



# BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.1567, 2016

KEMENKO-MARITIMAN. KEK Sorong. Zonasi.

PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG KEMARITIMAN

NOMOR 7 TAHUN 2016

TENTANG

ZONASI KAWASAN EKONOMI KHUSUS SORONG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI KOORDINATOR BIDANG KEMARITIMAN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pengusulan pembentukan Kawasan Ekonomi Khusus sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus dan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, perlu ditetapkan tentang peraturan zonasi sebagai syarat pembentukan Kawasan Ekonomi Khusus;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Kemaritiman tentang Zonasi Kawasan Ekonomi Khusus Sorong;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran

- Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);
  3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
  5. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 147, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5066);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
  7. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
  8. 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);
  9. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5186);

10. Peraturan Presiden Nomor 33 Tahun 2010 tentang Dewan Nasional dan Dewan Kawasan Kawasan Ekonomi Khusus;
11. Keputusan Presiden Nomor 8 Tahun 2010 tentang Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus;
12. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2006 tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
13. Peraturan Menteri Koordinator Perekonomian Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pengusulan KEK;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN MENTERI KOORDINATOR BIDANG KEMARITIMAN TENTANG ZONASI KAWASAN EKONOMI KHUSUS SORONG.

Pasal 1

- (1) Zonasi Kawasan Ekonomi Khusus Sorong meliputi:
  - a. pengertian peraturan zonasi;
  - b. fungsi dan manfaat peraturan zonasi;
  - c. materi peraturan zonasi, kriteria lokasi;
  - d. sistem dan tata guna lahan;
  - e. ketentuan pembagian blok; dan
  - f. peraturan teknis zonasi.
- (2) Zonasi Kawasan Ekonomi Khusus Sorong tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Koordinator ini.

Pasal 2

Zonasi Kawasan Ekonomi Khusus Sorong sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 merupakan acuan pengendalian bagi pelaksanaan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Sorong.

Pasal 3

Pengendalian pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 meliputi pengaturan tentang:

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- c. Koefisien Dasar Hijau (KDH);
- d. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT);
- e. Ketinggian Bangunan;
- f. Jarak Bebas Samping (JBS); dan
- g. Jarak Bebas Belakang (JBB).

Pasal 5

Peraturan Menteri Koordinator ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 5 September 2016

MENTERI KOORDINATOR BIDANG  
KEMARITIMAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

LUHUT B. PANDJAITAN

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 20 Oktober 2016

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

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

## LAMPIRAN

PERATURAN MENTERI KOORDINATOR  
BIDANG KEMARITIMAN NOMOR 7  
TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN  
ZONASI KAWASAN EKONOMI KHUSUS  
SORONG

## BAB I

## PENDAHULUAN

## 1. Pengertian

Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

## 2. Fungsi dan Manfaat Peraturan Zonasi

## a. Fungsi

Peraturan zonasi berfungsi sebagai :

1. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
2. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
3. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
4. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
5. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.

## b. Manfaat

Peraturan zonasi bermanfaat untuk:

1. menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan;
2. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan

- penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
3. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.

## BAB II

### MATERI PERATURAN ZONASI

#### Materi Wajib

##### 1. Aturan Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan adalah ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada suatu zona.

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

Ketentuan teknis zonasi terdiri atas:

##### 1. 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.

##### 2. Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas

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

- a. pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan;
- b. pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi;



- c. 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.

### 3. Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu

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

Contoh persyaratan umum antara lain:

- a. dokumen AMDAL;
- b. dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL);
- c. dokumen Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN); dan
- d. pengenaan disinsentif misalnya biaya dampak pembangunan (*development impact fee*).

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

### 4. 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:

#### a. Pertimbangan Umum

Pertimbangan umum berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan,

antara lain kesesuaian dengan arahan pemanfaatan ruang dalam RTRW kabupaten/kota, keseimbangan antara kawasan lindung dan kawasan budi daya dalam suatu wilayah, kelestarian lingkungan (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara, dan ruang bawah tanah), toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukan yang ditetapkan, serta kesesuaian dengan kebijakan lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

b. 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.

2. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

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

1) KDB Maksimum

KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan.

2) KLB Maksimum

KLB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan), dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi dan pembiayaan.

3) Ketinggian Bangunan Maksimum

4) KDH Minimal

KDH minimal digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona. KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan kapasitas drainase.

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

1) Koefisien Tapak Basement (KTB) Maksimum;

KTB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan KDH minimal.

2) Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Maksimum;

3) Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum;

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.

Kepadatan penduduk maksimal ditetapkan dengan mempertimbangkan terhadap kebutuhan sarana lingkungan dengan adanya persentase reduksi terhadap lahan yaitu kepadatan tinggi maksimal 15% dan kepadatan sangat tinggi maksimal 30%.

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 RT/RW kabupaten/kota. Intensitas pemanfaatan ruang yang terdapat dalam ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dapat didetailkan kembali lebih lanjut dalam RTBL.

### 3. Ketentuan Tata Bangunan

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

- a. GSB minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan, dan estetika;

- b. tinggi bangunan maksimum atau minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, teknologi, estetika, dan parasarana;
- c. jarak bebas antarbangunan minimal yang harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan; dan
- d. 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 RT/RW kabupaten/kota, atau juga dapat berisi sama dengan tata bangunan yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RT/RW kabupaten/kota. Tata bangunan yang terdapat dalam ketentuan tata bangunan ruang dapat didetailkan kembali lebih lanjut dalam RTBL.

#### 4. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

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

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

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

#### 5. Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan pelaksanaan terdiri atas:

- 1) ketentuan variansi 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.

### BAB III

#### MATERI PILIHAN

##### 1. Ketentuan Tambahan

Ketentuan tambahan adalah ketentuan lain yang dapat ditambahkan pada suatu zona untuk melengkapi aturan dasar yang sudah ditetapkan. Ketentuan tambahan berfungsi memberikan aturan pada kondisi yang spesifik pada zona tertentu dan belum diatur dalam ketentuan dasar.

##### 2. Ketentuan Khusus

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

Komponen ketentuan khusus antara lain meliputi:

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

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

##### 3. Standar Teknis

Standar teknis adalah aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan. Standar teknis yang digunakan dalam penyusunan RDTR

mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI), antara lain SNI Nomor 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Lingkungan dan/atau standar lain.

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

#### 4. Ketentuan Pengaturan Zonasi

Ketentuan pengaturan zonasi adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar.

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

## BAB IV

### SISTEM TATA GUNA LAHAN KAWASAN EKONOMI KHUSUS SORONG

#### 1. Klasifikasi Zona Penggunaan Lahan

Klasifikasi zonasi adalah jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian teoritis, kajian perbandingan, maupun kajian empirik untuk digunakan di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya. Klasifikasi zonasi merupakan perampatan (generalisasi) dari kegiatan atau penggunaan lahan yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama. Pemilihan hirarki klasifikasi zonasi KEK Sorong sebagai dasar pengaturan merujuk kepada hirarki yang telah ada dalam peraturan perundangan yaitu Permen PU No. 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

Dengan demikian klasifikasi zona penggunaan lahan KEK Sorong yang akan dipakai sebagai rujukan dalam penyusunan peraturan zonasi ini dapat dilihat pada tabel 1.



Tabel 1 Klasifikasi Hierarki Zonasi KEK Sorong

HIRARKI 1	ZONA	HIRARKI 2	ZONA	HIRARKI 3	ZONA	HIRARKI 4
KAWASAN LINDUNG	HL	Hutan Lindung				
	PB	Perlindungan terhadap kawasan bawahannya				
	PS	Perlindungan setempat				
	RTH	Ruang terbuka hijau				
	SC	Suaka alam dan cagar budaya				
	RB	Rawan bencana alam				
KAWASAN BUDIDAYA	PERUMAHAN	R	Perumahan	R-3	Rumah kepadatan sedang	
				R-4	Rumah kepadatan rendah	
				R-5	Rumah kepadatan sangat rendah	
	PERDAGANGAN DAN JASA	K	Perdagangan dan Jasa	K-1	Tunggal	
				K-2	Kopel	
				K-3	Deret	
	PERKANTORAN	KT	Perkantoran	KT-1	Perkantoran Pemerintah	
				KT-2	Perkantoran Swasta	
	INDUSTRI	I	Indusri	I-1	Industri kimia dasar	
				I-2	Industri mesin dan logam dasar	
				I-3	Industri kecil	
				I-4	Aneka industri	
	SARANA PELAYANAN UMUM	SPU	Sarana Pelayanan Umum	SPU-1	Pendidikan	
				SPU-2	Transportasi	
				SPU-3	Kesehatan	
				SPU-4	Olah raga	
				SPU-5	Sosial budaya	
				SPU-6	Peribadatan	
	PERUNTUKAN LAINNYA	PL	Peruntukan Lainnya	PL-1	Pertanian	
				PL-2	Pertambangan	
				PL-3	Pariwisata	
PEREUNTUKAN KHUSUS	KH	Peruntukan Khusus	KH-1	Hankam		
			KH-2	TPA		
			KH-3	IPAL		

Sumber : Pedoman Zoning Regulation dan Penyesuaian dengan kondisi KEK Sorong

## 2. Kategori Daftar Kegiatan

Pemanfaatan ruang dalam petunjuk operasional ini mengacu pada sistem kegiatan yang berkembang dalam sebuah penggunaan lahan. Pemanfaatan ruang adalah semua aktifitas dan atau fungsi yang mungkin terjadi dalam sebuah penggunaan lahan hirarki 3. Pemanfaatan ini didapatkan dari survei lapangan semua penggunaan yang ada di KEK Sorong. Untuk memudahkan klasifikasi, maka pemanfaatan ruang dibagi menjadi kategori dan sub kategori yang dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2 Kategori Daftar Kegiatan dan Zona Pemanfaatan Ruang

ZONA		KEGIATAN	ZONA	KEGIATAN
I	ZONA RUANG TERBUKA HIJAU	1. HUTAN KOTA	VI	1. TK
		2. JALUR HIJAU & PULAU JALAN		2. SD
		3. TAMAN KOTA		3. SMP
		4. SEMPADAN/PENYANGGA		4. SMA/SMK
		5. PEKARANGAN		5. PERGURUAN TINGGI/AKADEMI
II	ZONA PERUMAHAN	1. RUMAH TUNGGAL		6. RUMAH SAKIT TIPE A
		2. RUMAH KOPEL		7. RUMAH SAKIT TIPE B
		3. RUMAH DERET		8. RUMAH SAKIT TIPE C
		4. RUMAH SUSUN RENDAH		9. RUMAH SAKIT TIPE D
		5. RUMAH SUSUN SEDANG		10. RUMAH SAKIT BERSALIN
		6. RUMAH SUSUN TINGGI		11. RUMAH SAKIT GAWAT DARURAT
		7. ASRAMA		12. LABORATORIUM KESEHATAN
		8. RUMAH KOST		13. PUSKESMAS
		9. PANTI JOMPO		14. PUSKESMAS PEMBANTU
		10. PANTI ASUHAN		15. POSYANDU
		11. RUMAH DINAS		16. BALAI PENGOBATAN
		12. RUMAH SEDERHANA		17. POS KESEHATAN
		13. RUMAH MENENGAH		18. DOKTER UMUM
		14. RUMAH MEWAH		19. DOKTER SPESIALIS
		15. RUMAH ADAT		20. BIDAN
III	ZONA PERDAGANGAN DAN JASA	1. RUKO		21. POLIKLINIK
		2. WARUNG		22. KLINIK DAN/ATAU RUMAH SAKIT
		3. TOKO		23. LAPANGAN OLAH RAGA
		4. PASAR TRADISIONIL		24. GEDUNG OLAH RAGA
		5. PASAR LINGKUNGAN		25. STADION
		6. PENYALURAN GROSIR		26. MASJID
		7. PUSAT PERBELANJAAN		27. GEREJA
		8. SUPERMARKET		28. PURA
		9. BAHAN BANGUNAN DAN PERKAKAS		29. WIHARA
		10. MAKANAN DAN MINUMAN		30. KELENTENG
		11. PERALATAN RUMAH TANGGA		31. LANGGAR/MUSHOLLAH
		12. PAKAIAN DAN AKSESORIS		32. GEDUNG PERTEMUAN LINGKUNGAN
		13. TANAMAN		33. GEDUNG PERTEMUAN KOTA
		14. JASA BANGUNAN		34. GEDUNG SERBA GUNA
		15. JASA LEMBAGA KEUANGAN		35. BALAI PERTEMUAN DAN PAMERAN
		16. JASA KOMUNIKASI		36. PUSAT INFORMASI LINGKUNGAN
		17. JASA RISET DAN PENGEMBANGAN IPEK		37. LEMBAGA SOSIAL/ORGANISASI KEMASYARAKATAN
		18. JASA PERAWATAN/PERBAIKAN/RENOVASI BARANG		38. TERMINAL TIPE A
		19. JASA BENGKEL		39. TERMINAL TIPE B
		20. SPBU		40. TERMINAL TIPE C
		21. JASA PENYEDIAAN RUANG PERTEMUAN		41. BANDARA UMUM
		22. JASA PENYEDIAAN MAKANAN DAN MINUMAN		42. BANDARA KHUSUS
		23. JASA TRAVEL DAN PENGIRIMAN BARANG		43. PELABUHAN
		24. JASA PEMASARAN PROPERTI		44. LAPANGAN PARKIR UMUM
		25. JASA PERKANTORAN/BISNIS LAINNYA	1. PERTANIAN LAHAN BASAH	
		26. TAMAN HIBURAN	2. PERTANIAN LAHAN KERING	
		27. BISNIS LAPANGAN OLAH RAGA	3. HOLTUKULTURA	
		28. STUDIO KETERAMPILAN	4. TAMBAK	
		29. PANTI PIJAT	5. MOLAM	
		30. KLAB MALAM DAN BAR	6. TEMPAT PELELANGAN IKAN	
		31. TEATER	7. PERKEBUNAN TANAMAN KERAS	
		32. BIOSKOP	8. PERKEBUNAN AGROBISNIS	
		33. RESTORAN	9. LAPANGAN PENGEMBALAN	
		34. PENGINAPAN HOTEL	10. PEMERAHAN SUSU	
		35. PENGINAPAN LOSMEN	11. KANDANG HEWAN	
		36. COTTAGE	12. TAMBANG MINERAL DAN BATU BARA	
		37. SALON	13. TAMBANG MINYAK DAN GAS BUMI	
		38. LAUNDRY	14. TAMBANG PANAS BUMI	
		39. PENITIPAN ANAK	15. PENGAMBILAN AIR TANAH	
IV	ZONA PERKANTORAN	1. KANTOR PEMERINTAHAN KOTA/KABUPATEN	16. WISATA ALAM	
		2. KANTOR KECAMATAN	17. WISATA BUATAN	
		3. KANTOR KELURAHAN	18. WISATA BUDAYA	
		4. KODIM	1. TPS	
		5. KORAMIL	2. DAUR ULANG SAMPAH	
		6. POLRES	3. PENGOLAHAN SAMPAH/LIMBAH	
		7. POLSEK	4. PENIMBUNAN BARANG BEKAS	
		8. KANTOR SWASTA	5. BTS	
V	ZONA SARANA PELAYANAN UMUM	1. RUKO	6. RUMAH POMPA	
		2. WARUNG	7. PEMBANGKIT LISTRIK	
		3. TOKO		
		4. PASAR TRADISIONIL		
		5. PASAR LINGKUNGAN		
		6. PENYALURAN GROSIR		
		7. PUSAT PERBELANJAAN		
VI	ZONA SARANA PELAYANAN UMUM	8. SUPERMARKET		
		9. BAHAN BANGUNAN DAN PERKAKAS		
		10. MAKANAN DAN MINUMAN		
		11. PERALATAN RUMAH TANGGA		
		12. PAKAIAN DAN AKSESORIS		
		13. TANAMAN		
		14. JASA BANGUNAN		
		15. JASA LEMBAGA KEUANGAN		
		16. JASA KOMUNIKASI		
		17. JASA RISET DAN PENGEMBANGAN IPEK		
		18. JASA PERAWATAN/PERBAIKAN/RENOVASI BARANG		
		19. JASA BENGKEL		
		20. SPBU		
		21. JASA PENYEDIAAN RUANG PERTEMUAN		
		22. JASA PENYEDIAAN MAKANAN DAN MINUMAN		
		23. JASA TRAVEL DAN PENGIRIMAN BARANG		
		24. JASA PEMASARAN PROPERTI		
		25. JASA PERKANTORAN/BISNIS LAINNYA		
26. TAMAN HIBURAN				
27. BISNIS LAPANGAN OLAH RAGA				
28. STUDIO KETERAMPILAN				
29. PANTI PIJAT				
30. KLAB MALAM DAN BAR				
31. TEATER				
32. BIOSKOP				
33. RESTORAN				
34. PENGINAPAN HOTEL				
35. PENGINAPAN LOSMEN				
36. COTTAGE				
37. SALON				
38. LAUNDRY				
39. PENITIPAN ANAK				
VII	ZONA PERUNTUKAN LAINNYA	1. RUKO		
		2. WARUNG		
		3. TOKO		
		4. PASAR TRADISIONIL		
		5. PASAR LINGKUNGAN		
		6. PENYALURAN GROSIR		
		7. PUSAT PERBELANJAAN		
		8. SUPERMARKET		
		9. BAHAN BANGUNAN DAN PERKAKAS		
		10. MAKANAN DAN MINUMAN		
		11. PERALATAN RUMAH TANGGA		
		12. PAKAIAN DAN AKSESORIS		
		13. TANAMAN		
		14. JASA BANGUNAN		
		15. JASA LEMBAGA KEUANGAN		
		16. JASA KOMUNIKASI		
		17. JASA RISET DAN PENGEMBANGAN IPEK		
		18. JASA PERAWATAN/PERBAIKAN/RENOVASI BARANG		
19. JASA BENGKEL				
20. SPBU				
21. JASA PENYEDIAAN RUANG PERTEMUAN				
22. JASA PENYEDIAAN MAKANAN DAN MINUMAN				
23. JASA TRAVEL DAN PENGIRIMAN BARANG				
24. JASA PEMASARAN PROPERTI				
25. JASA PERKANTORAN/BISNIS LAINNYA				
26. TAMAN HIBURAN				
27. BISNIS LAPANGAN OLAH RAGA				
28. STUDIO KETERAMPILAN				
29. PANTI PIJAT				
30. KLAB MALAM DAN BAR				
31. TEATER				
32. BIOSKOP				
33. RESTORAN				
34. PENGINAPAN HOTEL				
35. PENGINAPAN LOSMEN				
36. COTTAGE				
37. SALON				
38. LAUNDRY				
39. PENITIPAN ANAK				
VIII	ZONA PERUNTUKAN KHUSUS	1. RUKO		
		2. WARUNG		
		3. TOKO		
		4. PASAR TRADISIONIL		
		5. PASAR LINGKUNGAN		
		6. PENYALURAN GROSIR		
		7. PUSAT PERBELANJAAN		

Sumber : Pedoman Peraturan Zonasi dan Hasil Survey Lapangan Tahun 2015

### BAB V

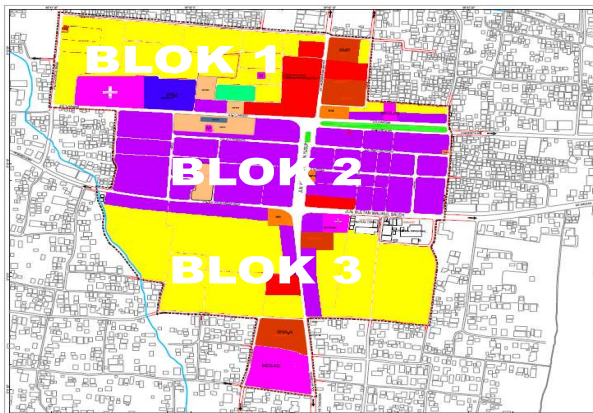
## KETENTUAN PEMBAGIAN BLOK PENGGUNAAN LAHAN KEK SORONG

Berikut ini adalah dasar pertimbangan pembagian blok/zona penggunaan lahan dan pertimbangan penetapan fungsi/peruntukkan blok/zona:

### 1. Pertimbangan Pembagian Blok/Zona KEK Sorong

Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan yang spesifik. Pembagian zona dilakukan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

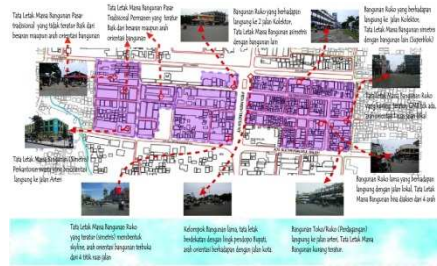
1. Karakteristik pemanfaatan ruang/lahan yang sama.
2. Batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, branchgang atau batas kapling.
3. Orientasi bangunan.
4. Lapis bangunan.



Zona Pusat Pemerintahan (Blok 1)



Zona Pusat Perdagangan (Blok 2)



Zona Pusat Perumahan (Blok 3)



Gambar 1

Beberapa Contoh Pembagian Zona dengan Pertimbangan Batasan Fisik (termasuk 1 blok dengan batas jalan, gang, branchgang, batas kapling dan orientasi bangunan, lapis bangunan)

## 2. Pedoman Penetapan Fungsi/Peruntukkan Blok/Zona KEK Sorong

Dalam satu blok, bisa terdapat beberapa jenis zona. Misalnya pada bagian tepi jalan dapat berupa zona perdagangan, sedangkan di tengah-tengah blok merupakan zona perumahan. Namun tetap saja batas antar zona haruslah berupa batasan fisik seperti yang telah disebutkan di atas. Penetapan fungsi peruntukkan didasarkan pada pertimbangan:

1. Dominasi penggunaan lahan.
2. Diarahkan untuk fungsi baru sesuai dengan RTRW atau rencana tata ruang lainnya yang sudah ditetapkan.
3. Karakter kawasan.
4. Daya dukung prasarana jalan.
5. Ketentuan khusus yang sudah ada (misalnya UU No. 5 Tahun 2005 tentang Cagar Budaya , dsb).

Penetapan fungsi peruntukkan blok/zona dapat dilihat pada Gambar 1 tersebut di atas, mengenai penetapan deliniasi blok peruntukan kegiatan penyusunan Peraturan Zonasi KEK Sorong dirujuk dari peta pembagian Blok/Zona dalam *Master Plan* KEK Sorong. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 2 sampai Gambar 5.

BAB VI

PERATURAN TEKNIS ZONASI KEK SORONG

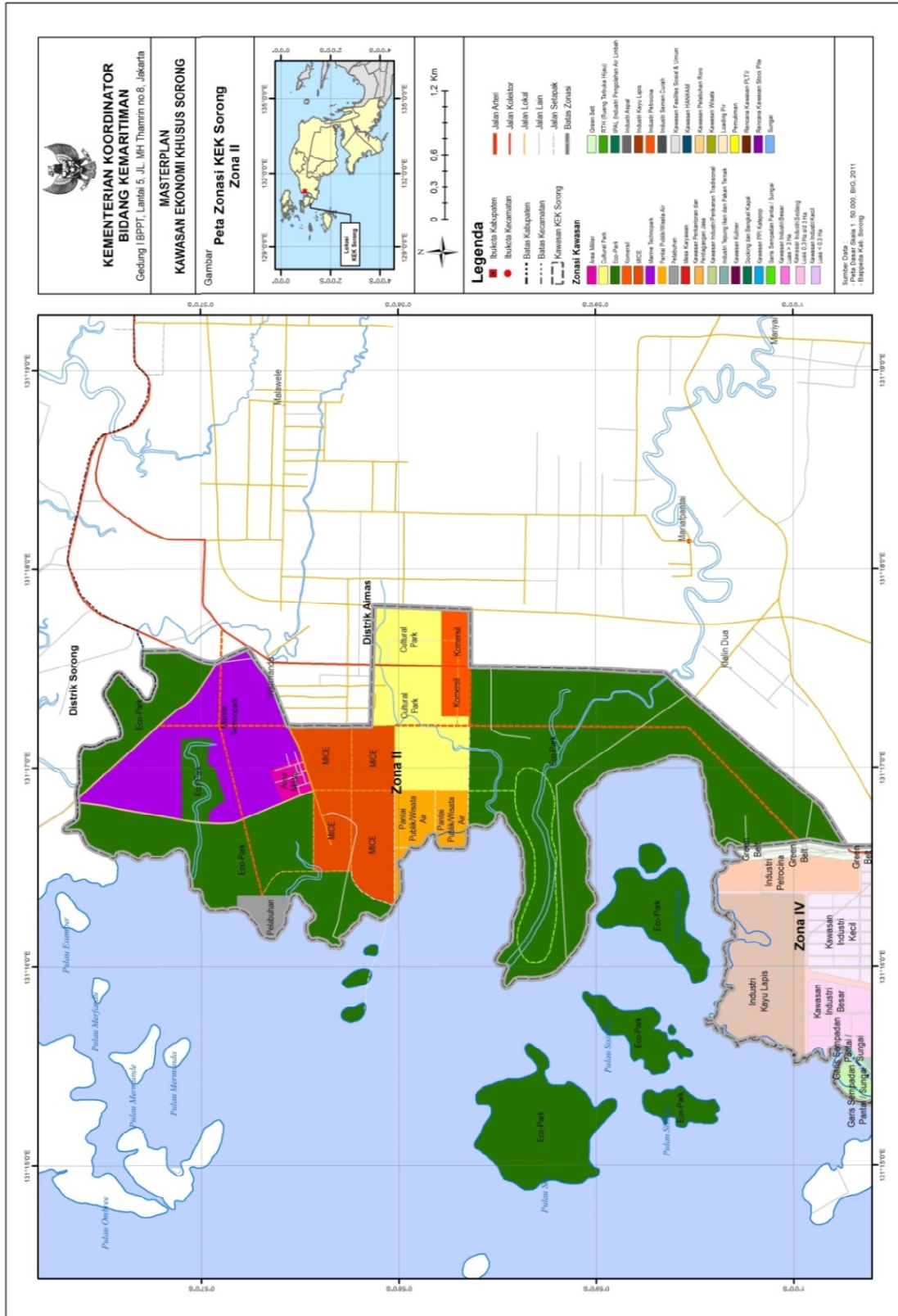
1. Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Setiap Penggunaan Lahan KEK Sorong

Ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap penggunaan lahan menunjukkan boleh tidaknya sebuah sistem kegiatan dikembangkan dalam sebuah klasifikasi penggunaan lahan. Jika terdapat sebuah penggunaan yang belum tercantum dalam kategori maupun sub kategori pemanfaatan ruang, maka ijin untuk penggunaan tersebut ditentukan menggunakan ketentuan yang berlaku. Jika penggunaan tersebut diperbolehkan, maka penggunaan baru tersebut dapat ditambahkan pada kategori dan atau subkategori melalui ketentuan yang berlaku. Boleh tidaknya pemanfaatan ruang untuk sebuah hirarki 4 peruntukan tanah ditunjukkan dengan 4 indikator, seperti yang ditunjukkan pada Tabel 3.

Simbol	Deskripsi
I	Pemanfaatan diizinkan, karena sesuai dengan peruntukan tanahnya, yang berarti tidak akan ada peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain dari pemerintah kabupaten. 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.
T	Pemanfaatan diizinkan secara terbatas atau dibatasi. Pembatasan dapat dengan standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian, atau peraturan tambahan lainnya baik yang tercakup dalam ketentuan ini maupun ditentukan kemudian oleh pemerintah kabupaten. 1) pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan

	<p>tertentu yang diusulkan;</p> <p>2) pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi;</p> <p>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.</p> <p>Contoh: dalam sebuah zona perumahan yang berdasarkan standar teknis telah cukup jumlah fasilitas peribadatnya, maka aktivitas rumah ibadah termasuk dalam klasifikasi T.</p>
B	<p>Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat. Izin ini diperlukan untuk penggunaan-penggunaan yang memiliki potensi dampak penting pembangunan di sekitarnya pada area yang luas. Izin penggunaan bersyarat ini berupa AMDAL, RKL, dan RPL. Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu</p> <p>Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus. Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya. Misalnya dok AMDAL, UKL, UPL, ANDALIN, Pengenaan Disinsentif Contoh persyaratan khusus misalnya diwajibkan menambah tempat parkir, menambah luas RTH, dan memperlebar pedestrian..</p>
X	<p>Pemanfaatan yang tidak diizinkan. Sifatnya tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan sekitarnya.</p>











Aturan kegiatan dan penggunaan lahan adalah aturan yang berisi kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas atau dilarang pada suatu zona. Aturan kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi dinyatakan dengan klasifikasi, sebagai berikut:

1. Pemanfaatan Diizinkan “I”

Karena sifatnya sesuai dengan peruntukan tanah yang direncanakan. Hal ini berarti tidak akan ada peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain dari pemerintah kabupaten/kota terhadap pemanfaatan tersebut.

2. Pemanfaatan Diizinkan Secara Terbatas “T”

Pembatasan dilakukan melalui penentuan standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian, atau peraturan tambahan lainnya yang berlaku di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan

3. Pemanfaatan Memerlukan Izin Penggunaan Bersyarat “B”

Izin ini sehubungan dengan usaha menanggulangi dampak pembangunan di sekitarnya (menginternalisasi dampak); dapat berupa AMDAL, RKL dan RPL.

4. Pemanfaatan yang Tidak Diizinkan “X”

Karena sifatnya tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.

Penentuan klasifikasi (I, T, B, atau X) pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan) pada suatu zonasi didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

1. Umum, berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan :

- a. kesesuaian dengan arahan dalam rencana tata ruang kabupaten/kota;
- b. keseimbangan antara kawasan lindung dan budidaya dalam suatu wilayah;
- c. kelestarian lingkungan (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara dan ruang bawah tanah);
- d. toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukkan yang ditetapkan;
- e. kesesuaian dengan kebijakan pemerintah kabupaten/kota di luar

rencana tata ruang yang ada; dan

- f. tidak merugikan golongan masyarakat, terutama golongan sosial-ekonomi lemah.

2. Khusus, berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun, dapat disusun berdasarkan:

- a. rujukan terhadap ketentuan-ketentuan maupun standar-standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang;
- b. rujukan terhadap ketentuan dalam peraturan bangunan setempat; dan
- c. rujukan terhadap ketentuan khusus bagi unsur bangunan/komponen yang dikembangkan (misalnya: pompa bensin, BTS/*Base Tranceiver Station*, dll).

## 2. Ketentuan Pemanfaatan Ruang Untuk Guna Lahan Di KEK Sorong

Ketentuan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan terdiri dari ketentuan pemanfaatan ruang untuk guna lahan lindung (hutan lindung, perlindungan terhadap kawasan bawahannya, Perlindungan setempat, Ruang terbuka hijau, suaka alam dan cagar budaya, rawan bencana alam) dan budidaya (perumahan, perdagangan, jasa, perkantoran, industri, sarana pelayanan umum, peruntukan lainnya dan peruntukan khusus. (ketentuan yang ditunjukkan melalui abjad I, T, B dan X dapat dilihat pada Tabel 4).

## 3. Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Tiap Zona KEK Sorong

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan adalah ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada suatu zona. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan dirumuskan berdasarkan ketentuan maupun standar yang terkait dengan pemanfaatan ruang, ketentuan dalam peraturan bangunan setempat, dan ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan.

1. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH), Perlindungan terhadap Kawasan

dibawahannya dan Perlindungan Setempat (PS) serta Suaka Alam dan Cagar Budaya

- a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX;
- b. Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat [Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T)] adalah: Warung makan dan minum, taman hiburan, lapangan olah raga, restoran, penitipan hewan dan parkir umum, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
- c. Tidak mengganggu lingkungan alami yang ada dalam kawasan lindung; dan
- d. Luas persil dari keseluruhan kegiatan tersebut maksimal 10% dari luas keseluruhan sub zona.

## 2. Zona Perumahan

Zona ini merupakan Zona peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya, dengan tujuan antara lain :

- a. menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi;
- b. mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat; dan
- c. 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.

Dalam klasifikasi Zona Perumahan ini terdiri atas :

1. Zona kepadatan sangat tinggi (R1) yakni memiliki kepadatan bangunan diatas 1000 rumah/hektar.
2. Zona kepadatan tinggi (R2) yakni memiliki kepadatan bangunan antara 100 - 1000 rumah/hektar.
3. Zona kepadatan sedang (R3) yakni memiliki kepadatan bangunan antara 40 - 100 rumah/hektar.
4. Zona kepadatan rendah (R4) yakni memiliki kepadatan bangunan antara 10 - 40 rumah/hektar.
5. Zona kepadatan sangat rendah (R5) yakni memiliki kepadatan

bangunan dibawah 10 rumah/hektar.

Berdasarkan klasifikasi tersebut diatas, dalam kawasan perencanaan hanya dimungkinkan menggunakan zona atau subzona sebagai berikut :

1) Subzona rumah kepadatan sedang (R3), ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diterapkan yaitu kegiatan dan penggunaan lahan mengacu kepada Matriks ITBX. 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:

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- KDB maksimum sebesar 70%;
- KLB maksimum 4 Lantai;
- KDH minimal 30% dari luas persil; dan
- 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:

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- KDB maksimum sebesar 70%;
- KLB maksimum 4 Lantai;
- KDH minimal 30% dari luas persil;
- Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut; dan
- Jarak antara bangunan dengan fungsi sejenis minimal 500 meter.

3. Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan, kendaraan bermotor dan perlengkapannya, renovasi barang, bengkel diijinkan secara terbatas dengan batasan:

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- KDB maksimum sebesar 70%;

- KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 30% dari luas persil;
  - Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan
  - Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B):
- a) SPBU diijinkan dengan syarat:
- Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
  - Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
  - Melaksanakan penyusunan ANDALIN;
  - Mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
  - Memperoleh persetujuan dari Ketua RT, Ketua RW dan masyarakat setempat; dan
  - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
- b) Penginapan hotel diijinkan dengan syarat:
- Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
  - Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
  - Melaksanakan penyusunan ANDALIN;
  - Memperoleh persetujuan dari Ketua RT, Ketua RW dan masyarakat setempat; dan
  - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
- c) Rumah Sakit Bersalin dan UGD diijinkan dengan syarat:
- Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
  - Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
  - Memperoleh persetujuan dari Ketua RT, Ketua RW dan masyarakat setempat; dan
  - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
- 2) Subzona: Rumah Kepadatan Rendah (R4) dengan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yaitu kegiatan dan penggunaan lahan mengacu kepada Matriks ITBX. Keterangan lebih lanjut terkait

penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- a) Ruko, warung, toko, pasar lingkungan, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
  - Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 60%;
  - KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 40% dari luas persil; dan
  - Jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4.
- b) Supermarket, toko makanan dan minuman, toko peralatan rumah tangga, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
  - Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 60%;
  - KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 40% dari luas persil;
  - Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut; dan
  - Jarak antara bangunan dengan fungsi sejenis minimal 300 meter.
- c) Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan, kendaraan bermotor dan perlengkapannya, renovasi barang, bengkel diijinkan secara terbatas dengan batasan:
  - Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 50%;
  - KLB maksimum 4 Lantai
  - KDH minimal 40% dari luas persil;
  - Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan
  - Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di



blok tersebut.

- d) Kantor pemerintah setingkat Distrik, Kampung, Polsek, Koramil dan kantor swasta diijinkan secara terbatas dengan batasan :
- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 70%;
  - KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 30% dari luas persil; dan
  - Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif.
- 3) Subzona: Rumah Kepadatan Sangat Rendah (R5) dengan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yaitu kegiatan dan penggunaan lahan mengacu kepada Matriks ITBX. Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:
- Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):
- a) Ruko, warung, toko, pasar lingkungan, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 60%;
  - KLB maksimum 4 Lantai
  - KDH minimal 40% dari luas persil; dan
  - Jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4.
- b) Supermarket, toko makanan dan minuman, toko peralatan rumah tangga, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 60%;
  - KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 40% dari luas persil;
  - Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut; dan
  - Jarak antara bangunan dengan fungsi sejenis minimal 300

meter.

c) Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan, kendaraan bermotor dan perlengkapannya, renovasi barang, bengkel diijinkan secara terbatas dengan batasan:

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- KDB maksimum sebesar 50%;
- KLB maksimum 4 Lantai
- KDH minimal 40% dari luas persil;
- Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan
- Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.

d) Kantor pemerintah setingkat Distrik, Kampung, Polsek, Koramil dan kantor swasta diijinkan secara terbatas dengan batasan :

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- KDB maksimum sebesar 70%;
- KLB maksimum 4 Lantai;
- KDH minimal 30% dari luas persil; dan
- Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif.

### 3. Zona Perdagangan dan Jasa (K)

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya, yang bertujuan antara lain :

- a. menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat;
- b. 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
- c. menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama

untuk melayani kegiatan-kegiatan produksi dan distribusi, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.

Dalam penzoningan ini dibedakan atas :

1. Zona Tunggal (K1):
  - a. lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang, dan rendah
  - b. lingkungan yang diarahkan untuk membentuk karakter ruang kota melalui bangunan tunggal
  - c. skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat nasional, regional, dan kota
  - d. jalan akses minimum adalah jalan kolektor
  - e. tidak berbatasan langsung dengan perumahan penduduk
2. Zona Kopel (K2):
  - a. lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang
  - b. skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat regional, kota, dan lokal
  - c. jalan akses minimum adalah jalan kolektor
  - d. sebagai bagian dari fasilitas perumahan dan dapat berbatasan langsung dengan perumahan penduduk
3. Zona Deret (K3):
  - a. lingkungan dengan tingkat kepadatan sedang sampai tinggi.
  - b. skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat regional, kota, dan lokal
  - c. jalan akses minimum adalah jalan kolektor
  - d. sebagai bagian dari fasilitas perumahan dan dapat berbatasan langsung dengan perumahan penduduk

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

- 1) Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):
  - a. Rumah tinggal baik tunggal maupun kopel, diijinkan secara terbatas dengan batasan :

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - Bangunan yang peruntukan sebagai rumah tinggal berada di bagian belakang fungsi perdagangan dan jasa;
  - KDB maksimum sebesar 70%;
  - KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 30% dari luas persil; dan
  - Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di blok perdagangan dan jasa maksimal 25% dari luas zona.
- b. Kantor pemerintah setingkat Distrik, Kampung, Polsek, Koramil dan kantor swasta diijinkan secara terbatas dengan batasan:
- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 70%;
  - KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 30% dari luas persil; dan
  - Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di blok perdagangan dan jasa maksimal 25% dari luas zona.
- c. Sarana pelayanan umum, tempat ibadah dan gedung pertemuan lingkungan, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KDB maksimum sebesar 70%;
  - KLB maksimum 4 Lantai;
  - KDH minimal 30% dari luas persil; dan
  - Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di blok perdagangan dan jasa maksimal 25% dari luas zona.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B):
- a. SPBU diijinkan dengan syarat:
- melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
  - melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
  - melaksanakan penyusunan ANDALIN;
  - mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
  - memperoleh persetujuan dari Ketua RT, Ketua RW dan masyarakat setempat; dan
  - jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.

b. Rumah Sakit Bersalin dan Laboratorium kesehatan diijinkan dengan syarat:

- Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
- Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
- Memperoleh persetujuan dari Ketua RT, Ketua RW dan masyarakat setempat; dan
- Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.

#### 4. Zona Perkantoran (KT)

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, yang bertujuan :

- 1) menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja dalam wadah berupa perkantoran, pemerintah dan/atau swasta;
- 2) 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
- 3) menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan perkantoran, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.

Penzoningan ini dibedakan atas :

- 1) Zona Perkantoran Pemerintah (KT-1);
  - a. kantor pemerintahan baik tingkat pusat maupun daerah (provinsi, kota/kabupaten, kecamatan, kelurahan)
  - b. kantor atau instalasi hankam termasuk tempat latihan baik pada tingkatan nasional, Kodam, Korem, Koramil, Polda, Polwil, Polsek, dan sebagainya
  - c. untuk pemerintah tingkat pusat, provinsi dan kota aksesibilitas minimum adalah jalan kolektor untuk pemerintah tingkat kecamatan dan dibawahnya aksesibilitas minimum adalah jalan lingkungan utama.
- 2) Zona Perkantoran Swasta (KT-2);
  - a. lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang, dan rendah dan akan diatur lebih lanjut didalam peraturan zonasi

- b. lingkungan yang diarahkan untuk membentuk karakter tuang kota melalui pengembangan bangunan bangunan tunggal
- c. skala pelayanan yang direncanakan adalah tingkat nasional dan regional dan kota
- d. jalan akses minimum adalah jalan kolektor
- e. tidak berbatasan langsung dengan perumahan penduduk

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

1) Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

a. *Guest house* dan paviliun, diijinkan secara terbatas dengan batasan:

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- Bangunan yang peruntukan sebagai *guest house* dan paviliun berada di bagian belakang fungsi perkantoran;
- KDB maksimum sebesar 60%;
- KLB maksimum 4 Lantai;
- KDH minimal 40% dari luas persil; dan
- Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di zona perkantoran maksimal 20% dari luas zona.

b. Warung makan dan minum, diijinkan secara terbatas hanya melayani kebutuhan dalam zona perkantoran;

c. Jasa lembaga keuangan, telekomunikasi, riset dan jasa perkantoran bisnis lainnya, diijinkan secara terbatas dengan batasan:

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- KDB maksimum sebesar 60%;
- KLB maksimum 4 Lantai;
- KDH minimal 40% dari luas persil; dan
- Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di zona perkantoran maksimal 20% dari luas zona.

d. Sarana pelayanan umum, tempat ibadah dan gedung pertemuan, diijinkan secara terbatas dengan batasan:

- Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
- KDB maksimum sebesar 60%;
- KLB maksimum 4 Lantai

- KDH minimal 40% dari luas persil;
- Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di zona perkantoran maksimal 20% dari luas zona.

#### 5. Zona Industri (I)

Peruntukan ruang 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 perekayasaan industri. Tujuan penetapan antara lain :

- 1) menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan produksi suatu barang yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan yang berkaitan dengan lapangan kerja perekonomian lainnya; dan
- 2) memberikan kemudahan pertumbuhan industri baru dengan mengendalikan pemanfaatan ruang lainnya, untuk menjaga keserasian lingkungan sehingga mobilitas antar ruang tetap terjamin serta terkendalinya kualitas lingkungan.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

- 1) Kegiatan yang diizinkan adalah industri tidak mengganggu, kantor swasta, klinik, masjid, kantor keamanan, RTH.
- 2) Kegiatan yang diizinkan terbatas yaitu tempat tinggal, fasilitas pendidikan, pertokoan.
- 3) Intensitas Pemanfaatan ruang :
  - a. KDB Maksimum 70%.
  - b. KLB Maksimum 2,1
  - c. KDH 10 - 30 % dari luas kaveling
- 4) Tata Masa Bangunan :
  - a. Sempadan depan atau sempadan terhadap jalan bagi kawasan fasilitas pelayanan  $\frac{1}{2}$  ROW + 1 meter.
  - b. Sempadan terhadap bangunan lain dapat dihitung minimal  $\frac{1}{2}$  panjang fasade.
  - c. Tinggi bangunan maksimum 12 m (2 lantai), namun untuk ketinggian lebih besar dari 12 m harus mengikuti ketentuan yang

berlaku pada kawasan tersebut.

5) Persyaratan prasarana :

- a. Pada lahan fungsi industri lebar jalan minimal 12 m untuk mengantisipasi arus LHR tinggi.
- b. Penambahan lampu penerangan jalan sehingga memperlancar sirkulasi dan meningkatkan keamanan.
- c. Terdapat utilitas pengolahan limbah industri agar tidak membahayakan lingkungan sekitar.
- d. Air bersih : PDAM, sumur bor yang dapat menyediakan kebutuhan air bersih secara optimal dan terjamin.
- e. Setiap bangunan industry harus menyediakan parkir off street sesuai dengan volume kegiatan yang ditimbulkan.
- f. Utilitas lain : jaringan pemadam kebakaran diutamakan.
- g. Pemanfaatan air tanah dalam harus mendapat ijin.
- h. Perlu disediakan halte angkutan umum berupa shelter pada area dekat persimpangan dan di dekat fasilitas pelayanan umum yang memerlukan diupayakan bangunan shelter berada menjorok ke kaveling di belakangnya agar tidak mengganggu *flow traffic*.

6) Persyaratan Arsitektur :

- a. Penggabungan kaveling/persil diperkenankan sepanjang tidak menutup jalan yang ada.
- b. Pencahayaan dan penghawaan (sirkulasi udara) semaksimal mungkin secara alami.
- c. Pagar depan dengan ketinggian maksimal 2 m, dihitung dari peil pintu pada pagar masuk tersebut. Sedangkan pagar dinding belakang maksimal 4 m yang dihitung dari peil lantai I.

7) Persyaratan Vegetasi :

- a. Jenis vegetasi yang berada disekitar kawasan industri adalah tanaman yang berfungsi sebagai penyerap zat pencemar udara seperti mahoni, tanjung, kenari, meranti merah, serta tanaman yang berfungsi sebagai penyerap kebisingan (pohon tajuk tebal).
- b. Luasan KDH pada tiap kaveling harus meresapkan air ke dalam tanah.
- c. Pada setiap 200 m<sup>2</sup> lahan atau kaveling disyaratkan minimal terdapat 1 tanaman tegalan.



1. Subzona : Industri Mesin dan Logam Dasar (I-2)

zona industri bahan logam dan produk dasar yang menghasilkan bahan baku dan bahan setengah jadi, seperti industri peralatan listrik, mesin, besi beton, pipa baja, kendaraan bermotor, pesawat terbang, dan lain-lain yang bertujuan menyediakan ruang untuk pengembangan industri mesin dan logam dasar beserta fasilitas pelengkapannya yang membutuhkan lahan luas yang ditata secara horizontal.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

- a. dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah;
- b. penentuan lokasi industri dilakukan dengan memperhatikan rencana transportasi yang berhubungan dengan simpul bahan baku industri dan simpul-simpul pemasaran hasil produksi yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang maupun rencana induk transportasi;
- c. memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar kawasan industri;
- d. tidak berada maupun berbatasan langsung dengan zona perumahan
- e. memperhatikan penanganan limbah industri; dan
- f. memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan pengembangan lahan industri.

2. Subzona : Aneka Industri (I-4)

Industri yang menghasilkan beragam kebutuhan konsumen dibedakan ke dalam 4 golongan, yaitu:

- a. aneka pengolahan pangan yang menghasilkan kebutuhan pokok di bidang pangan seperti garam, gula, margarine, minyak goreng, rokok, susu, tepung terigu;
- b. aneka pengolahan sandang yang menghasilkan kebutuhan sandang, seperti bahan tenun, tekstil, industri kulit dan pakaian jadi;
- c. aneka kimia dan serat yang mengolah bahan baku melalui proses kimia sehingga menjadi barang jadi yang dapat dimanfaatkan, seperti ban kendaraan, pipa paralon, pasta gigi, sabun cuci, dan korek api; dan
- d. aneka bahan bangunan yang mengolah aneka bahan bangunan,

seperti industri kayu, keramik, kaca dan marmer.

Tujuannya adalah menyediakan ruangan bagi kegiatan-kegiatan industri yang beragam untuk memenuhi permintaan pasar serta meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

- a. dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah sampai sedang;
  - b. penentuan lokasi industri dilakukan dengan memperhatikan rencana transportasi yang berhubungan dengan simpul bahan baku industri dan simpul-simpul pemasaran hasil produksi yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang maupun rencana induk transportasi;
  - c. memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar industri; dan
  - d. disediakan lahan untuk bongkar muat barang hasil industri sehingga tidak mengganggu arus lalu lintas sekitar pemukiman.
3. Subzona : Industri Pengolahan Gas Bumi (I-5)

Industri yang kompleks dirancang untuk membersihkan gas alam mentah dengan memisahkan kotoran dan berbagai non-metana hidrokarbon dan cairan untuk menghasilkan apa yang dikenal sebagai dry natural gas. Pengolahan Gas alam dimulai sumur bor. Komposisi gas alam mentah yg diekstrak dari sumur bor tergantung pada jenis, kedalaman, dan kondisi geologi daerah. Minyak dan gas alam sering ditemukan bersama-sama dalam yang sama reservoir. Gas alam yang dihasilkan dari sumur minyak umumnya diklasifikasikan sebagai *associated-dissolved*, yang berarti bahwa gas alam dilarutkan dalam minyak mentah.

Tujuan penetapan ruang kawasan industri gas bumi adalah menyediakan ruangan bagi kegiatan industri gas bumi untuk memenuhi permintaan pasar serta meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas

dan bersyarat adalah:

- a. dikembangkan pada lingkungan dengan tingkat kepadatan rendah ;
- b. penentuan lokasi industri dilakukan dengan memperhatikan rencana transportasi yang berhubungan dengan simpul bahan baku industri dan simpul-simpul pemasaran hasil produksi yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang maupun rencana induk transportasi dan rencana induk gas nasional;
- c. memperhatikan kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar industri;
- d. dilarang semua pemanfaatan pada zona inti;
- e. di luar zona inti, di ijinakan pengembangan pertanian dan RTH;
- f. di luar zona penyangga boleh pengembangan perumahan, perdagangan dan jasa, serta industri skala kecil dan sedang;
- g. penentuan radius utama zona inti sesuai dengan peraturan terkait; dan
- h. peraturan zonasi untuk jaringan pipa minyak dan gas bumi disusun dengan memperhatikan pemanfaatan ruang di sekitar jaringan pipa minyak dan gas bumi; dan harus memperhitungkan aspek keamanan dan keselamatan kawasan di sekitarnya;
- i. peraturan zonasi untuk pembangkit tenaga listrik disusun dengan memperhatikan pemanfaatan ruang di sekitar pembangkit listrik harus memperhatikan jarak aman dari kegiatan lain; dan
- j. peraturan zonasi untuk jaringan transmisi tenaga listrik disusun dengan memperhatikan ketentuan pelarangan pemanfaatan ruang bebas di sepanjang jalur transmisi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

Tabel 5 Standar Pedoman Penggunaan Zona Industri

No	Jenis Penggunaan	Struktur Penggunaan (%)	Keterangan
1	Kapling Industri	Maksimal 70 %	Setiap kapling harus mengikuti ketentuan BCR sesuai dengan Perda setempat (60 : 40)
2	Jalan dan	8 – 12 %	- Untuk tercapainya aksesibilitas di

	Saluran		mana ada jalan primer dan jalan sekunder (pelayanan) - Tekanan gandar primer sebaiknya minimal 8 ton dan sekunder minimal 5 ton - Perkerasan jalan minimal 7 m
3	Ruang Terbuka Hijau	Minimal 10%	Dapat berupa jalur hijau (green belt), taman dan perimeter
4	Fasilitas penunjang	6-12 %	Dapat berupa Kantin, Guest House, Tempat Ibadah, Fasilitas Olah Raga, PMK, WWTP, GI, Rumah Telkom dsb

Sumber : Permenperin Nomor : 35 Tahun 2010, Pedoman Teknis Kawasan Industri

#### 6. Zona Sarana Pelayanan Umum

Peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya yang dikembangkan dalam bentuk tunggal/ renggang, deret/rapat dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam RTRW yang bertujuan antara lain :

- 1) 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;
- 2) menentukan pusat-pusat pelayanan lingkungan sesuai dengan skala pelayanan sebagaimana tertuang di dalam RTRW; dan
- 3) mengatur hierarki pusat-pusat pelayanan sesuai dengan RTRW.

##### (1) Subzona: Transportasi (SPU-2)

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- a. Rumah dinas baik tunggal maupun kopel, diijinkan secara terbatas hanya untuk pegawai/karyawan terminal;

- b. Warung makan dan minum, bengkel kendaraan, diijinkan secara terbatas hanya melayani kebutuhan dalam zona pelayanan umum (SPU-2/Terminal);
- c. Jasa lembaga keuangan, telekomunikasi, riset dan kantor swasta, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
  - Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya; dan
  - Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di subzona SPU-2/Transportasi maksimal 10% dari luas zona.
- d. Sarana pelayanan umum, tempat ibadah, fasilitas kesehatan dan gedung pertemuan, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
  - Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KLB, maksimum 2 Lantai; dan
  - Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di subzona SPU-2/Transportasi maksimal 10% dari luas zona.

(2) Subzona: Kesehatan (SPU-3)

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- a. Guest house, pavilium, asrama, rumah dinas baik tunggal maupun kopel, diijinkan secara terbatas hanya untuk pegawai/karyawan dan dokter rumah sakit tersebut;
- b. Warung makan, minum dan jasa penitipan anak, diijinkan secara terbatas hanya melayani kebutuhan dalam zona pelayanan umum (SPU-3 / Kesehatan);
- c. Jasa lembaga keuangan, telekomunikasi, riset dan kantor swasta, diijinkan secara terbatas dengan tidak mengganggu ketentraman pasien;
- d. Sarana pelayanan umum, tempat ibadah, fasilitas kesehatan dan gedung pertemuan, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
  - Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KLB maksimum 4 Lantai
  - Jumlah maksimal perbandingan dari kegiatan lain yang ada di subzona SPU-3/TKesehatan maksimal 10% dari luas subzona.

(3) Subzona: Peribadatan (SPU-6)

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX

dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- a. *Guest house*, paviliun, asrama, rumah baik tunggal maupun kopel, diijinkan secara terbatas hanya untuk tamu dan pengelola sarana ibadah tersebut;
- b. Warung makan, minum dan jasa penitipan anak, diijinkan secara terbatas hanya melayani kebutuhan dalam zona pelayanan umum (SPU-6 / Peribadatan); dan
- c. Sarana pelayanan umum, tempat ibadah, fasilitas kesehatan dan gedung pertemuan, diijinkan secara terbatas dengan batasan:
  - Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - KLB maksimum 4 Lantai.

#### 7. Zona Peruntukan Lainnya (PL)

Peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan di daerah tertentu berupa pertanian, pertambangan, pariwisata, dan peruntukan lainnya, yang bertujuan antara lain :

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

##### (1) Subzona: Pertanian (PL-1)

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- a. Rumah tinggal sederhana baik tunggal maupun kopel dan bangunan untuk peralatan dan pasokan pertanian, diijinkan secara terbatas hanya di luar areal irigasi teknis;
- b. Kandang hewan dan hewan peliharaan diijinkan secara terbatas dengan batasan:
  - Tidak mengganggu permukiman penduduk terkait dengan limbah yang dihasilkan; dan

- Memperoleh persetujuan dari ketua RT, ketua RW dan masyarakat setempat.

(2) Subzona: 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 yang bertujuan untuk :

- a. kegiatan-kegiatan pertambangan dalam upaya meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja;
- b. memberikan kemudahan dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru; dan
- c. menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertambangan serta membatasi penggunaan non pertambangan.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- a. kawasan peruntukan pertambangan, harus berada di luar kawasan hutan lindung. Juga tidak boleh berada, berdampingan dan/atau berdekatan dengan kawasan pemukiman, pariwisata, dan agrobisnis. Penetapan itu juga harus layak berdasarkan kajian ekologi, sosial, dan ekonomi;
- b. ruang yang secara teknis dapat digunakan untuk pemusatan kegiatan pertambangan, serta tidak mengganggu kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- c. ruang yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan akan memberikan manfaat secara ekonomi, sosial budaya, dan ekologi baik skala nasional, regional maupun lokal; dan
- d. memperhatikan ketentuan pokok yang diatur di dalam Undang-Undang No.11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan.

(3) Subzona: Pariwisata (PL-3)

Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang

dikembangkan untuk mengembangkan kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya dengan tujuan menyediakan ruang untuk :

- a. pengembangan akomodasi pariwisata dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh kawasan;
- b. mengakomodasi bermacam tipe akomodasi pariwisata seperti hotel, vila, resort, homestay, dan lain-lain yang mendorong penyediaan akomodasi bagi wisatawan.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

#### Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T)

Kawasan wisata yang dikembangkan di tempat berlangsungnya atraksi budaya, prosesi upacara adat, dan sekitarnya yang ditujukan untuk mengakomodasi wisata dengan minat khusus (tengeran/landmark, cagar budaya) kawasan wisata di tempat objek alam (gunung, sawah, pantai, laut, teluk, lembah) dan kawasan di sekitarnya yang ditujukan untuk mengakomodasi wisata minat alam yang memiliki kecenderungan mendapatkan sesuatu dan pengalaman baru yang bermanfaat dari objek wisata alam yang dikunjungi.

#### 8. Zona Peruntukan Khusus (KH)

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

- 1) menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi khusus hankam, TPA, dan IPAL; dan
- 2) menetapkan kriteria pengembangan zona khusus menjaga keserasian dan keseimbangan ekosistem lingkungan perkotaan.

##### (1) Zona Pertahanan dan Keamanan (HANKAM) : (KH-1)

Peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi hankam, termasuk tempat latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Koramil, dan



sebagainya dengan tujuan penetapan untuk :

- 1) tempat kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif; dan
- 2) tempat pelatihan para prajurit dan pasukan hankam sebagai garda depan negara yang khusus dibina untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan Negara.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- memperhatikan kebijakan sistem pertahanan dan keamanan nasional ;
- memperhatikan kebijakan pemerintah yang menunjang pusat hankam nasional;
- memperhatikan ketersediaan lahan sesuai dengan kebutuhan bidang hankam beserta; prasarana dan sarana penunjangnya;
- aksesibilitas yang menghubungkan zona hankam adalah jalan kolektor; dan
- tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan dan komersial.

(2) Zona TPA : (KH-2)

Peruntukan tanah di daratan dengan batas-batas tertentu yang yang digunakan sebagai tempat untuk menimbun sampah dan merupakan bentuk terakhir perlakuan sampah dengan tujuan menyediakan ruang untuk:

- 1) menimbun dan mengolah segala sampah yang ditimbulkan dari konsumen di suatu wilayah; dan
- 2) mengumpulkan timbunan sampah sebagai pool yang terakhir sebelum sampah-sampah tersebut diolah lebih lanjut agar lingkungan tidak tercemar.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- memperhatikan kebijakan sistem persampahan (jalur dan saluran);
- memperhatikan ketersediaan lahan sesuai dengan kebutuhan TPA

serta ruang-ruang yang diperlukan didalam operasi pembuangan akhir sampah;

- aksesibilitas yang TPA minimal adalah jalan lokal tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan , zona komersial, dan zona zona lainnya; dan
- dapat berdekatan dengan zona industri namun harus berdasarkan syarat-syarat tertentu.

(3) Zona IPAL : (KH-3)

Peruntukan tanah yang terdiri atas daratan dengan batas batas tertentu yang berfungsi untuk tempat pembuangan segala macam air buangan (limbah) yang berasal dari limbah-limbah domestik, industri, maupun komersial dan lain-lainnya dengan tujuan menyediakan ruang untuk

- 1) tempat pengolahan air limbah agar segera dapat diolah dan tidak mencemari lingkungan pemukiman dan industri;
- 2) meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses masyarakat terhadap pelayanan pengolahan air limbah dengan sistem setempat dan sistem terpusat; dan
- 3) melindungi sumber-sumber air baku bagi air minum dari pencemaran air limbah pemukiman dan industri.

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX dengan keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

- memperhatikan sistem pembuangan air limbah pemukiman dan industri yang berlaku di suatu wilayah
- memperhatikan standarstandar teknis sarana dan prasarana yang harus dipenuhi dalam pembangunan IPAL
- tidak berbatasan langsung dengan zona perumahan dan industri







**Tabel 6. Intensitas dan Tata Masa Bangunan Tiap Zona Peruntukan**

ZONA I							
No.	Sub Zona	Intensitas Ruang			Tata Masa		
		KDB (%)	KLB	KDH (%)	Tinggi Bangunan (m)	JBS/JBB (m)	GSB (m)
1.	Industri Mesin dan Logam Dasar (I-2)	60-70	1lt-4lt	10-20	4-16 m	8/8	21
2.	Industri Pengolahan Gas (I-5)	60-70	1lt-3lt	10-20	4-12 m	8/8	21
3.	Industri Packing Semen (I-6)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	8/8	21
4.	Industri Aspal Curah (I-7)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	8/8	21
5.	Pelabuhan (SPU-2.1)	50-60	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	21
6.	Loading PIR (SPU-2.2)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	21
7.	Stocking Pile (SPU-2.3)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	21
8.	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	21
9.	Sempadan Pantai (PS-1)	10-20	1lt	60-70	4 m		
ZONA II							
No.	Sub Zona	Intensitas Ruang			Tata Masa		
		KDB (%)	KLB	KDH (%)	Tinggi Bangunan (m)	JBS/JBB (m)	GSB (m)
1.	Eco Park (PL-3.1)	5-10	1lt	80-90	4 m		
2.	Marine Techno Park (PL-3.2)	10-20	1lt	60-70	4 m		
3.	MICE (PL-3.3)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
4.	Cultural Park (PL-3.4)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
5.	Pantai Publik/Wisata Air (PL-3.5)	10-20	1lt	60-70	4 m		
6.	Komersil (K-2)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
7.	Area Militer (SPU-2.3)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
8.	Pelabuhan (SPU-2.1)	50-60	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
9.	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
10.	Suaka Alam dan Cagar Budaya (SC)	5-10	1lt	80-90	4 m		
11.	Sempadan Pantai (PS-1)	10-20	1lt	60-70	4 m		
12.	Sempadan Sungai (PS-2)	10-20	1lt	60-70	4 m		
ZONA III							
No.	Sub Zona	Intensitas Ruang			Tata Masa		
		KDB (%)	KLB	KDH (%)	Tinggi Bangunan (m)	JBS/JBB (m)	GSB (m)
1.	Perumahan (R-4)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
2.	Industri Perikanan (I-4.1)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
3.	Industri Mesin dan Logam Dasar (I-2)	60-70	1lt-4lt	10-20	4-16 m	8/8	21-31
4.	Industri Kecil (I-3)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	8/8	14
5.	Aneka Industri (I-4)	60-70	1lt-4lt	10-20	4-16 m	8/8	14-21
6.	Komersil (K-2)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
7.	Pelabuhan (SPU-2.1)	50-60	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
8.	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	2/4	14
9.	IPAL (KH-3)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	8/8	14
10.	Sempadan Pantai (PS-1)	10-20	1lt	60-70	4 m		
11.	Sempadan Sungai (PS-2)	10-20	1lt	60-70	4 m		
ZONA IV							
No.	Sub Zona	Intensitas Ruang			Tata Masa		
		KDB (%)	KLB	KDH (%)	Tinggi Bangunan (m)	JBS/JBB (m)	GSB (m)
1.	Industri Mesin dan Logam Dasar (I-2)	60-70	1lt-4lt	10-20	4-16 m	8/8	21-31
2.	Aneka Industri (I-4)	60-70	1lt-4lt	10-20	4-16 m	8/8	14-21
3.	Wisata Air (PL-3.5)	10-20	1lt	60-70	4 m		
4.	IPAL (KH-3)	60-70	1lt-2lt	10-20	4-8 m	8/8	14
5.	Sempadan Pantai (SP-1)	10-20	1lt	60-70	4 m		
6.	Sempadan Sungai (PS-2)	10-20	1lt	60-70	4 m		

Sumber : Hasil Rencana

BAB VII  
PENUTUP

Peraturan ini disusun untuk digunakan dan dijadikan acuan seluruh stakeholder yang berkepentingan dalam melaksanakan kebijakan dan kegiatan dalam Zonasi Kawasan Ekonomi Khusus Sorong.

MENTERI KOORDINATOR BIDANG  
KEMARITIMAN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

LUHUT B.PANDJAITAN