/pendidikan pra sekolah/balai pertemuan) hanya diperkenankan untuk menempati zona peruntukan lainnya yang sudah ditentukan.
- D. Untuk zona perumahan yang terletak pada jalan Rasuna, KDH minimal adalah 25%.
- E. Untuk zona perumahan yang terletak pada jalan Rasamala, aktifitas penginapan hotel, yang sebelumnya bersyarat, menjadi diizinkan.
- F. Untuk zona perumahan yang terletak di blok K-1, segala bentuk aktivitas perdagangan dan jasa, termasuk yang dibatasi dan bersyarat, menjadi dilarang.

#### VIII. Ketentuan Khusus

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

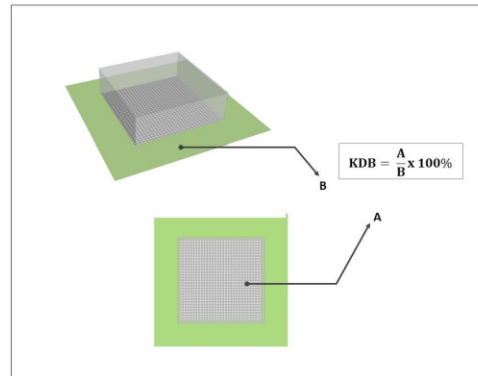
- A. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa, yang petanya terdapat pada lampiran xx, maka :
  1. Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan gempa (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan
  2. KDH harus ditambahkan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



## Lampiran II.4

## Contoh Perhitungan Untuk Menentukan Intensitas Pemanfaatan Ruang

## Penentuan KDB (Koefisien Dasar Bangunan)



Gambar II.4.1 Koefisien Dasar Bangunan

Sumber: Dokumen RDTR Kecamatan Kasokandel, 2014

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

$$KDB = \frac{(A - OS)}{A} \times 100\%$$

dimana :

$$OS = \frac{I_{inf}}{Q_{inf}}$$

OS = luas kawasan yang harus dilestarikan

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

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

Lalu debit dan intensitas infiltrasi air adalah:

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

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

C = koefisien infiltrasi

I = intensitas infiltrasi minimum (l/detik)

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

dan

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

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

S = koefisien penyimpanan

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

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

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

Sumber: Stern, 1979 dalam Suwandono, 1988

Contoh:

Diketahui di suatu daerah:

Luas area : 3,2975 ha = 32975 m<sup>2</sup>  
 Intensitas infiltrasi (I) : 1101 mm/166 hari (ada tabelnya)  
 Koefisien infiltrasi (C) : 1,8 (pada kemiringan 0-5%)  
 Koefisien penyimpanan air (S) : 0,0018 berdasarkan hasil pemboran setempat (Setiap pengambilan 0,18 m<sup>3</sup> terjadi penurunan sebanyak 1 m/100 m<sup>2</sup>)

Maka untuk 3.2975 ha dapat diambil air tanahnya sebanyak:

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

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

Debit infiltrasi untuk luas 1 ha:

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

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

$$\begin{aligned} OS &= \frac{(0,98 \text{ l/detik})}{1,38 \text{ l/detik/ha}} \\ &= 0,7168 \text{ ha} \end{aligned}$$

Luas KDB maksimum:

$$\begin{aligned} \text{KDB Maksimum} &= \frac{(A-OS)}{A} \times 100\% \\ &= (2.5807/3.2975) \times 100\% \\ &= 78\% \end{aligned}$$

Lampiran II.5

Contoh Perhitungan Untuk Menentukan Tata Bangunan

I. Penentuan Tinggi Bangunan

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

Tabel II.5.1  
Persyaratan Ukuran Tinggi dan Jarak Bangunan

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

Sumber: Departemen Pekerjaan Umum, 1987

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

$Y = f(X1, X2, X3, \dots, Xn)$

dimana:

Y = Tinggi bangunan

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

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

a. X1 = Pertimbangan Jalur Pesawat Terbang

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

$T_m = T_{m1} \pm St$

dimana:

$T_m$  = Tinggi maksimum yang diijinkan

$T_{m1}$  = Tinggi maksimum yang diijinkan berdasarkan standar, meliputi:

- ❖ kawasan di bawah permukaan horizontal dalam = 45 m
- ❖ kawasan di bawah permukaan horizontal luar = 150 m
- ❖ kawasan di bawah permukaan kerucut = 45 m sampai dengan 145 m (sesuai klasifikasi landas pacu)
- ❖ kawasan di bawah permukaan transisi = 0 m sampai dengan 45 m

❖ kawasan kemungkinan bahaya kecelakaan = 45 m (sesuai klasifikasi landas pacu

$St$  = Selisih ketinggian antara tempat yang diukur dengan peil bandar udara.

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

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

Contoh:

Peil bandara : 750 m di atas permukaan laut

Peil lokasi pembangunan A : 775 m di atas permukaan laut

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

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

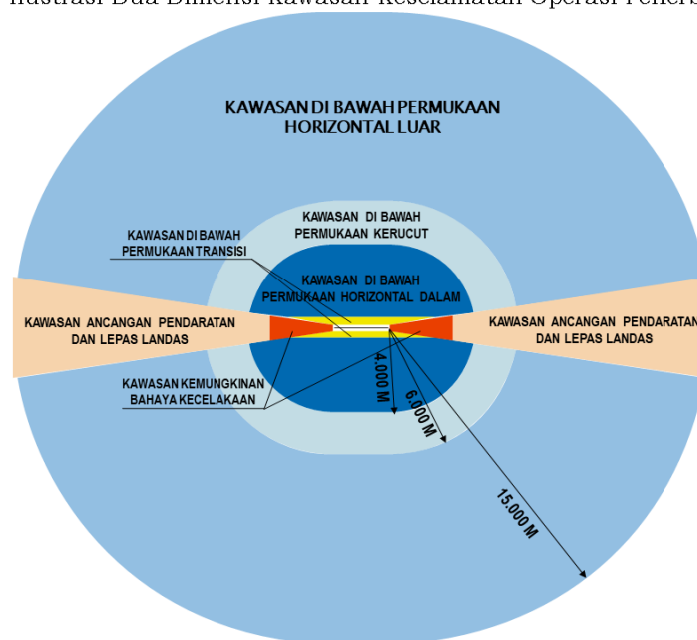
Sehingga tinggi maksimum yang diperbolehkan:

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

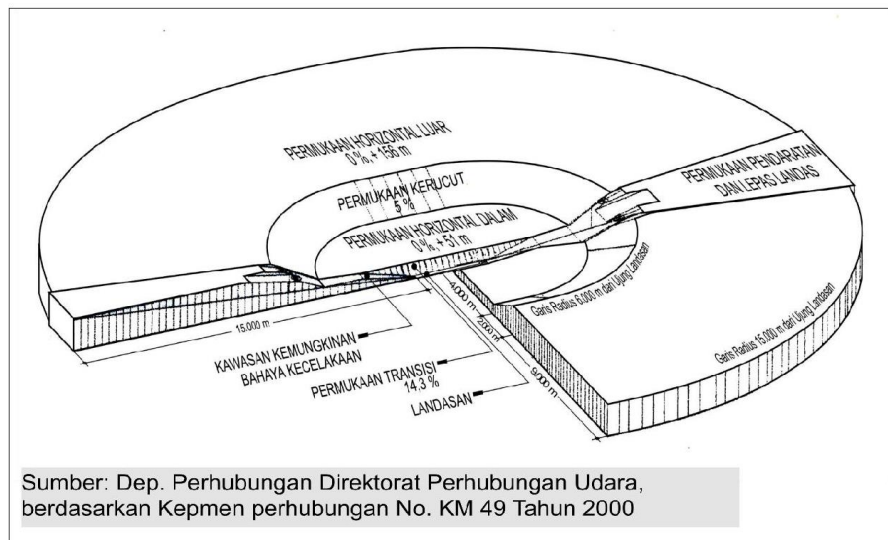
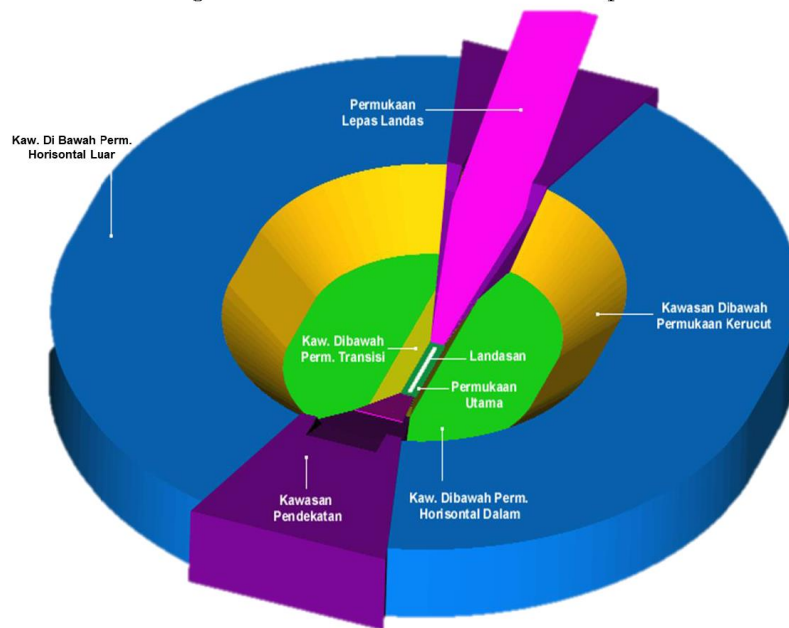
$$T_m = 45.50 - (775-750)$$

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

Gambar II.5.1  
Ilustrasi Dua Dimensi Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan



Gambar II.5.2  
Ilustrasi Tiga Dimensi Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan



Sumber: Dep. Perhubungan Direktorat Perhubungan Udara, berdasarkan Kepmen perhubungan No. KM 49 Tahun 2000

Kawasan keselamatan operasi penerbangan terdiri dari:

- 1) kawasan ancangan pendaratan dan lepas landas  
Untuk mendirikan bangunan baru di dalam Kawasan Ancangan Pendaratan dan Lepas Landas, harus memenuhi batas ketinggian dengan tidak melebihi kemiringan 1,6 % (satu koma enam persen) arah ke atas dan ke luar dimulai ujung Permukaan Utama pada ketinggian masing-masing ambang landas pacu;
- 2) kawasan kemungkinan bahaya kecelakaan  
sampai jarak mendatar 1.100 m dari ujung-ujung Permukaan Utama hanya digunakan untuk bangunan yang diperuntukkan bagi keselamatan operasi penerbangan dan benda tumbuh yang tidak membahayakan keselamatan operasi penerbangan dengan batas ketinggian sebagaimana diatur dalam kawasan ancangan pendaratan dan lepas landas.

Pada kawasan kemungkinan bahaya kecelakaan tidak di perkenankan mendirikan bangunan yang dapat menambah tingkat fatalitas apabila terjadi kecelakaan pesawat antara lain bangunan SPBU, Pabrik atau Gudang Kimia Berbahaya, SUTT dan/atau SUTET.

- 3) kawasan di bawah permukaan transisi  
merupakan bidang dengan kemiringan tertentu sejajar dengan dan berjarak tertentu dari sumbu landas pacu, pada bagian bawah dibatasi oleh titik perpotongan dengan garis-garis datar yang ditarik tegak lurus pada sumbu landas pacu dan pada bagian atas dibatasi oleh garis perpotongan dengan permukaan horizontal dalam.
- 4) kawasan di bawah permukaan horizontal-dalam  
merupakan bidang datar di atas dan di sekitar bandar udara yang dibatasi oleh radius dan ketinggian dengan ukuran tertentu untuk kepentingan pesawat udara melakukan terbang rendah pada waktu akan mendarat atau setelah lepas landas.
- 5) kawasan di bawah permukaan kerucut, dan  
merupakan bidang dari suatu kerucut yang bagian bawahnya dibatasi oleh garis perpotongan dengan horizontal dalam dan bagian atasnya dibatasi oleh garis perpotongan dengan permukaan horizontal luar, masing-masing dengan radius dan ketinggian tertentu dihitung dari titik referensi yang ditentukan.
- 6) kawasan di bawah permukaan horizontal-luar  
merupakan bidang datar di sekitar bandar udara yang dibatasi oleh radius dan ketinggian dengan ukuran tertentu untuk kepentingan keselamatan dan efisiensi operasi penerbangan antara lain pada waktu pesawat melakukan pendekatan untuk mendarat dan gerakam sebelah tinggal landas atau gerakan dalam hal mengalami kegagalan dalam pendaratan.

b. X2= Pertimbangan Terhadap Bahaya Kebakaran

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

Tinggi bangunan terkait keamanan terhadap bahaya kebakaran perlu mengacu kepada Permen PU No.26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan dan Permen PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung. Pertimbangan ini juga didasarkan pada penelitian dari Departemen Pekerjaan Umum pada tahun 1987 (Petunjuk Perencanaan Struktur Bangunan untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan rumah dan Gedung) yang berisi penentuan tinggi bangunan dan luas lantai maksimum.

Tabel II.5.2  
Tabel periode Ketahanan Terhadap Api untuk Bangunan Bertingkat Banyak

| Kelompok                 | Ukuran Maksimum |                        | Periode Minimal Ketahanan Terhadap |              |          |
|--------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|--------------|----------|
|                          | Tinggi<br>(m)   | Luas Lantai<br>kubikal | Per<br>Luas                        | Lantai Dasar | Basement |
| <b>Rumah Sederhana</b>   |                 |                        |                                    |              |          |
| < 3 lantai               | T               | T                      | T                                  | 0            | 1        |
| 4 lantai                 | T               | 250                    | T                                  | 1            | 1        |
| >4 lantai                | T               | T                      | T                                  | 1            | 1        |
| <b>Perumahan Lainnya</b> |                 |                        |                                    |              |          |
| < 2 lantai               | T               | 500                    | TD                                 | 0            | 1        |
| 3 lantai                 | T               | 250                    | TD                                 | 1            | 1        |
| Berlantai                | 2               | 3000                   | 8500                               | 1            | 1        |
| Berlantai                | T               | 2000                   | 5500                               | 1            | 2        |
| Institusional            | 28              | 2000                   | TD                                 | 1            | 1        |
|                          | >2              | 2000                   | TD                                 | 1            | 2        |
| Perkantoran              | 7               | 250                    | TD                                 | 0.0          | 1        |
|                          | 7               | 500                    | TD                                 | 1            | 1        |
|                          | 15              | NL                     | 3500                               | 1            | 1        |
|                          | 28              | 1000                   | 14000                              | 1            | 1        |
|                          | TD              | 2000                   | NL                                 | 1            | 2        |
| Pertokoan                | 7               | 150                    | NL                                 | 0            | 1        |
|                          | 7               | 500                    | NL                                 | 0            | 1        |
|                          | 15              | NL                     | 3500                               | 1            | 1        |
|                          | 28              | 1000                   | 7000                               | 1            | 2        |
|                          | 28              | 2000                   | 7000                               | 2            | 4        |
| Pabrik                   | 7               | 250                    | NL                                 | 0            | 1        |
|                          | 7               | NL                     | 1700                               | 0            | 1        |
|                          | 15              | NL                     | 4250                               | 1            | 1        |
|                          | 28              | NL                     | 8500                               | 1            | 2        |
|                          | 28              | NL                     | 28500                              | 2            | 4        |
|                          | >2              | 5000                   | 5500                               | 2            | 4        |
| Bangunan Umum            | 7               | 250                    | NL                                 | 0            | 1        |
|                          | 7               | 500                    | NL                                 | 0            | 1        |
|                          | 15              | NL                     | 3500                               | 1            | 1        |
|                          | 28              | 5000                   | 14000                              | 1            | 1        |
| Gudang                   | 7               | 150                    | NL                                 | 0            | 1        |
|                          | 7               | 300                    | NL                                 | 0            | 1        |
|                          | 15              | NL                     | 1700                               | 1            | 1        |
|                          | 15              | NL                     | 3500                               | 1            | 2        |
|                          | 28              | NL                     | 7000                               | 2            | 4        |
|                          | 28              | NL                     | 21000                              | 4            | 4        |
|                          | >2              | 1000                   | NL                                 | 4            | 4        |

Sumber : Departemen Pekerjaan Umum, 1987

Keterangan

TD : tidak dibatasi

NL : nihil

c. X3 = Pertimbangan Optimum Harga

Pertimbangan ini didasarkan pada aspek ekonomi yaitu semakin dekat dengan pusat kota maka harga/sewa tanah semakin tinggi. Konsep ini menimbulkan pemikiran terhadap bangunan vertikal sebagai perwujudan fisiknya yang menyatakan tingginya kegiatan kota dan wujud bangunan sebagai alat pemasaran. Namun pada kenyataannya, pembangunan secara vertikal memiliki batasan ekonomis yaitu tidak selamanya membangun vertikal lebih menguntungkan daripada membeli lahan baru. Hal ini dapat dilihat dari rumus berikut:

$$\frac{\delta C}{\delta L} \leq FAR$$

dimana:

$\delta C$  = Selisih biaya konstruksi per unit lantai (Rp)

$\delta L$  = Selisih keuntungan luas lantai dengan dibuat bertingkat (m<sup>2</sup>)

LP = Harga lahan di pasaran

Berdasarkan rumus tersebut, dapat dihitung sampai tinggi berapa lantai pembangunan gedung masih ekonomis dibandingkan dengan penambahan luas lantai.

Contoh:

Diketahui harga lahan Rp. 300.000/m<sup>2</sup>, biaya konstruksi Rp. 200.000/m<sup>2</sup>. Lalu berdasarkan penelitian terjadi kenaikan 5% untuk 2-7 lantai, dan 3% untuk lebih dari 7 lantai, diambil rata-rata 4%. Kemudian building coverage sebesar 80% untuk lahan 2.000 m<sup>2</sup>. Maka perhitungannya dapat dilihat pada tabel berikut:

| Tinggi Lantai [m] | Luas Tiap Lantai [m <sup>2</sup> ] | Luas Lahan [m <sup>2</sup> ] | Tabungan Luas Lahan [m <sup>2</sup> ] | Total Biaya Konstruksi Per juta | Selisih Biaya Konstruksi Per juta [δC] | Tabungan Lahan Per juta [δL] | Per Juta δC/δL |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|----------------|
| 1                 | 1600                               | 2000                         | 0                                     | 320                             | 0                                      | 0                            | 0              |
| 2                 | 800                                | 1000                         | 1000                                  | 346.12                          | 26.12                                  | 300                          | 0.09           |
| 3                 | 533.34                             | 666.67                       | 1333.34                               | 359.96                          | 39.96                                  | 400                          | 0.10           |
| 4                 | 400                                | 500                          | 1500                                  | 374.36                          | 54.36                                  | 450                          | 0.12           |
| 5                 | 320                                | 400                          | 1600                                  | 389.33                          | 69.33                                  | 480                          | 0.15           |
| 6                 | 266.67                             | 333.34                       | 1666.67                               | 404.91                          | 84.91                                  | 500                          | 0.17           |
| 7                 | 228.57                             | 285.72                       | 1714.29                               | 421.10                          | 101.19                                 | 514.29                       | 0.20           |
| 8                 | 200                                | 250                          | 1750                                  | 437.95                          | 117.95                                 | 525                          | 0.23           |
| 9                 | 177.78                             | 222.23                       | 1777.78                               | 455.46                          | 135.46                                 | 533.34                       | 0.26           |
| 10                | 160                                | 200                          | 1800                                  | 473.68                          | 153.68                                 | 540                          | 0.29           |
| 11                | 145.46                             | 181.82                       | 1818.18                               | 492.63                          | 172.63                                 | 54.46                        | 0.32           |
| 12                | 133.34                             | 166.67                       | 1833.34                               | 512.33                          | 192.33                                 | 550                          | 0.35           |

Berdasarkan tabel perhitungan tersebut, harga yang paling optimal (yaitu ≤ Rp. 300.000,-/m<sup>2</sup>) ada pada lantai 10 yaitu 0.29 juta atau Rp. 290.000,-/m

d. X4 = Pertimbangan Terhadap FAR/FSI dan LUI

FAR (rasio luas lantai) dan FSI (indeks luas lantai) mempunyai prinsip sama yaitu perbandingan luas lantai dasar dengan luas lahan.

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

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

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

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

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

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

Contoh:

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

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

maka:



untuk *Building Coverage* = 100% → TB =  $\frac{2000}{2000} \times 1 \text{ lantai} = 1 \text{ lantai}$   
 untuk *Building Coverage* = 50% → TB =  $\frac{2000}{1000} \times 1 \text{ lantai} = 2 \text{ lantai}$   
 untuk *Building Coverage* = 20% → TB =  $\frac{2000}{400} \times 1 \text{ lantai} = 5 \text{ lantai}$   
 untuk *Building Coverage* = 10% → TB =  $\frac{2000}{200} \times 1 \text{ lantai} = 10 \text{ lantai}$

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

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

Tabel II.5.3  
*Land Use Intensity (LUI) Ratio*

| LUI | FAR   | OSR<br>(Open Space Ratio) | LSR<br>(Liveability Space Ratio) | RSR<br>(Recreation Space Ratio) |
|-----|-------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 3,0 | 0,100 | 8,0                       | 6,5                              | 0,25                            |
| 3,1 | 0,107 | 7,4                       | 5,8                              | 0,24                            |
| 3,2 | 0,115 | 6,9                       | 5,2                              | 0,23                            |
| 3,3 | 0,123 | 6,4                       | 4,7                              | 0,23                            |
| 3,4 | 0,132 | 5,9                       | 4,2                              | 0,22                            |
| 3,5 | 0,141 | 5,5                       | 3,8                              | 0,21                            |
| 3,6 | 0,152 | 5,1                       | 3,5                              | 0,20                            |
| 3,7 | 0,162 | 4,8                       | 3,3                              | 0,20                            |
| 3,8 | 0,174 | 4,4                       | 3,0                              | 0,19                            |
| 3,9 | 0,187 | 4,2                       | 2,8                              | 0,19                            |
| 4,0 | 0,200 | 3,8                       | 2,6                              | 0,18                            |
| 4,1 | 0,214 | 3,6                       | 2,4                              | 0,18                            |
| 4,2 | 0,230 | 3,3                       | 2,2                              | 0,17                            |
| 4,3 | 0,246 | 3,0                       | 2,0                              | 0,16                            |
| 4,4 | 0,264 | 2,8                       | 1,8                              | 0,16                            |
| 4,5 | 0,283 | 2,6                       | 1,7                              | 0,15                            |

Sumber : De Chiara dan Lee Koppleman, 1975

e. X5 = Pertimbangan Terhadap SEP (*Sky Exposure Plane*) dan ALO (*Angle Of Light*)

Kriteria SEP dipertimbangkan atas kondisi fisik dasar yaitu pencahayaan sinar matahari yaitu perbandingan antara jarak bidang horisontal dengan vertikal yang terjadi karena bidang lereng khayal akibat pencahayaan matahari. ALO merupakan sudut pencahayaan yang terkena bayangan matahari. Kriteria ini dapat digunakan untuk menentukan tinggi dan jarak bangunan atau blok bangunan maksimum berdasarkan pertimbangan pencahayaan alami dengan tujuan penghematan energi, kesehatan dan berhubungan dengan iklim mikro setempat. Untuk SEP umumnya dipergunakan untuk menentukan tinggi dan blok bangunan pada bangunan-bangunan yang merapat jalan. ALO dipergunakan untuk menentukan sudut pencahayaan yang berhubungan dengan ketinggian setempat. Pengukuran ALO dimulai dari garis di tengah jalan, atau garis sempadan pagar muka dan belakang, atau dari garis di tengah antara sempadan pagar dengan sempadan bangunan.

Contoh Penggunaan SEP:

Diketahui tinggi bangunan lantai 1 yang menghadap jalan = 6m  
 Sudut matahari (α) = 45°

Bila menghendaki tinggi bangunan lantai 2 = 4 m  
maka lantai 2 harus mundur =  $\frac{4m}{\text{tg } \alpha} = \frac{4m}{\text{tg } 45} = 4 \text{ m}$

Contoh Penggunaan ALO

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

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

dimana:

$h'$  = tinggi bangunan maksimum yang diizinkan

$h_{\text{tot}}$  = tinggi total maksimum

$\text{Jd}$  = jarak ukur depan

$\text{Is}$  = panjang site

$\text{Jb}$  = jarak ukur belakang

Misal:

Diketahui sempadan depan bangunan = 12 m

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

Panjang site = 50 m

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

$$= 0,5 (12+50+6) \text{ tg } 45^\circ$$

$$= 34 \text{ m}$$

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

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

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

dimana:

$\mu$  = sudut ALO rata-rata

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

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

$a$  = lebar bangunan 1

$b$  = lebar bangunan 2

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

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

#### f. X6= Pertimbangan Terhadap Angin

Angin akan berpengaruh pada struktur bangunan, perhitungan lebar permukaan bangunan yang berhadapan langsung dengan arah angin dan penentuan jarak bangunan satu dengan yang lain sehingga mendapat aliran udara yang alami. Angin dapat menentukan tinggi bangunan berdasarkan pertimbangan strukturnya serta lebar/jarak bangunan berdasarkan pertimbangan aliran udara alami. Tinggi bangunan dihitung melalui kecepatan angin pada suatu tempat yaitu :

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

dimana:

$V_z$  = rata-rata kecepatan angin di pusat kota  
 $V_g$  = rata-rata kecepatan angin di suatu daerah  
 $Z$  = tinggi bangunan  
 $Z_g$  = Tinggi bangunan di kota  
 $\alpha$  = gradient tinggi bangunan di kota

Contoh:

Diketahui:

$V_g = 20$  mil/jam

$V_z = 12$  mil/jam

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

Maka tinggi bangunan:

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

$$12 = 20 \left( \frac{z}{454,5} \right)^{0,47}$$

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

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

$$z = 149.99 \text{ m} \rightarrow \underline{\pm 150 \text{ m}} \text{ atau } 30 \text{ lantai}$$

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

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

Kalau memakai  $k = 0.07$  maka lebar bangunan  $[b]$  :

$$0.07 \times 50 = 0.09 (150^2/b)^{0.5}$$

$$38.88 = (150^2/b)^{0.5}$$

$$1505.44 b = 22500$$

$$b = 14.9 \text{ m} \rightarrow 15 \text{ m}$$

Kalau memakai  $k = 0.09$  maka lebar bangunan  $[b]$  :

$$0.09 \times 50 = 0.09 (150^2/b)^{0.5}$$

$$2500 b = 22500$$

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

Jadi, lebar bangunan  $[b]$  yang aman antara 1/10 dari tinggi  $[h]$  sampai 1/15 dari tinggi  $[h]$ .

#### g. X7= Pertimbangan Terhadap Daya Dukung Tanah

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

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

dimana:

$H_t$  = Total tinggi bangunan

$A$  = Daya dukung tanah minimum

$P_s$  = Total beban struktur bangunan

$P_1$  = Total beban lantai  
 $\delta H$  = Rata-rata tinggi tiap lantai

h. X8= Pertimbangan Terhadap Gempa

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

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

dengan

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

dimana:

$F_i$  = Faktor beban gempa horisontal yang dikerjakan pada taraf  $i$   
 $h_i$  = Ketinggian sampai taraf  $i$   
 $W_i$  = Bagian dari  $W_t$  yang disumbangkan oleh beban vertikal pada taraf  $i$   
 $V$  = Beban geser dasar akibat gempa.  
 $W_t$  = Beban vertikal total  
 $C_d$  = Koefisien gempa dasar yang dimodifikasikan sehubungan dengan keutamaan dan jenis struktur [C I K]  
 $C$  = Koefisien gempa dasar untuk cara perencanaan lengkap  
 $I$  = Faktor keutamaan dari gedung  
 $K$  = Faktor jenis struktur

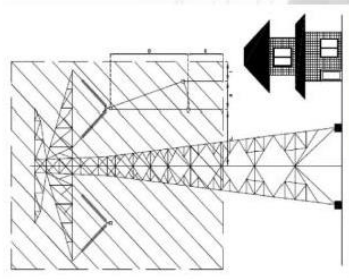
i. X9= Pertimbangan pada Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum pada Saluran Penyaluran Tenaga Listrik

Ruang bebas adalah ruang yang dibatasi oleh bidang vertikal dan horizontal di sekeliling dan di sepanjang konduktor SUTT, SUTET, atau SUTTAS di mana tidak boleh ada benda di dalamnya demi keselamatan manusia, makhluk hidup dan benda lainnya serta keamanan operasi SUTT, SUTET, dan SUTTAS. Ruang bebas terdiri atas jarak bebas minimum horizontal dan vertikal.

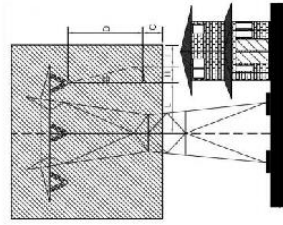
Beberapa dasar dalam penetapan ruang bebas adalah sebagai berikut:

1. Jarak konduktor dari sumbu vertikal menara/tiang
2. Jarak horizontal akibat ayunan (swing) konduktor pada kecepatan angin 15 m/detik (sudut ayunan 20°)
3. Jarak bebas impuls petir untuk SUTT dan SUTTAS atau jarak bebas impuls switching untuk SUTET dan SUTTAS
4. Jarak bebas minimum vertikal dari konduktor
5. Lendutan konduktor didasarkan pada suhu konduktor maksimum (80°C untuk ACSR)

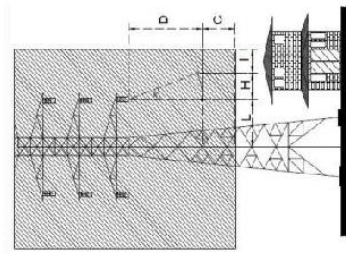
Ruangan sisi kanan, kiri, dan bawah Ruang Bebas SUTT, SUTET dan SUTTAS secara teknis aman dan dapat dimanfaatkan untuk keperluan lain termasuk rumah tinggal selama tidak masuk ke dalam Ruang Bebas.



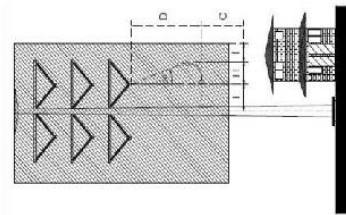
(e) SUTTAS 250 dan 500 Kv



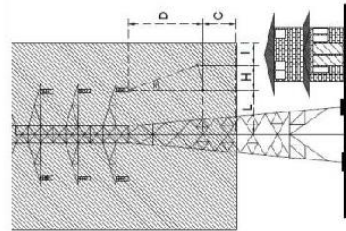
(d) SUTET 500 Kv Sirkuit Tunggal



(c) SUTET 275Kv dan 500 Kv Sirkuit Ganda



(b) SUTT 66Kv dan 150 Kv Tiang Baja atau Beton



(a) SUTT 66Kv dan 150 Kv Menara

Keterangan:



: Penampang melintang ruang bebas

- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas impuls petir
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

Tabel II.5.4  
Jarak Bebas Minimum Vertikal dari Konduktor

| Lokasi   | SUTT      |            | SUTET      |            | SUTTAS     |            |
|--|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
|  | 66 kV (m) | 150 kV (m) | 275 kV (m) | 500 kV (m) | 250 kV (m) | 500 kV (m) |
| 1. Lapangan terbuka atau daerah terbuka  | 7,5       | 8,5        | 10,5       | 12,5       | 7          | 12,5       |
| 2. Daerah dengan keadaan tertentu, antara lain   |           |            |            |            |            |            |
| • Bangunan, jembatan   | 4,5       | 5          | 7          | 9          | 6          | 9          |
| • Tanaman/tumbuhan, hutan perkebunan   | 4,5       | 5          | 7          | 9          | 6          | 9          |
| • Jalan/jalan raya/rel kereta api  | 8         | 9          | 11         | 15         | 10         | 15         |
| • Lapangan umum  | 12,5      | 13,5       | 15         | 18         | 13         | 17         |
| • SUTT lain, SUTR, saluran udara komunikasi, antenna, kereta gantung                   | 3         | 4          | 5          | 8,5        | 6          | 7          |
| • Titik tertinggi tiang kapal pada kedudukan air pasang/tertinggi pada lalu lintas air | 3         | 4          | 6          | 8,5        | 6          | 10         |

Tabel II.5.5  
Jarak Bebas Minimum Horizontal dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS

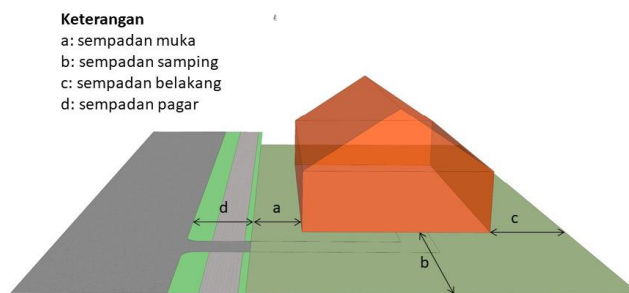
| Saluran Udara           | Jarak antar tiang/Menara (m) | Jarak dari sumbu vertical Menara/tiang ke konduktor L (m) | Jarak horizontal akibat ayunan konduktor H (m) | Jarak bebas impuls petir atau switsing I (m) | Total L+H+I (m) | Pembulatan (m) |
|-------------------------|------------------------------|---|--|--|-----------------|----------------|
| SUTT 66 kV Tiang Baja   | 160                          | 1,80  | 1,37   | 0,63   | 3,80            | 4,00           |
| SUTT 66 kV Tiang Beton  | 60                           | 1,80  | 0,68   | 0,63   | 3,11            | 4,00           |
| SUTT 66 kV Menara       | 300                          | 3,00  | 2,74   | 0,63   | 6,37            | 7,00           |
| SUTT 150 kV Tiang Baja  | 200                          | 2,25  | 2,05   | 1,50   | 5,80            | 6,00           |
| SUTT 150 kV Tiang Beton | 80                           | 2,25  | 0,86   | 1,50   | 4,61            | 5,00           |
| SUTT 150 kV             | 350                          | 4,20  | 3,76   | 1,50   | 9,46            | 10,00          |

| Saluran Udara               | Jarak antar tiang/Menara (m) | Jarak dari sumbu vertical Menara/ tiang ke konduktor L (m) | Jarak horizontal akibat ayunan konduktor H (m) | Jarak bebas impuls petir atau switsing I (m) | Total L+H+I (m) | Pembulatan (m) |
|-----------------------------|------------------------------|--|--|--|-----------------|----------------|
| Menara                      |                              |  |  |  |                 |                |
| SUTET 275 kV Sirkuit Ganda  | 400                          | 5,80   | 5,13   | 1,80   | 12,73           | 13,00          |
| SUTET 500 kV Sirkuit Tungga | 450                          | 12,00  | 6,16   | 3,10   | 21,26           | 22,00          |
| SUTET 500 -kV Sirkuit Ganda | 450                          | 7,30   | 6,16   | 3,10   | 16,56           | 17,00          |
| SUTTAS 250 kV               | -                            | 7,40   | 4,30   | 1,70   | 13,40           | 14,00          |
| SUTTAS 500 kV               | -                            | 9,00   | 5,30   | 3,30   | 17,60           | 18,00          |

**II. Garis Sempadan Bangunan**

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

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



Terdapat rumus umum untuk menentukan GSB, yaitu:

- Jika jalan dengan rumija > 8m, maka GSB = (0,5 x Rumija) + 1
- Jika jalan dengan rumija ≤ 8m, maka GSB = 0,5 x Rumija

Dalam menentukan garis sempadan dapat pula digunakan pertimbangan terhadap transportasi yaitu mempertimbangkan segi kemacetan lalu lintas. Beberapa bangunan yang bertingkat banyak biasanya identik dengan sentralisasi pekerjaan, kegiatan dan mengurangi biaya transportasi, serta penggunaan lahan yang efisien dibandingkan dengan sistem horisontal. Hal ini yang biasanya menimbulkan kemacetan. Pertimbangan terhadap transportasi ini mengambil pendekatan penentuan batas kecepatan minimum pada karakteristik arus stabil yaitu lalu-lintas lancar pada jalan perkotaan dengan batas kecepatan 15 mil/jam atau +25 km/jam (Highway Capacity Manual, 1965).

Dengan bertitik tolak dari batas kecepatan tersebut, dapat diperoleh jarak minimum bangunan di kanan dan kiri jalan berdasarkan jarak pandang dan jarak mengerem secara aman bagi kendaraan pada suatu perempatan. Hal ini didapat dengan rumus (Pignataro, 1973):

$$D_a = 0.063.V_a^2 + 1,47t_a.V_a + 16$$

$$T_a = D_a / 1,47V_a$$

$$D_b = (a.D_a) / D_a - b$$

$$V_b = (D_b - 16)V_a / D_a$$

Dimana,

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

$a, b$  = Jarak kendaraan terhadap bangunan

$V_a, V_b$  = Kecepatan kendaraan A dan B

$t_a$  = Waktu reaksi yang dibutuhkan untuk mengerem

Contoh:

Diketahui:

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

Berdasarkan NSC, perhitungannya sebagai berikut:

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

Maka,

$$D_a = 0.063.V_a^2 + 1,47t_a.V_a + 16$$

$$D_a = 0,063 (V_a)^2 + 1,47 t_a V_a + 16$$

$$D_a = 0,063 (20)^2 + 1,47 \times 0,90 \times 20 + 16$$

$$= 67,66 \text{ feet}$$

$$= 20,63 \text{ m}$$

$$D_a = D_b$$

$$D_b = (a. D_a) / D_a - b$$

$$a = D_a - b$$

$$= 20.63 - b$$

dengan:

$$a = a_1 + a_2$$

$$b = a_1 + a_2$$

$$a_2 = b_2 = \text{Jarak dari pagar ke bangunan}$$

Perhitungan untuk dua jalur: (minimal jalan kolektor)



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

$$a = Da - b$$

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

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

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

$$2 a_2 = 9,13$$

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

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

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

Perhitungan untuk 8 jalur: (maksimal jalan kolektor)

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

$$a = Da - b$$

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

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

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

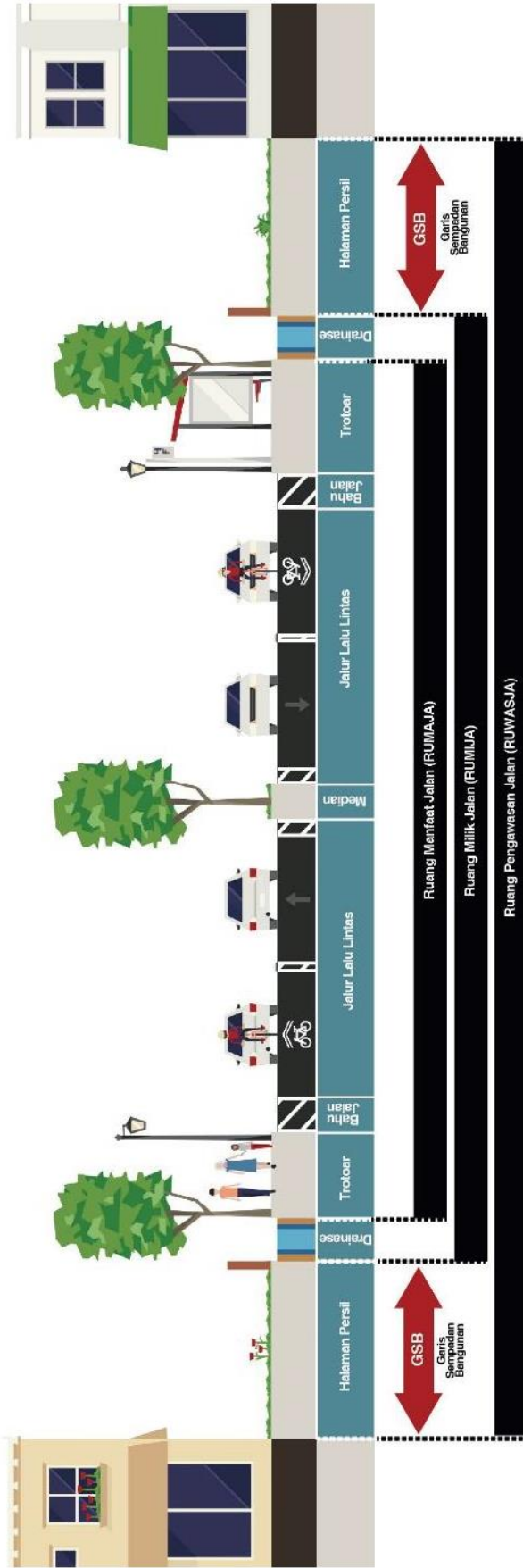
$$2 a_2 = 2,63$$

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

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

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

Gambar II.5.3  
Contoh Ilustrasi Bagian Jalan



Sumber : Peraturan Menteri PU Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan

LAMPIRAN III  
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 16 TAHUN 2018  
TENTANG  
PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA  
RUANG DAN PERATURAN ZONASI  
KABUPATEN/KOTA

TATA CARA PENYUSUNAN  
RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

Penyusunan RDTR dilakukan bersamaan dengan penyusunan PZ. Penyusunan RDTR dan PZ harus terintegrasi dengan proses penyusunan Kajian Lingkungan Hidup Strategis dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan. Tata cara penyusunan RDTR dan PZ mencakup kegiatan persiapan, pengumpulan data dan informasi, pengolahan dan analisis data, perumusan konsep RDTR dan muatan PZ, serta penyusunan dan pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ.

1. Persiapan

a. Kegiatan persiapan penyusunan RDTR dan PZ terdiri atas:

- 1) pembentukan tim penyusun RDTR dan PZ kabupaten/kota beranggotakan:
  - a) pemerintah daerah kabupaten/kota, khususnya dalam lingkup Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Kabupaten/Kota;
  - b) tim ahli yang diketuai oleh profesional perencana wilayah dan kota yang bersertifikat, memiliki pengalaman di bidang perencanaan wilayah minimal 10 tahun dan pernah menyusun RDTR, dengan anggota profesional pada bidang keahlian yang paling kurang terdiri atas:
    - (1) arsitek (rancang kota);
    - (2) pertanahan;
    - (3) geografi/geodesi;
    - (4) geologi/kebencanaan;
    - (5) teknik sipil (infrastruktur/prasarana/transportasi);
    - (6) teknik lingkungan; dan
    - (7) hukum.

Selain itu dapat dilengkapi dengan bidang keahlian lainnya sesuai dengan kebutuhan perencanaan RDTR.

- 2) kajian awal data sekunder, mencakup peninjauan kembali terhadap:
    - a) RTRW kabupaten atau kota (termasuk KUPZ);
    - b) RDTR (apabila ada);
    - c) RTBL (apabila ada);
    - d) RPJPD dan RPJMD; dan
    - e) Ketentuan sektoral terkait pemanfaatan ruang.
  - 3) penetapan deliniasi awal BWP;
  - 4) persiapan teknis pelaksanaan yang meliputi:
    - a) penyimpulan data awal;
    - b) menyiapkan metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan;
    - c) menyiapkan rencana kerja rinci; dan
    - d) menyiapkan perangkat survei (*checklist* data yang dibutuhkan, panduan wawancara, kuesioner, panduan observasi, dokumentasi, dan lain-lain), serta mobilisasi peralatan dan personil yang dibutuhkan.
  - 5) pemberitaan kepada publik perihal akan dilakukannya penyusunan RDTR dan PZ, tim ahli yang terlibat, tahapan penyusunan, dan penjelasan lain yang diperlukan, melalui:
    - a) media massa (televisi, radio, surat kabar, majalah);
    - b) brosur, leaflet, flyers, surat edaran, buletin, jurnal, buku;
    - c) kegiatan pameran, pemasangan poster, pamflet, papan pengumuman, billboard;
    - d) kegiatan kebudayaan (misal: pagelaran wayang dengan menyisipkan informasi yang ingin disampaikan di dalamnya);
    - e) multimedia (video, VCD, DVD);
    - f) media digital (internet, social media, dan lain-lain);
    - g) ruang pameran atau pusat informasi; dan/atau
    - h) pertemuan terbuka dengan masyarakat/kelompok masyarakat.
- b. Hasil dari kegiatan persiapan meliputi:
- 1) gambaran umum wilayah perencanaan (BWP);
  - 2) kesesuaian dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang sudah disusun;

- 3) metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
- 4) rencana kerja pelaksanaan penyusunan peraturan zonasi; dan
- 5) perangkat survei data primer dan data sekunder yang akan digunakan pada saat proses pengumpulan data dan informasi (survei).

2. Pengumpulan Data dan Informasi

a. Data dan Informasi untuk RDTR

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

- 1) data primer, terdiri atas:
  - a) aspirasi masyarakat, termasuk pelaku usaha dan komunitas adat serta informasi terkait potensi dan masalah penataan ruang yang didapat melalui metode: penyebaran angket, forum diskusi publik, wawancara orang per orang, kotak aduan, dan lainnya;
  - b) kondisi dan jenis guna lahan/bangunan, intensitas ruang, serta konflik-konflik pemanfaatan ruang (jika ada), maupun infrastruktur perkotaan yang didapat melalui metode observasi lapangan; dan
  - c) kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP secara langsung melalui kunjungan ke semua bagian dari wilayah kabupaten/kota.
- 2) data sekunder, terdiri atas:
  - a) Peta dengan ketelitian minimal 1:5.000 terdiri atas:
    - (1) peta dasar rupa bumi skala minimal 1:5.000;
    - (2) peta geomorfologi, peta geologi, peta topografi, serta peta kemampuan tanah;
    - (3) peta penatagunaan tanah, meliputi:
      - (a) peta penguasaan tanah/pemilikan tanah/gambaran umum penguasaan tanah, atau
      - (b) peta penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah;
    - (4) peta satuan wilayah sungai (SWS) dan daerah aliran sungai (DAS);
    - (5) peta klimatologis (curah hujan, hidro-geologi, angin, dan temperatur);

- (6) peta kawasan risiko bencana di level kota; dan
  - (7) apabila masih terdapat pada wilayah tersebut, peta tematik sektoral tertentu seperti:
    - (a) peta kawasan obyek vital nasional dan kepentingan pertahanan dan keamanan dari instansi terkait;
    - (b) peta lokasi kawasan industri maupun kluster industri kecil dari kementerian perindustrian;
    - (c) peta sebaran lahan gambut (*peatland*), dari instansi terkait;
    - (d) peta kawasan hutan dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah;
    - (e) peta kawasan pertanian dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah.
    - (f) peta kelautan sebagai informasi dasar terkait kedalaman laut (batimetri), jenis pantai, informasi dasar lainnya terkait navigasi dan administrasi di wilayah laut khusus untuk kawasan perkotaan yang berada di wilayah pesisir pantai;
    - (g) peta pemanfaatan sumber daya pesisir, laut, dan pulau-pulau kecil lainnya yang menjadi bagian dari wilayah kota tersebut dari instansi terkait, seperti properti di atas/bawah laut, instalasi kabel/gas, perikanan, dll;
    - (h) peta destinasi pariwisata dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah;
    - (i) peta lokasi bangunan bersejarah dan bernilai pusaka budaya, dari instansi terkait; dan/atau
    - (j) peta kawasan terpapar dampak perubahan iklim dari BMKG atau instansi terkait.
- b) Data dan informasi terdiri atas:
- (1) data wilayah administrasi;
  - (2) data dan informasi tentang kebijakan antara lain RTRW Kabupaten/Kota, RPJP Kabupaten/Kota dan RPJM Kabupaten/Kota;
  - (3) data fisiografis;
  - (4) data kondisi fisik tanah;

- (5) data dan informasi penggunaan lahan eksisting dan intensitas pemanfaatan bangunan eksisting berdasarkan klasifikasi umum;
- (6) data penatagunaan tanah, meliputi:
  - (a) data penguasaan tanah/pemilikan tanah/gambaran umum penguasaan tanah,
  - (b) data penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah;
- (7) data peruntukan ruang (yang dapat diperoleh dari RTRW, RDTR kawasan yang bersebelahan, dan lain-lain);
- (8) data dan informasi izin pemanfaatan ruang eksisting, baik dari sektor kehutanan, kelautan, pertanian, pertambangan, dll, terutama yang berskala besar;
- (9) data kependudukan dan sosial budaya;
- (10) data ketersediaan prasarana dan sarana;
- (11) data dan informasi tentang peluang ekonomi.
- (12) data kemampuan keuangan pembangunan daerah;
- (13) data dan informasi tentang kelembagaan pembangunan daerah;
- (14) data terkait kawasan dan bangunan (kualitas, intensitas blok eksisting, tata bangunan);
- (15) RDTR dan PZ kawasan yang bersebelahan dengan kawasan perencanaan (jika ada); dan
- (16) data dan informasi terkait kondisi geologi kawasan termasuk pemanfaatan ruang di dalam bumi (jika ada).

Ketentuan mengenai peta dasar dan tematik adalah sebagai berikut:

- 1) peta yang digunakan dalam penyusunan RDTR bersumber dari instansi yang berwenang dan pihak terkait serta mengikuti ketentuan SNI. Jika peta yang dibutuhkan tidak tersedia oleh instansi yang berwenang, peta dapat diperoleh dari pihak lain yang berkompeten;
- 2) dalam hal peta dasar dan peta tematik tidak tersedia pada instansi berwenang, maka perlu dilakukan penyiapan peta dasar secara mandiri dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- 3) apabila tingkat ketelitian tidak mencapai skala minimal yang dimaksudkan, maka dapat digunakan peta dengan tingkat

ketelitian yang lebih kecil (kurang dari 1:5.000) dengan ditambahkan catatan kaki mengenai keterbatasan data tersebut. Hal ini tidak berlaku untuk peta dasar rupa bumi dan peta penatagunaan tanah.

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

b. Data dan Informasi untuk PZ

Data dan informasi untuk penyusunan PZ terdiri dari data dan informasi yang digunakan untuk menyusun RDTR dan ditambahkan dengan data dan informasi sebagai berikut:

- 1) KUPZ yang termuat dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota;
- 2) peta rencana struktur ruang dan rencana pola ruang dalam RDTR;
- 3) kriteria performa zona/subzona yang termuat pada tabel kriteria pengklasifikasian zona/subzona dalam RDTR;
- 4) data dan informasi, meliputi:
  - a) jenis penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang;
  - c) jenis dan intensitas kegiatan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - d) identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan serta kondisi fisik (tinggi bangunan dan lingkungannya);
  - e) kajian dampak kegiatan terhadap zona yang bersangkutan;
  - f) daya dukung dan daya tampung yang merupakan hasil dari analisis fisik dan lingkungan dalam penyusunan RDTR;
  - g) standar teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan perundang-undangan nasional maupun



daerah;

- h) peraturan perundang-undangan pemanfaatan lahan dan bangunan, serta prasarana di daerah terkait;
- i) perizinan dan komitmen pembangunan; dan
- j) peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penggunaan lahan yang ada di kabupaten/kota yang akan disusun peraturan zonasinya.

Hasil kegiatan pengumpulan data akan menjadi bagian dari dokumentasi Buku Fakta dan Analisis.

### 3. Pengolahan dan Analisis Data

#### a. Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR

Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR meliputi:

- 1) analisis struktur internal BWP;
- 2) analisis sistem penggunaan lahan (*land use*);
- 3) analisis kedudukan dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas;
- 4) analisis sumber daya alam dan fisik atau lingkungan BWP;
- 5) analisis sosial budaya;
- 6) analisis kependudukan;
- 7) analisis ekonomi dan sektor unggulan;
- 8) analisis transportasi (pergerakan);
- 9) analisis sumber daya buatan;
- 10) analisis kondisi lingkungan binaan;
- 11) analisis kelembagaan; dan
- 12) analisis pembiayaan pembangunan.

Rincian analisis dalam penyusunan RDTR serta rincian perumusan substansi RDTR dan peraturan zonasi dapat dilihat pada Lampiran III.1.

Keluaran dari pengolahan data meliputi:

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

dan

- 7) teridentifikasinya indikasi arahan penanganan kawasan dan lingkungan.

b. Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis PZ

Analisis untuk penyusunan PZ meliputi:

- 1) analisis karakteristik peruntukan, zona dan sub zona berdasarkan kondisi yang diharapkan (berdasarkan nilai sejarah, lokasi, kerentanan dan risiko bencana, persepsi maupun preferensi pemangku kepentingan);
- 2) analisis jenis dan karakteristik kegiatan yang saat ini berkembang dan mungkin akan berkembang di masa mendatang;
- 3) analisis kesesuaian kegiatan terhadap peruntukan/zona/sub zona (karakteristik kegiatan, fasilitas penunjang dll);
- 4) analisis dampak kegiatan terhadap jenis peruntukan/zona/sub zona;
- 5) analisis pertumbuhan dan penambahan penduduk pada suatu zona;
- 6) analisis *gap* antara kualitas peruntukan/zona/sub zona yang diharapkan dengan kondisi yang terjadi di lapangan (peruntukan saat ini, perizinan yang sudah dikeluarkan; status guna lahan, konflik pemanfaatan ruang);
- 7) analisis karakteristik spesifik lokasi (obyek strategis nasional/provinsi, ruang dalam bumi);
- 8) analisis ketentuan, standar setiap sektor terkait; dan
- 9) analisis kewenangan dalam perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Keluaran dari analisis di atas meliputi:

- 1) definisi zona dan kualitas lokal minimum yang diharapkan;
- 2) kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan peruntukan/zona/sub zona;
- 3) kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan kualitas lokal peruntukan/zona/ subzona sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;
- 4) dampak kegiatan terhadap peruntukan/zona/subzona, sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;

- 5) lokasi-lokasi dengan karakteristik spesifik yang membutuhkan pengaturan yang berbeda (khusus atau perlu penerapan teknik pengaturan zonasi);
- 6) rumusan tabel atribut kegiatan untuk peta zonasi;
- 7) kebutuhan prasarana minimum/maksimum dan standar-standar pemanfaatan ruang;
- 8) kebutuhan teknik pengaturan zonasi; dan
- 9) konsep awal peraturan zonasi termasuk untuk mitigasi bencana, pemanfaatan ruang dalam bumi, dan lain-lain.

Hasil dari tahap di atas didokumentasikan di dalam Buku Fakta dan Analisis dan menjadi bahan untuk menyusun peraturan zonasi.

#### 4. Perumusan Konsep RDTR dan Muatan PZ

##### a. Perumusan Konsep RDTR

Perumusan konsep RDTR dilakukan dengan:

- 1) mengacu pada RTRW;
- 2) mengacu pada pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
- 3) memperhatikan RPJP kabupaten/kota dan RPJM kabupaten/kota.

Konsep RDTR dirumuskan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya dengan menghasilkan beberapa alternatif konsep RDTR, yang berisi:

- 1) rumusan tentang tujuan penataan BWP; dan
- 2) konsep struktur internal BWP.

Penyusunan alternatif konsep RDTR ini berdasarkan prinsip optimasi pemanfaatan ruang kawasan perkotaan (ruang darat, ruang laut, ruang udara termasuk ruang di dalam bumi) dan mempertimbangkan rekomendasi perbaikan hasil pelaksanaan KLHS.

Kegiatan penyusunan konsep RDTR melibatkan masyarakat secara aktif dan bersifat dialogis/komunikasi dua arah. Dialog dilakukan antara lain melalui konsultasi publik, workshop, FGD, seminar, dan bentuk komunikasi dua arah lainnya. Konsultasi publik minimal dilakukan 1 (satu) kali dituangkan dalam berita acara dengan melibatkan perguruan tinggi, pemerintah, swasta, dan masyarakat.

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

- 1) tujuan penataan BWP;
  - 2) rencana struktur ruang;
  - 3) rencana pola ruang;
  - 4) penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya; dan
  - 5) ketentuan pemanfaatan ruang.
- b. Perumusan Muatan PZ
- Perumusan muatan peraturan zonasi meliputi:
- 1) penentuan deliniasi blok peruntukan
  - 2) perumusan aturan dasar, yang memuat:
    - a) ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
    - b) ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
    - c) ketentuan tata bangunan;
    - d) ketentuan prasarana minimal;
    - e) ketentuan khusus;
    - f) standar teknis;
    - g) ketentuan pelaksanaan meliputi:
      - (1) ketentuan variasi pemanfaatan ruang;
      - (2) ketentuan insentif dan disinsentif; dan
      - (3) ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non-conforming situation*) dengan peraturan zonasi;
  - 3) perumusan teknik pengaturan zonasi yang dibutuhkan (jika ada).
5. Penyusunan dan Pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ
- Penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ, terdiri atas:
- a. penyusunan naskah akademik raperda tentang RDTR dan PZ;
  - b. penyusunan raperda tentang RDTR dan PZ yang merupakan proses penuangan materi teknis RDTR dan PZ ke dalam pasal-pasal dengan mengikuti kaidah penyusunan peraturan perundang-undangan; dan
  - c. pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ yang melibatkan pemerintah kabupaten/kota yang berbatasan dan masyarakat. Rekomendasi perbaikan hasil pelaksanaan KLHS harus tetap dipertimbangkan dalam muatan raperda tentang RDTR dan PZ dalam setiap pembahasannya.
- Hasil pelaksanaan penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ, terdiri atas:
- a. naskah akademik raperda tentang RDTR dan PZ;

- b. naskah raperda tentang RDTR dan PZ; dan
- c. berita acara pembahasan terutama berita acara dengan kabupaten/kota yang berbatasan.

Kegiatan penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ melibatkan Masyarakat dalam bentuk pengajuan usulan, keberatan, dan sanggahan terhadap naskah Raperda RDTR dan PZ, melalui:

- a. media massa (televisi, radio, surat kabar, majalah);
- b. website resmi lembaga pemerintah yang berkewenangan menyusun RTRW kota;
- c. surat terbuka di media massa;
- d. kelompok kerja (*working group/public advisory group*); dan/atau
- e. diskusi/temu warga (*public hearings/meetings*), konsultasi publik minimal 1 (satu) kali, *workshops*, FGD, seminar, konferensi, dan panel.

Konsultasi publik dalam penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ ini dilakukan minimal 1 (satu) kali dituangkan dalam berita acara dengan melibatkan perguruan tinggi, pemerintah, swasta, dan masyarakat.

Secara keseluruhan, penyusunan RDTR dan PZ dilaksanakan paling lama 12 (dua belas) bulan. Tata cara penyusunan RDTR dan PZ ditunjukkan pada **Gambar III.4**. Sistematika penyajian buku RDTR dan PZ dapat dilihat pada **Lampiran III.2**.

**Gambar III.4**  
**Tata Cara Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi**

| PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI |   |  |  |   |   |
|---|---|--|--|---|---|
|   | Tahap Persiapan   | Tahap Pengumpulan Data dan Informasi   | Tahap Pengolahan dan Analisis Data   | Perumusan Konsep RDTR   | Tahap Penyusunan dan Pembahasan Raperda   |
| RENCANA DETAIL TATA RUANG                                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pembentukan tim penyusunan RDTR dan PZ</li> <li>2) Kajian awal data sekunder</li> <li>3) Penetapan deliniasi awal BWP</li> <li>4) Persiapan teknis pelaksanaan</li> <li>5) Pembentahan kepada publik</li> </ol> | <p align="center"><b>Data Primer</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aspirasi masyarakat</li> <li>2) kondisi dan jenis guna lahan/bangunan, intensitas ruang, konflik pemanfaatan ruang, dan infrastruktur perkotaan</li> <li>3) kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP</li> </ol> <p align="center"><b>Data Sekunder</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Peta dengan ketelitian minimal 1:5.000               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) peta dasar rupa bumi skala minimal 1:5.000</li> <li>b) peta geomorfologi, geologi, topografi &amp; kemampuan tanah</li> <li>c) peta penatagunaan tanah</li> <li>d) peta SWS dan DAS</li> <li>e) peta klimatologis</li> <li>f) peta sektoral tertentu:                   <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) peta kawasan objek vital nasional dan kepentingan hankam</li> <li>(2) peta lokasi kawasan industri maupun kluster industri kecil</li> <li>(3) dll</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>2) Data dan informasi               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) data wilayah administrasi</li> <li>b) data dan informasi tentang kebijakan</li> <li>c) data fisiografis</li> <li>d) data kondisi fisik tanah</li> <li>e) data dan informasi penggunaan lahan eksisting</li> <li>f) data penatagunaan tanah</li> <li>g) data peruntukan ruang</li> <li>h) data dan informasi izin pemanfaatan ruang eksisting</li> <li>i) data kependudukan dan sosial budaya</li> <li>j) data dan informasi penggunaan lahan eksisting</li> <li>i) dll</li> </ol> </li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) analisis struktur internal BWP</li> <li>2) analisis sistem penggunaan lahan (land use)</li> <li>3) analisis kedudukan dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas</li> <li>4) analisis sumber daya alam dan fisik atau lingkungan BWP</li> <li>5) analisis sosial budaya</li> <li>6) analisis kependudukan</li> <li>7) analisis ekonomi dan sektor unggulan</li> <li>8) analisis transportasi (pergerakan)</li> <li>9) analisis sumber daya buatan</li> <li>10) analisis lingkungan binaan</li> <li>11) analisis kelembagaan</li> <li>12) analisis pembiayaan pembangunan</li> </ol> | <p>Hasil kegiatan perumusan konsep RDTR terdiri atas :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tujuan penataan BWP</li> <li>2) rencana struktur ruang</li> <li>3) rencana pola ruang</li> <li>4) penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya</li> <li>5) ketentuan pemanfaatan ruang</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Penyusunan Naskah Akademik Raperda tentang RDTR dan PZ</li> <li>2) Penyusunan Raperda tentang RDTR dan PZ</li> <li>3) Pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ</li> </ol> |
|   | PERATURAN ZONASI  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) peta rencana struktur ruang dan rencana pola ruang dalam RDTR</li> <li>2) data dan informasi               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jenis penggunaan lahan</li> <li>b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang</li> <li>c) jenis dan intensitas kegiatan</li> <li>d) identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan dan kondisi fisik</li> <li>e) kajian dampak kegiatan terhadap zona yang bersangkutan</li> <li>f) standar teknis dan administratif</li> <li>g) peraturan pemanfaatan lahan dan bangunan</li> <li>h) perizinan dan komitmen pembangunan</li> <li>i) peraturan terkait penggunaan lahan</li> </ol> </li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) analisis karakteristik peruntukan zona</li> <li>2) analisis jenis dan karakteristik kegiatan</li> <li>3) analisis kesesuaian kegiatan terhadap zona</li> <li>4) analisis dampak kegiatan</li> <li>5) analisis pertumbuhan dan pertambahan penduduk</li> <li>6) analisis gap antara kualitas zona dengan kondisi eksisting</li> <li>7) analisis karakteristik spesifik lokasi</li> <li>8) analisis ketentuan standar setiap sektor</li> <li>9) analisis kewenangan</li> </ol>   | <p align="center">Perumusan Muatan PZ</p> <p>Kegiatan perumusan muatan PZ terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) penentuan deliniasi blok penentuan</li> <li>2) perumusan aturan dasar</li> <li>3) perumusan teknik pengaturan zonasi yang dibutuhkan (jika ada)</li> </ol>              |   |

6. Format Penyajian RDTR dan PZ

Format penyajian RDTR dan PZ, terdiri atas:

a. materi teknis RDTR dan PZ meliputi:

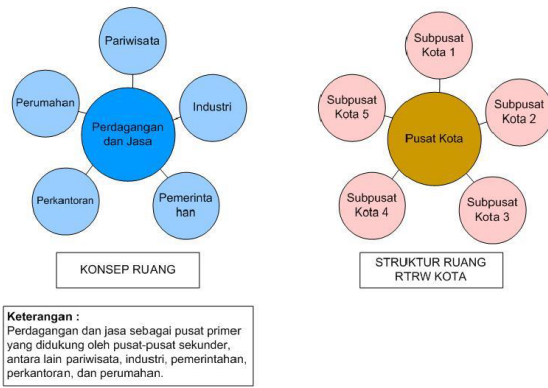
- 1) buku fakta dan analisis yang dilengkapi peta-peta;
- 2) buku rencana yang disajikan dalam format A4; dan
- 3) album peta yang disajikan dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dalam format A1 yang dilengkapi dengan data peta digital yang memenuhi ketentuan sistem informasi geografis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

b. naskah raperda tentang RDTR dan PZ terdiri atas:

- 1) Raperda, merupakan rumusan pasal per pasal dari buku rencana dan peraturan zonasi; dan
- 2) lampiran yang terdiri atas peta rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas, *zoning map*, dan *zoning text*. Khusus untuk lampiran peta rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, dan *zoning map* disajikan dalam format A3.

Sistematika penyajian album peta dapat dilihat pada **Lampiran III.3**.

Lampiran III.1  
Rincian Analisis dalam Penyusunan RDTR

| No. | Jenis Analisis dan Hasilnya  |
|-----|--|
| A.  | <p>Analisis Struktur Internal BWP</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis struktur internal kawasan BWP dilakukan untuk merumuskan kegiatan fungsional sebagai pusat dan jaringan yang menghubungkan antarpusat di dalam BWP ruang dari RTRW Kabupaten ke RDTR.</li> <li>2. Analisis struktur internal kawasan perkotaan didasarkan pada kegiatan fungsional di dalam kawasan perkotaan tersebut, pusat-pusat kegiatan, dan sistem jaringan yang melayaninya. Analisis struktur internal kawasan perkotaan membagi kawasan perkotaan berdasarkan homogenitas kondisi fisik, ekonomi, dan sosial budaya, serta menggambarkan arahan garis besar intensitas ruang dan arahan pengembangannya di masa datang.</li> <li>3. Analisis struktur internal BWP tersebut meliputi: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) analisis sistem pusat pelayanan;</li> <li>b) analisis sistem jaringan jalan;</li> <li>c) analisis intensitas pengembangan ruang pada seluruh BWP.</li> </ol> </li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan merumuskan rencana pola ruang dan masukan perumusan konsep struktur internal BWP.</li> </ol> <p style="text-align: center;">Gambar III.1.1<br/>Ilustrasi Pusat Pelayanan di dalam BWP</p>  |
| B.  | <p>Analisis Sistem Penggunaan Lahan (<i>Land Use</i>)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis sistem penggunaan lahan dilakukan untuk mendetailkan pola ruang dari RTRW Kabupaten/Kota ke RDTR</li> <li>2. Analisis sistem penggunaan lahan didasarkan pada kondisi fisik kawasan perencanaan, kondisi eksisting, status lahan, dan kerentanan terhadap risiko bencana.</li> </ol>  |



|    |  |
|----|--|
|    | <p>3. Analisis sistem penggunaan lahan tersebut meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) analisis simpangan antara pola ruang RTRW dan kondisi eksisting</li><li>b) analisis tutupan lahan dan run-off yang ditimbulkan</li><li>c) analisis kepemilikan tanah</li></ul> <p>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan rencana pola ruang.</p>   |
| C. | <p>Analisis Kedudukan dan Peran BWP dalam Wilayah yang Lebih Luas</p> <p>Analisis BWP pada wilayah yang lebih luas, dilakukan untuk memahami kedudukan dan keterkaitan BWP dalam sistem regional yang lebih luas dalam aspek sosial, ekonomi, lingkungan, sumber daya buatan atau sistem prasarana, budaya, pertahanan, dan keamanan. Sistem regional tersebut dapat berupa sistem kota, wilayah lainnya, kabupaten atau kota yang berbatasan, pulau, dimana BWP tersebut dapat berperan dalam perkembangan regional.</p> <p>Oleh karena itu, dalam analisis regional ini dilakukan analisis pada aspek berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. analisis kedudukan dan keterkaitan sosial-budaya dan demografi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li><li>2. analisis kedudukan dan keterkaitan ekonomi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li><li>3. analisis kedudukan dan keterkaitan sistem prasarana wilayah perencanaan dengan wilayah yang lebih luas. Sistem prasarana yang diperhatikan dalam analisis ini adalah sistem prasarana kabupaten/kota dan wilayah;</li><li>4. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek lingkungan (pengelolaan fisik dan SDA) BWP pada wilayah yang lebih luas;</li><li>5. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pertahanan dan keamanan BWP; dan</li><li>6. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pendanaan BWP.</li><li>7. analisis spesifik terkait kekhasan kawasan.</li></ul> <p>Keluaran dari analisis regional, meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. gambaran pola ruang dan sistem jaringan prasarana BWP yang berhubungan dengan BWP lain dan kota atau wilayah yang berbatasan;</li><li>2. gambaran fungsi dan peran BWP pada wilayah yang lebih luas (BWP sekitarnya atau kabupaten/kota berdekatan secara sistemik);</li><li>3. gambaran potensi dan permasalahan pembangunan akan penataan ruang pada wilayah yang lebih luas terkait dengan kedudukan dan hubungan BWP dengan wilayah yang lebih luas; dan</li><li>4. gambaran peluang dan tantangan pembangunan wilayah perencanaan dalam wilayah yang lebih luas yang ditunjukkan oleh sektor unggulan.</li></ul> <p>Keluaran analisis regional digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR yang meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. penetapan fungsi dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas yang akan mempengaruhi pada pembentukan jaringan prasarana terutama lintas sub wilayah/lintas kawasan atau yang mengemban fungsi layanan dengan skala yang lebih luas dari wilayah BWP; dan</li></ul> |

|    |  |
|----|--|
|    | <p>2. pembentukan pola ruang BWP yang serasi dengan kawasan berdekatan terutama pada wilayah perbatasan agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dalam pemanfaatan ruang antar BWP dalam rangka perwujudan tujuan penataan ruang.</p>   |
| D. | <p>Sumber Daya Alam dan Fisik atau Lingkungan BWP</p> <p>Analisis dilakukan untuk memberikan gambaran kerangka fisik pengembangan wilayah serta batasan dan potensi alam BWP dengan mengenali karakteristik sumber daya alam, menelaah kemampuan dan kesesuaian lahan agar pemanfaatan lahan dalam pengembangan wilayah dapat dilakukan secara optimal dengan tetap memperhatikan keseimbangan ekosistem dan meminimalkan kerugian akibat bencana. Secara umum analisis fisik/lingkungan dan SDA ini, memiliki keluaran sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gambaran daya dukung lingkungan fisik dalam menampung kegiatan yang ada maupun yang akan dikembangkan sampai akhir masa berlakunya RDTR;</li> <li>2. gambaran daya dukung maksimum (daya tampung) ruang/lingkungan hidup dalam menampung kegiatan sampai waktu yang melebihi masa berlakunya RDTR;</li> <li>3. gambaran kesesuaian lahan untuk pemanfaatan ruang di masa datang berdasarkan kondisi fisik/lingkungannya;</li> <li>4. gambaran potensi dan hambatan pembangunan keruangan dari aspek fisik; dan</li> <li>5. gambaran alternatif-alternatif upaya mengatasi hambatan fisik/lingkungan yang ada di BWP.</li> </ol> <p>Keluaran analisis fisik atau lingkungan BWP ini digunakan sebagai bahan dalam sintesa analisis holistik dalam melihat potensi, masalah, peluang penataan ruang BWP dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</p> <p>Analisis sumber daya alam dan fisik/lingkungan wilayah yang perlu dilakukan mencakup beberapa analisis berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis sumber daya air <p>Dilakukan untuk memahami bentuk dan pola kewenangan, pola pemanfaatan, dan pola kerjasama pemanfaatan sumber daya air yang ada dan yang sebaiknya dikembangkan di dalam BWP. Khususnya terhadap sumber air baku serta air permukaan (sungai dan/atau danau) yang mengalir dalam BWP yang memiliki potensi untuk mendukung pengembangan dan/atau memiliki kesesuaian untuk dikembangkan bagi kegiatan tertentu yang sangat membutuhkan sumber daya air. Analisis ini menjadi dasar dalam menetapkan kebijakan yang mengatur sumber-sumber air tersebut.</p> </li> <li>2. Analisis sumber daya tanah <p>Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian tanah serta kawasan rawan bencana. Analisis ini menghasilkan rekomendasi bagi peruntukan zona budi daya dan zona lindung.</p> </li> <li>3. Analisis topografi dan kelerengan <p>Analisis topografi dan kelerengan dilakukan untuk potensi dan permasalahan pengembangan wilayah perencanaan berdasarkan ketinggian dan kemiringan lahan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui daya dukung serta kesesuaian lahan bagi peruntukan kawasan budi daya dan lindung.</p> </li> </ol> |

|    |  |
|----|--|
|    | <p>4. Analisis geologi lingkungan</p> <p>Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi potensi dan pengembangan BWP berdasarkan potensi dan kendala dari aspek geologi lingkungan. Analisis ini menjadi rekomendasi bagi peruntukan kawasan rawan bencana, kawasan lindung geologi, dan kawasan pertambangan.</p> <p>5. Analisis klimatologi</p> <p>Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian iklim setempat. Analisis ini menjadi bahan rekomendasi bagi kesesuaian peruntukan pengembangan kegiatan budi daya.</p> <p>6. Analisis sumber daya alam (zona lindung)</p> <p>Dilakukan untuk mengetahui daya dukung/kemampuan wilayah perencanaan dalam menunjang fungsi hutan/sumber daya alam hayati lainnya, baik untuk perlindungan maupun kegiatan produksi. Selain itu, analisis ini dimaksudkan untuk menilai kesesuaian lahan bagi penggunaan hutan produksi tetap dan terbatas, hutan yang dapat dikonversi, hutan lindung, dan kesesuaian fungsi hutan lainnya.</p> <p>7. Analisis sumber daya alam dan fisik wilayah lainnya (zona budi daya)</p> <p>Selain analisis tersebut di atas, perlu juga dilakukan analisis terhadap sumber daya alam lainnya sesuai dengan karakteristik BWP yang akan direncanakan, untuk mengetahui pola kewenangan, pola pemanfaatan, maupun pola kerjasama pemanfaatan sumber daya tersebut.</p> <p>Catatan : perlu dilengkapi dengan analisis yang mendukung dalam proses penyusunan SKL berdasarkan Permen PU 20/2007</p> |
| E. | <p>Sosial Budaya</p> <p>1. Analisis dilakukan untuk mengkaji kondisi sosial budaya masyarakat yang mempengaruhi pengembangan wilayah perencanaan seperti elemen-elemen kota yang memiliki nilai historis dan budaya yang tinggi (<i>urban heritage</i>, langgam arsitektur, <i>landmark</i> kota) serta modal sosial dan budaya yang melekat pada masyarakat (adat istiadat) yang mungkin menghambat ataupun mendukung pembangunan, tingkat partisipasi/peran serta masyarakat dalam pembangunan, kepedulian masyarakat terhadap lingkungan, dan pergeseran nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat setempat.</p> <p>2. Analisis ini akan digunakan sebagai bahan masukan dalam penentuan bagian dari wilayah kota yang diprioritaskan penanganannya di dalam penyusunan RDTR.</p>   |
| F. | <p>Kependudukan</p> <p>1. Analisis yang dilakukan untuk mengidentifikasi dan mendapatkan proyeksi perubahan demografi seperti pertumbuhan dan komposisi jumlah penduduk serta kondisi sosial kependudukan dalam memberikan gambaran struktur dan karakteristik penduduk. Hal ini berhubungan erat dengan potensi dan kualitas penduduk, mobilisasi, tingkat pelayanan dan penyediaan kebutuhan sektoral (sarana, prasarana maupun utilitas minimum).</p> <p>2. Selain itu analisis terhadap penyebaran dan perpindahan penduduk dari daerah perdesaan ke daerah perkotaan memberikan gambaran dan arahan kendala serta potensi sumber daya manusia untuk keberlanjutan pengembangan, interaksi, dan integrasi dengan daerah di luar BWP.</p>   |

|    |  |
|----|--|
|    | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan proyeksi demografi terhadap batasan daya dukung dan daya tampung BWP dalam jangka waktu rencana.</li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>   |
| G. | <p>Ekonomi dan Sektor Unggulan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam mewujudkan ekonomi BWP yang berkelanjutan melalui keterkaitan ekonomi lokal dalam sistem ekonomi kota, regional, nasional, maupun internasional, analisis ekonomi dilakukan dengan menemukenali struktur ekonomi, pola persebaran pertumbuhan ekonomi, potensi, peluang dan permasalahan perekonomian wilayah kota untuk mencapai pertumbuhan ekonomi yang baik, terjadinya investasi dan mobilisasi dana yang optimal.</li> <li>2. Analisis diarahkan untuk menciptakan keterkaitan intra-regional (antar kawasan/kawasan perkotaan/perdesaan/kabupaten/kota) maupun inter-regional sehingga teridentifikasi sektor-sektor riil unggulan, dan solusi-solusi secara ekonomi yang mampu memicu peningkatan ekonomi wilayah kota. Analisis diharapkan dapat membaca potensi ekonomi lokal terhadap pasar regional, nasional maupun global.</li> <li>3. Dari analisis ini, diharapkan diperoleh karakteristik perekonomian wilayah perencanaan dan ciri-ciri ekonomi kawasan dengan mengidentifikasi basis ekonomi, sektor-sektor unggulan, besaran kesempatan kerja, pertumbuhan dan disparitas pertumbuhan ekonomi di BWP.</li> <li>4. Analisis ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR.</li> </ol> |
| H. | <p>Transportasi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis transportasi dilakukan untuk menciptakan kemudahan dalam pergerakan, mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan, dan mendukung fungsi masing-masing zona.</li> <li>2. Analisis transportasi didasarkan pada pusat kegiatan, proyeksi kebutuhan lalu lintas.</li> <li>3. Analisis transportasi tersebut meliputi: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) analisis sistem kegiatan</li> <li>b) analisis sistem jaringan</li> <li>c) analisis sistem pergerakan</li> </ol> </li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menyusun rencana struktur ruang.</li> </ol>  |
| I. | <p>Sumber Daya Buatan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sumber daya buatan merupakan sumber daya alam yang telah/akan ditingkatkan dayagunanya untuk memenuhi kebutuhan manusia. Pemanfaatan sumber daya buatan akan mengurangi eksploitasi sumber daya alam sehingga tetap dapat menjaga keseimbangan ekosistem suatu wilayah. Misalnya, waduk, dinding talud penahan tanah, reklamasi pantai, sodetan sungai, terasering, dan lain-lain.</li> <li>2. Analisis sumber daya buatan dilakukan untuk memahami kondisi, potensi, permasalahan, dan kendala yang dimiliki dalam peningkatan pelayanan sarana dan prasarana pada BWP. Melalui analisis ini diharapkan teridentifikasi kebutuhan sarana dan prasarana yang diperlukan untuk memaksimalkan fungsi BWP.</li> </ol>   |

|    |  |
|----|--|
|    | <ol style="list-style-type: none"><li>3. Analisis didasarkan pada luas wilayah dan perhitungan penduduk per unit kegiatan dari sebuah BWP atau perhitungan rasio penduduk terhadap kapasitas atau skala pelayanan prasarana dan sarana wilayah perencanaan atau intensitas pemanfaatan ruang terhadap daya dukung prasarana/utilitas serta analisis daya dukung wilayah.</li><li>4. Dalam analisis sumber daya buatan perlu dianalisis <i>cost benefit ratio</i> terhadap program pembangunan sarana dan prasarana tersebut. Analisis sumber daya buatan sangat terkait erat dengan perkembangan dan pemanfaatan teknologi.</li><li>5. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li></ol>   |
| J. | <p>Kondisi Lingkungan Binaan (<i>Built Environment</i>)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Analisis kondisi lingkungan binaan dilakukan untuk menciptakan ruang yang berkarakter, layak huni dan berkelanjutan secara ekonomi, lingkungan, dan sosial.</li><li>2. Analisis kondisi lingkungan binaan didasarkan pada kondisi fisik kawasan perencanaan dan kriteria lokal minimum.</li><li>3. Analisis kondisi lingkungan binaan tersebut meliputi:<ol style="list-style-type: none"><li>a) analisis <i>figure and ground</i></li><li>b) analisis aksesibilitas pejalan kaki dan pesepeda</li><li>c) analisis ketersediaan dan dimensi jalur khusus pedestrian</li><li>d) analisis karakteristik kawasan (langgam bangunan)</li><li>e) analisis <i>land use</i></li><li>f) analisis ketersediaan ruang terbuka hijau dan non hijau</li><li>g) analisis vista kawasan (pelataran pandang)</li><li>h) analisis tata massa bangunan</li><li>i) analisis intensitas bangunan</li><li>j) analisis <i>land value capture</i> (pertambahan nilai lahan)</li><li>k) analisis kebutuhan prasarana dan sarana sesuai standar (jalan, jalur pejalan kaki, jalur sepeda, saluran drainase, dan lainnya)</li><li>l) analisis cagar budaya</li></ol></li><li>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan konsep ruang.</li></ol> |
| K. | <p>Kelembagaan</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Analisis kelembagaan dilakukan untuk memahami kapasitas pemerintah kota dalam menyelenggarakan pembangunan yang mencakup struktur organisasi dan tata laksana pemerintahan, sumber daya manusia, sarana dan prasarana kerja, produk-produk pengaturan serta organisasi nonpemerintah, perguruan tinggi dan masyarakat.</li><li>2. Analisis diharapkan menghasilkan beberapa bentuk dan operasional kelembagaan di BWP sehingga semua pihak yang terlibat dapat berpartisipasi dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang.</li><li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li></ol>   |

|    |   |
|----|---|
| L. | <p>Pembiayaan Pembangunan</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Analisis pembiayaan pembangunan dilakukan untuk mengidentifikasi besar pembelanjaan pembangunan, alokasi dana terpakai, dan sumber-sumber pembiayaan pembangunan yang terdiri dari :<ol style="list-style-type: none"><li>a. pendapatan asli daerah;</li><li>b. pendanaan oleh pemerintah;</li><li>c. pendanaan dari pemerintah provinsi;</li><li>d. investasi swasta dan masyarakat;</li><li>e. bantuan dan pinjaman luar negeri; dan</li><li>f. sumber-sumber pembiayaan lainnya.</li></ol></li><li>2. Analisis pembiayaan juga menghasilkan perkiraan besaran kebutuhan pendanaan untuk melaksanakan rencana pembangunan wilayah kota yang diterjemahkan dalam usulan program utama jangka menengah dan jangka panjang.</li><li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR terkait rencana pemanfaatan ruang (program utama).</li></ol> |
|----|---|

Lampiran III.3  
Muatan dan Sistematika Penyajian Album Peta

| No | Nama Peta   | Muatan Peta  |
|----|---|--|
| A  | <b>Peta Profil Wilayah Perencanaan</b>  |  |
| 1  | Peta orientasi  | Peta skala kecil disesuaikan dengan ukuran kertas yang menunjukkan kedudukan geografis wilayah perencanaan di dalam wilayah yang lebih luas  |
| 2  | Peta batas administrasi   | Deliniasi wilayah perencanaan:<br>a. Skala peta mengikuti ukuran kertas;<br>b. Setiap kabupaten atau kota serta wilayah perencanaan dan subwilayah perencanaan lainnya diberi warna berbeda; dan<br>c. Setiap deliniasi wilayah perencanaan diberi nama/kode wilayah perencanaan bersangkutan.   |
| 3  | Peta guna lahan   | Berisi deliniasi jenis guna lahan yang ada di seluruh wilayah perencanaan:<br>a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; dan<br>b. Klasifikasi pemanfaatan ruangnya bebas sesuai dengan apa yang ada di kenyataannya (tidak harus mengikuti klasifikasi untuk rencana pola ruang).   |
| 4  | Peta rawan bencana  | Berisi deliniasi wilayah rawan bencana menurut tingkatan bahayanya:<br>a. Skala peta mengikuti ukuran kertas; dan<br>b. Tingkatan bahaya bencana alam dinyatakan dalam gradasi warna.  |
| 5  | Penetapan sebaran penduduk  | Berisi pola kepadatan penduduk tiap wilayah perencanaan untuk menggambarkan dimana terdapat konsentrasi penduduk:<br>a. Skala peta mengikuti ukuran kertas;<br>b. Klasifikasi kepadatan penduduk disesuaikan dengan kondisi data, sekurangnya 3 (tiga) interval dan sebanyak-banyaknya 5 (lima) interval; dan<br>c. Gradasi kepadatan penduduk (interval) digambarkan dalam gradasi warna yang simultan. |
| 6  | Peta-peta tematik lainnya yang dirasa perlu untuk ditampilkan dalam album peta. |  |

| No  | Nama Peta                   | Muatan Peta   |
|---|-----------------------------|---|
| <b>B. Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)</b> |                             |   |
| 1   | Peta rencana struktur ruang | <p>Skala peta adalah 1:5000 yang terdiri dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Peta rencana pengembangan pusat pelayanan yang memuat distribusi pusat-pusat pelayanan di dalam BWP meliputi: pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan, sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan, pusat lingkungan (pusat lingkungan kecamatan, pusat lingkungan kelurahan, dan pusat RW).</li> <li>b. Peta rencana transportasi menggambarkan seluruh system jaringan primer dan jaringan sekunder pada wilayah perencanaan yang meliputi jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, jalan lingkungan; jaringan kereta api; jalur pejalan kaki; jalur sepeda dan jaringan jalan lainnya.</li> <li>c. Peta rencana jaringan prasarana: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peta rencana energi/kelistrikan, menggambarkan seluruh jaringan penyaluran minyak dan gas bumi baik dari fasilitas produksi ke kilang pengolahan dan/atau tempat penyimpanan, maupun jaringan penyalur ke konsumen, serta jaringan transmisi dan distribusi ketenagalistrikan dan gardu listrik.</li> <li>• Peta rencana pengembangan jaringan telekomunikasi memuat jaringan tetap maupun jaringan bergerak.</li> <li>• Peta rencana pengembangan jaringan air minum memuat sistem penyediaan air minum wilayah perencanaan mencakup sistem jaringan perpipaan dan jaringan non-perpipaan.</li> <li>• Peta rencana pengembangan jaringan drainase memuat rencana jaringan drainase primer, sekunder, tersier, lokal, bangunan peresapan, dan bangunan tampungan.</li> <li>• Peta rencana pengembangan jaringan air limbah memuat seluruh sistem pengelolaan air limbah setempat maupun terpusat.</li> </ul> </li> </ol> |



| No | Nama Peta                                      | Muatan Peta   |
|----|--|---|
|    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peta rencana jaringan prasarana lainnya memuat jalur evakuasi dan tempat evakuasi bencana sementara, serta prasarana lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan wilayah perencanaan, missal peta rencana jalur evakuasi bencana.</li> </ul>   |
| 2  | Peta rencana pola ruang                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Skala peta 1:5.000, bila tidak dapat disajikan secara utuh dalam 1 lembar kertas, peta disajikan beberapa lembar. Pembagian lembar penyajian peta harus mengikuti angka bujur dan lintang geografis yang beraturan, seperti halnya pada peta dasar.</li> <li>b. Pada setiap lembar peta harus dicantumkan peta indeks dan nomor lembar peta yang menunjukkan posisi lembar peta yang disajikan di dalam wilayah kabupaten/kota secara keseluruhan atau wilayah perencanaan yang disusun RDTR-nya.</li> <li>c. Setiap wilayah perencanaan dan subwilayah perencanaan dicantumkan kode wilayahnya.</li> <li>d. Kandungan peta meliputi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Batas wilayah perencanaan dan subwilayah perencanaan yang didasarkan pada batasan fisik</li> <li>• Jaringan jalan, jaringan jalur kereta api, dan sungai.</li> <li>• Deliniasi rencana zona dan subzona yang merupakan pembagian pemanfaatan ruang berdasarkan fungsinya.</li> <li>• Pewarnaan zona disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan mengenai ketelitian peta, sedangkan sub zona dibagai sesuai ketentuan dan pada peta diberi keterangan dengan sistem kode.</li> </ul> </li> </ol> |
| 3  | Peta Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya | <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Skala peta 1:5000, bila tidak dapat disajikan secara utuh dalam 1 lembar kertas, peta disajikan beberapa lembar. Pembagian lembar penyajian peta harus mengikuti angka bujur dan lintang geografis yang beraturan, seperti halnya pada peta rupa bumi.</li> </ol>   |

| No | Nama Peta | Muatan Peta  |
|----|-----------|--|
|    |           | b. Pada setiap lembar peta harus dicantumkan peta indeks dan nomor peta yang menunjukkan posisi lembar peta yang disajikan di dalam wilayah perencanaan secara keseluruhan.<br>c. Peta memuat deliniasi lokasi yang diprioritaskan penanganannya pada wilayah perencanaan. |

Lampiran I sampai dengan Lampiran III merupakan bagian tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

SOFYAN A. DJALIL