KATA PENGANTAR

Sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah yang telah menjadi komitmen bersama. Dalam hal tersebut pemerintah berkewajiban mendorong pelaksanaan otonomi daerah tersebut, dan berkaitan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, maka materi teknis pendukungnya perlu segera dipersiapkan demi mendukung kesemuanya dalam peningkatan perencanaan pembangunan yang lebih sistematis, terarah dan terkendali. Maka dengan landasan tersebut, untuk mendukungnya suatu Pedoman Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten, yang merupakan amanat dan turunan dari Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten kedalam produk rencana yang lebih rinci, sehingga dapat mendukung dalam aplikasi produk-produk perencanaan ditingkat Kabupaten.

Pedoman ini merupakan acuan awal sambil menunggu terbitnya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten (RDTR Kabupaten), namun dalam pelaksanaan di lapangan ada kemungkinan ditemukannya hal-hal yang perlu dipertajam lagi sesuai dengan kondisi setempat. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya perlu disesuaikan dengan karakteristik setempat.

Akhirnya kami mengharapkan upaya fasilitasi pemerintah ini tidak selesai dengan adanya pedoman ini, namun dapat dilanjutkan dengan penyebarluasan dan penyempurnaannya. Untuk itu segala masukan dan saran maupun kritikan untuk perbaikan pedoman ini sangat kami hargai. Akhirnya bagi seluruh pihak yang terlibat dalam penyusunan pedoman ini, kami mengucapkan banyak terima kasih.

Direktur Penataan Ruang Nasional

Ir. Iman Soedrajat, MPM

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR **i**
DAFTARA ISI **ii**
DAFTAR GAMBAR **iv**
DAFTAR TABEL **v**

BAB I PENDAHULUAN **I-1**
1.1 Kebutuhan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten I-1
1.2 Landasan Hukum I-1
1.3 Pengertian Umum I-3
1.4 Tujuan dan Sasaran I-8
1.5 Manfaat I-8
1.6 Kedudukan Pedoman I-8
1.7 Ruang Lingkup Penyusunan Pedoman I-9

BAB II KETENTUAN UMUM **II-1**
2.1 Maksud, Tujuan, dan Sasaran Penyusunan RDTR II-1
2.2 Fungsi Perencanaan II-1
2.3 Ketentuan Penyusunan II-1
2.3.1 Kedudukan RDTR II-1
2.3.2 Persyaratan II-2
2.3.3 Kriteria Tipologi Kawasan II-3
2.3.4 Penentuan Kawasan Perencanaan II-3
2.4 Muatan RDTR Kabupaten II-4
2.5 Format RDTR Kabupaten II-4
2.6 Masa Berlaku RDTR Kabupaten II-5

BAB III PROSES DAN KETENTUAN TEKNIS RENCANA DETAIL TATA RUANG KABUPATEN **III-1**
3.1 Persiapan Penyusunan RDTR III-1
3.2 Pengumpulan dan Pengolahan Data III-1
3.2.1 Tujuan III-1
3.2.2 Pelaksanaan Kegiatan III-1
3.2.3 Muatan Data dan Informasi III-2
3.2.4 Elaborasi Data III-3
3.3 Analisis Kawasan Perencanaan III-3
3.3.1 Tujuan dan Manfaat III-3
3.3.2 Prinsip Dasar III-4
3.3.3 Muatan Analisis III-4
3.3.3.1 Analisis Struktur Kawasan Perencanaan III-4
3.3.3.2 Analisis Peruntukan Blok III-5
3.3.3.3 Analisis Prasarana Transportasi III-9
3.3.3.4 Analisis Utilitas Umum III-10
3.3.3.5 Analisis Amplop Ruang III-12
3.3.3.6 Analisis Kelembagaan dan Peran Masyarakat III-14
3.4 Perumusan dan Ketentuan Teknis Rencana Detail Tata Ruang III-15
3.4.1 Konsep Rencana III-15
3.4.2 Produk Rencana Detail Tata Ruang III-16
3.4.2.1 Tujuan Pengembangan III-16
3.4.2.2 Rencana Struktur Ruang Kawasan III-16
3.4.2.2.1 Rencana Persebaran Penduduk III-16

3.4.2.2.2 Struktur Kawasan Perencanaan III-17
3.4.2.2.3 Rencana Blok Kawasan III-18
3.4.2.2.4 Rencana Skala Pelayanan Kegiatan III-19
3.4.2.2.5 Rencana Sistem Jaringan III-21
3.4.2.2.5.1 Rencana Sistem Jaringan Pergerakan III-21
3.4.2.2.5.2 Rencana Sistem Jaringan Utilitas III-27
3.4.2.3 Rencana Peruntukan Blok III-35
3.4.2.4 Rencana Penataan Bangunan dan Lingkungan III-45
3.4.2.4.1 Pengertian III-45
3.4.2.4.2 Maksud dan Tujuan III-45
3.4.2.4.3 Komponen Yang Diatur III-45
3.4.2.5 Indikasi Program Pembangunan III-51
3.5 Legalisasi Rencana Detail Tata Ruang

BAB IV PENGENDALIAN RENCANA DETAIL TATA RUANG KABUPATEN IV-1
4.1 Tujuan Pengendalian IV-1
4.2 Komponen Pengendalian IV-1
4.2.1 Zonasi IV-1
4.2.2 Aturan Insentif dan Disinsentif IV-6
4.2.3 Perijinan dalam Pemanfaatan Ruang IV-8
4.2.4 Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Pengawasan IV-10

BAB V KELEMBAGAAN DAN PERAN MASYARAKAT V-1
5.1 Kelembagaan V-1
5.2 Peran Masyarakat V-2
5.2.1 Manfaat V-2
5.2.2 Prinsip Utama V-2
5.2.3 Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelaksanaan Penataan Ruang V-2
5.2.4 Bentuk Peran Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang V-3
5.2.5 Tata Cara Peran Masyarakat dalam Pelaksanaan Peraturan Zonasi V-3
5.2.6 Pelayanan Minimal dalam Penyampaian Informasi Penataan Ruang V-3
5.3 Peran Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang 39
5.3.1 Bentuk Peran Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang 39
5.3.2 Tata Cara Peran Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang 39

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kedudukan Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten	I-9
Gambar 2.1	Kedudukan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten dalam Penataan Ruang Kabupaten	II-2
Gambar 3.1	Garis Sempadan Sungai	III-49
Gambar 4.1	Ilustrasi Klasifikasi Peruntukan Ruang	IV-1

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Sempadan Sungai	III-48
Tabel 3.2	Kriteria Penetapan Lebar Sempadan Pantai	III-50
Tabel 5.1	Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang	V-5

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Kebutuhan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten

Di dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten ke dalam rencana distribusi pemanfaatan ruang dan bangunan serta bukan bangunan pada kawasan perkotaan maupun kawasan fungsional kabupaten. Dengan kata lain RDTR Kabupaten mempunyai fungsi untuk mengatur dan menata kegiatan fungsional yang direncanakan oleh perencanaan ruang diatasnya, dalam mewujudkan ruang yang serasi, seimbang, aman, nyaman dan produktif. Muatan yang direncanakan dalam RDTR kegiatan berskala kawasan atau lokal dan lingkungan, dan atau kegiatan khusus yang mendesak dalam pemenuhan kebutuhannya.

RDTR Kabupaten dilakukan berdasarkan tingkat urgensi/prioritas/keterdesakan penanganan kawasan tersebut di dalam konstelasi wilayah kabupaten. RDTR Kabupaten juga merupakan rencana yang menetapkan blok-blok peruntukan pada kawasan fungsional, sebagai penjabaran “kegiatan” ke dalam wujud ruang, dengan memperhatikan keterkaitan antar kegiatan fungsional dalam kawasan, agar tercipta lingkungan yang serasi, selaras, seimbang dan terpadu.

RDTR Kabupaten adalah rencana pemanfaatan ruang bagian wilayah kabupaten secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pengaturan zonasi, perijinan dan pembangunan kawasan.

Berdasarkan pengalaman dalam menyusun RDTR ternyata dirasakan masih banyak kekurangan. Kekurangan tersebut terjadi karena pengertian tentang kawasan kegiatan fungsional kemudian pengembangannya belum sepenuhnya dipahami benar, disamping gambaran tentang RDTR yang dibutuhkan juga belum seragam, termasuk pedoman dan NSPM terkait juga belum sepenuhnya dimanfaatkan oleh perencana maupun Pemerintah Daerah.

1.2. Landasan Hukum

Penyusunan dokumen RDTR Kabupaten mendasarkan kepada aspek legalitas sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725).
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Pertambangan (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2831).
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3274).
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati Dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3419).

5. Undang-Undang 15 Tahun 1985 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317).
6. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisataan (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3427).
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469).
8. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470).
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budidaya Tanaman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3478).
10. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 tentang Perkeretaapian (Lembaran Nagara Tahun 1992 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3479).
11. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3480).
12. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3481).
13. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3493).
14. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699).
15. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3881).
16. Undang-Undang Nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3888).
17. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertahanan Negara (Lembaran Negara Tahun 2003 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4169).
18. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4377).
19. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
20. Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4433).
21. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444).
22. Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.
23. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1982 tentang Irigasi (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3226).
24. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1985 tentang Perlindungan Hutan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara 3294).

25. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373).
26. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Tambahan Lembaran Negara Nomor 4489).
27. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3776).
28. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838).
29. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta Untuk Penataan Ruang Wilayah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara 3934).
30. Keputusan Presiden No. 62 Tahun 2007 tentang Fasilitas umum
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.
32. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau kegiatan yang wajib di lengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan hidup.
33. Keputusan Menteri Energi Sumber Daya Mineral Nomor 1456.K/20/MEM/2000 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Karst.
34. Keputusan Menteri Energi Sumber Daya Mineral Nomor 1457.K/20/MEM/2000 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Lingkungan di Bidang Pertambangan dan Energi.
35. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 174 Tahun 2004 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah.

1.3. Pengertian Umum

Dalam ketentuan ini dijelaskan pengertian pengertian yang dimaksud dengan :

1) Rencana adalah proses penataan, pemanfaatan dan pengendalian, pemanfaatan dalam hal ini ruang.
2) 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.
3) Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
4) 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.
5) Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
6) Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
7) Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.

8) Pemerintah daerah adalah Gubernur, atau Bupati, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
9) Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
10) *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK)* adalah rencana tata ruang yang merupakan penjabaran RTRW Propinsi ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten. Rencana ini mempunyai tingkat kedalaman setara dengan tingkat ketelitian peta minimal pada skala 1 : 50.000, dan berjangka waktu perencanaan 10 tahun;
11) *Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten* adalah rencana pemanfaatan ruang Bagian Wilayah Kabupaten secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan Kabupaten
12) *Wilayah* adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek/pengamatan administrasi pemerintahan dan atau aspek/pengamatan fungsional;
13) *Wilayah Perencanaan* adalah wilayah yang diarahkan pemanfaatan ruangnya sesuai dengan masing-masing jenis rencana tata ruang;
14) *Kawasan* adalah suatu wilayah yang mempunyai fungsi dan atau aspek/pengamatan fungsional tertentu;
15) *Kawasan Lindung* adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan;
16) *Kawasan Hutan Lindung* adalah kawasan hutan (dapat dalam bentuk hutan Bakau di Pesisir) yang karena keadaan dan sifat fisik wilayahnya perlu dibina dan dipertahankan sebagai hutan dengan penutupan vegetasi secara tetap guna kepentingan pengaturan tata air, pencegahan bahaya banjir dan erosi serta pemeliharaan kesuburan tanah baik dalam kawasan hutan yang bersangkutan maupun kawasan di sekitarnya dan kawasan bawahannya;
17) *Kawasan Cagar Alam* adalah kawasan suaka alam yang karena keadaan alamnya mempunyai kekhasan tumbuhan, satwa dan ekosistemnya atau ekosistem tertentu, yang perlu dilindungi dan perkembangannya berlangsung secara alami;
18) *Kawasan Taman Wisata* alam adalah kawasan pelestarian alam yang terutama dimanfaatkan untuk pariwisata alam;
19) *Kawasan Suaka Alam (=sanctuary reserve, Ingg.)* adalah kawasan dengan ciri khas tertentu, baik di darat maupun di perairan yang mempunyai fungsi pokok sebagai fungsi kawasan pelestarian/pelindungan keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa serta ekosistemnya, yang juga berfungsi sebagai wilayah sistern penyangga kehidupan;
20) *Kawasan Tangkapan Air* adalah kawasan atau area! yang mempunyai pengaruh secara alamiah atau binaan terhadap keberlangsungan badan air seperti waduk, situ, sungai, kanal, pengolahan air limbah dan lain-lain;
21) *Kawasan Sekitar Mata Air* adalah kawasan di sekeliling mata air yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi mata air;

22) *Kawasan sekitar waduk, danau dan situ* adalah kawasan di sekeliling waduk danau dan situ yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi waduk danau dan situ;
23) *Kawasan Budidaya* adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan;
24) *Kawasan Permukiman* adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. beserta prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur;
25) *Kawasan Industri dan atau Pergudangan* adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukan bagi pengembangan industri dan atau pergudangan beserta fasilitas penunjangnya;
26) *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;
27) *Kawasan atau Ruang Terbuka Hijau* adalah ruang-ruang dalam Kabupaten atau wilayah yang lebih luas baik bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur dimana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan. Dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) pemanfaatannya lebih bersifat pengisian hijau tanaman atau tumbuh-tumbuhan secara alamiah ataupun budidaya tanaman;
28) *Kawasan Sistem Pusat Kegiatan* adalah kawasan yang diarahkan bagi pemusatan berbagai kegiatan campuran maupun spesifik, memiliki fungsi strategis dalam menarik berbagai kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya serta kegiatan pelayanan daerah menurut hirarkhi, terdiri dari sistem pusat kegiatan utarna yang berskala daerah, regional, nasional dan intemasional dan sistem pusat penunjang yang berskala lokal;
29) *Kawasan Perkotaan* adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukinian perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
30) *Bagian Wilayah Kabupaten* adalah suatu kesatuan wilayah dari kabupaten yang bersangkutan dan merupakan wilayah yang terbentuk secara fungsional dan administrasi dalam rangka pencapian daya guna pelayanan kegiatan daerah;
31) *Kawasan Perdesaan* adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumberdaya alam;
32) *Kawasan Tertentu* adalah kawasan yang ditetapkan secara nasional mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan;
33) *Kawasan Prioritas* adalah kawasan yang diprioritaskan pembangunannya dalam rangka mendorong pertumbuhan daerah ke arah yang direncanakan dan atau menanggulangi masalah-masalah yang mendesak atau kawasan fungsional yang dianggap perlu diprioritaskan pengembangan atau penanganannya serta memerlukan dukungan penataan ruang segera dalam kurun waktu rencana;

34) *Kawasan Terbangun* adalah ruang dalam kawasan permukiman yang mempunyai ciri dominasi penggunaan lahan secara terbangun atau lingkungan binaan untuk mewadahi kegiatan daerah;
35) *Sempadan Sungai* adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan Tahun kanal Tahun saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai;
36) *Sempadan Pantai* adalah kawasan sepanjang kiri kanan pantai, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai;
37) *Garis Sempadan Bangunan* yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana ruang kabupaten;
38) *Garis Sempadan Jalan* yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana ruang kabupaten;
39) *Garis Sempadan Pantai* yang selanjutnya disebut GSP adalah areal pantai yang dihitung mulai dari batas pasang air laut tertinggi ke arah daratan pulau yang harus bebas dari bangunan beratap. GSP ditentukan berdasarkan lebar pulau, dan dimaksudkan untuk pencegahan pengrusakan perturnbuhan pulau, perlindungan bangunan dari tepangan gelombang laut, serta untuk mendapatkan ruang terbuka yang cukup di depan bangunan yang menghadap ke perairan laut;
40) *Intensitas Bangunan* adalah perbandingan jumlah luas/seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana ruang kabupaten;
41) *Intensitas Pemanfaatan Lahan* adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang sesuai dengan rencana ruang kabupaten;
42) *Intensitas Ruang* adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian wilayah kabupaten sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalarn pembangunan kabupaten;
43) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana daerah;
44) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana daerah;
45) *Sistem Pusat Kegiatan Kabupaten* adalah tata jenjang dan fungsi pelayanan pusat-pusat kegiatan Kabupaten yang meliputi pusat Kabupaten, pusat bagian wilayah Kabupaten, pusat sub bagian wilayah Kabupaten, dan pusat lingkungan perumahan;
46) *Rencana Pemanfaatan Ruang Kabupaten* adalah penetapan lokasi, besaran luas dan arahan pengembangan tiap jenis pemanfaatan ruang untuk mewadahi berbagai kegiatan Kabupaten baik dalam bentuk kawasan terbangun maupun kawasan / ruang terbuka hijau;
47) *Perumahan* adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapai dengan prasarana dan sarana lingkungan;
48) *Permukiman* adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan;

49) *Unit Lingkungan* adalah satuan permukiman terkecil yang secara fisik merupakan bagian unit wilayah terbangun, yang berperan dalam perkembangan daerahnya;
50) *Blok Peruntukan* adalah bagian dari unit lingkungan yang mempunyai peruntukan pemanfaatan ruang tertentu yang dibatasi oleh jaringan pergerakan dan atau jaringan utilitas;
51) *Prasarana* adalah kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan kawasan permukiman daerah dapat berfungsi sebagaimana mestinya, yang meliputi jalan, saluran air minum, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik, dan telekomunikasi;
52) *Sarana* adalah kelengkapan kawasan permukiman daerah yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka, serta pemakaman umum;
53) *Fasilitas Lingkungan* atau juga disebut Sarana Lingkungan adalah sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
54) *Utilitas Umum* adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan;
55) *Pemanfaatan Ruang* adalah rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan;
56) *Pengendalian Pemanfaatan Ruang* adalah kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengawasan dimaksudkan untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana yang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi pemanfaatan ruang. Penertiban pemanfaatan ruang adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemafaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud.
57) Zona adalah kawasan dengan peruntukan khusus yang memiliki potensi atau permasalahan yang mendesak untuk ditangani dalam mewujudkan tujuan perencanaan dan pengembangan kawasan;
58) Area adalah bagian (sub-sistem) dari kawasan fungsional;
59) Tipologi Kawasan adalah penggolongan kawasan sesuai dengan karakter dan kualitas kawasan, lingkungan, pemanfaatan ruang, penyediaan prasarana dan sarana lingkungan, yang terdiri dari kawasan mantap, dinamis, dan peralihan;
60) Konservasi Sumber Daya Air adalah semua upaya untuk mengawetkan, melindungi, mengamankan, mempertahankan, melestarikan, dan mengupayakan keberlanjutan keberadaan sumber daya air yang serasi, seimbang, selaras dan berguna sepanjang masa;
61) Peran Serta Masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat, untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan tata ruang;
62) Ijin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau Badan Hukum/ Perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak atas tanah dan untuk menggunakan tanah sesuai dengan tata ruang wilayah;

63) Prasarana dan Sarana adalah bangunan fisik yang terkait dengan kepentingan umum dan keselamatan umum, seperti prasarana dan sarana perhubungan, prasarana dan sarana sumber daya air, prasarana dan sarana permukiman, serta prasarana dan sarana lainnya.
64) Tingkat kerawanan adalah ukuran yang menunjukkan besarnya kemungkinan suatu kawasan dapat mengalami bencana longsor, serta besarnya korban dan kerugian yang terjadi akibat bencana longsor tersebut.

1.4. Tujuan dan Sasaran

Buku pedoman RDTR Kabupaten ini dimaksud sebagai rujukan atau acuan dalam kegiatan penyusunan RDTR Kabupaten oleh Pemerintah Kabupaten. Tujuan penyusunan pedoman RDTR ini adalah memberikan panduan bagi Pemerintah Kabupaten dalam menyusun RDTR Kabupaten.

Tujuan :

1. Menyusun pedoman teknis yang menjadi acuan dalam penjabaran RTRW kedalam RDTR Kabupaten;
2. Merumuskan ketentuan ketentuan, syarat-syarat, dan kriteria teknis yang berlaku dalam penyusunan kegiatan fungsional dapat dipenuhi dalam pengembangan kawasan;
3. Menjadi kendali mutu bagi produk Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten.

Sasaran :

1. Memudahkan Pemerintahan Daerah, maupun Perencana Daerah dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten;
2. Sebagai alat evaluasi bagi pejabat berwenang daerah untuk menilai Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten yang disusun pihak ke tiga;
3. Sebagai alat peran serta masyarakat untuk ikut dalam proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian serta pengawasan pembangunan daerahnya.

1.5. Manfaat

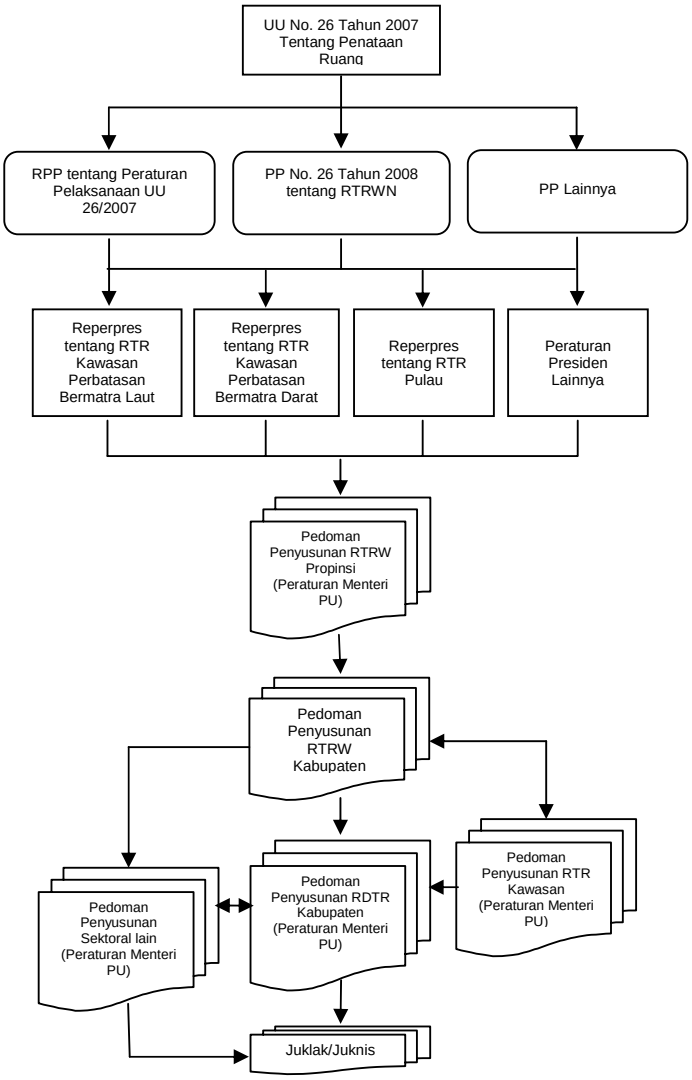
Manfaat yang diharapkan dari pedoman ini adalah untuk :

1. Tercapai tujuan dan sasaran penataan ruang*;*
2. Terkendalinya baku mutu penataan ruang;
3. Terbakukannya Pedoman, NSPM, dan ketentuan-ketentuan, syarat-syarat dan kriteria teknis kegiatan fungsional dalam penyusunan penataan ruang;
4. Mendorong koordinasi dan keterpaduan rencana sektoral, termasuk hirarkhis perencanaan penataan ruang itu sendiri.

1.6. Kedudukan Pedoman

Pedoman Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten merupakan bagian dari tata cara dan prosedur dalam pelaksanaan pembangunan daerah, yang tidak terlepas dari pedoman-pedoman sektor-sektor lainnya. Kedudukan pedoman RDTR ini dapat dilihat pada gambar 1.1.

Gambar 1.1.
Kedudukan Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten



1.7. Ruang Lingkup Penyusunan Pedoman

Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten ini meliputi kegiatan penyusunan RDTR Kabupaten yang bersifat umum, baku dan merupakan acuan yang harus dipenuhi dalam proses penyusunan RDTR Kabupaten, yang mencakup dasar penyusunn RDTR Kabupaten, proses penyusunan, ketentuan teknis serta kelembagaan dan peran masyarakat.

Pedoman RDTR yang disusun meliputi pembahasan tentang :

1. Pengertian tentang RDTR baik menyangkut kedudukan, syarat dan ketentuan, dan kawasan fungsional yang direncanakan;
2. Pengertian-pengertian istilah baku dalam Penyusunan Penataan Ruang;
3. Pedoman tentang informasi dan data yang diperlukan untuk menuju proses selanjutnya, termasuk metode inventarisasinya;

4. Pedoman yang berkaitan dengan kegiatan analisis aspek dan faktor-faktor yang terkait dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang, termasuk dalam pembagian unit perencanaan serta penentuan kawasan fungsional yang akan direncanakan;
5. Pedoman yang berkaitan dengan materi, kedalaman materi, pengelompokan materi yang diatur serta direncanakan untuk Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten;
6. Pedoman teknis yang merinci tentang syarat-syarat, ketentuan dan kriteria pengaturan dan rencana kegiatan fungsional dalam Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten. Prosedur penyusunan zonasi:
   a. zoning code
   b. zoning map
   c. zoning text
7. Pedoman yang berkaitan dengan materi pengendalian dan partisipasi masyarakat dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten .

BAB II
KETENTUAN UMUM

2.1. Maksud ,Tujuan dan Sasaran Penyusunan RDTR

Maksud dari penyusunan RDTR adalah mewujudkan rencana detail tata ruang yang mendukung terciptanya kawasan strategis maupun kawasan fungsional secara aman, produktif dan berkelanjutan.

Adapun tujuannya adalah :
1. Sebagai arahan bagi masyarakat dalam pengisian pembangunan fisik kawasan,
2. Sebagai pedoman bagi instansi dalam menyusun zonasi, dan pemberian periijinan kesesuaian pemanfaatan bangunan dengan peruntukan lahan.

Sasaran dari perencanaan ini adalah untuk :
1. Menciptakan keselarasan, keserasian, keseimbangan antar lingkungan permukiman dalam kawasan.
2. Mewujudkan keterpaduan program pembangunan antar kawasan maupun dalam kawasan.
3. Terkendalinya pembangunan kawasan strategis dan fungsional kabupaten, baik yang dilakukan pemerintah maupun masyarakat/swasta.
4. Mendorongnya investasi masyarakat di dalam kawasan.
5. Terkoordinasinya pembangunan kawasan antara pemerintah dan masyarakat/swasta.

2.2. Fungsi Perencanaan

Adapun fungsi perencanaan detail ini adalah ;
1. Menyiapkan perwujudan ruang, dalam rangka pelaksanaan program pembangunan daerah,
2. Menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan fungsional dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten,
3. Menciptakan keterkaitan antar kegiatan yang selaras, serasi dan efisien dalam perencanaan kawasan fungsional,
4. Menjaga konsistensi perwujudan ruang kawasan fungsional melalui pengendalian program-program pembangunan daerah.

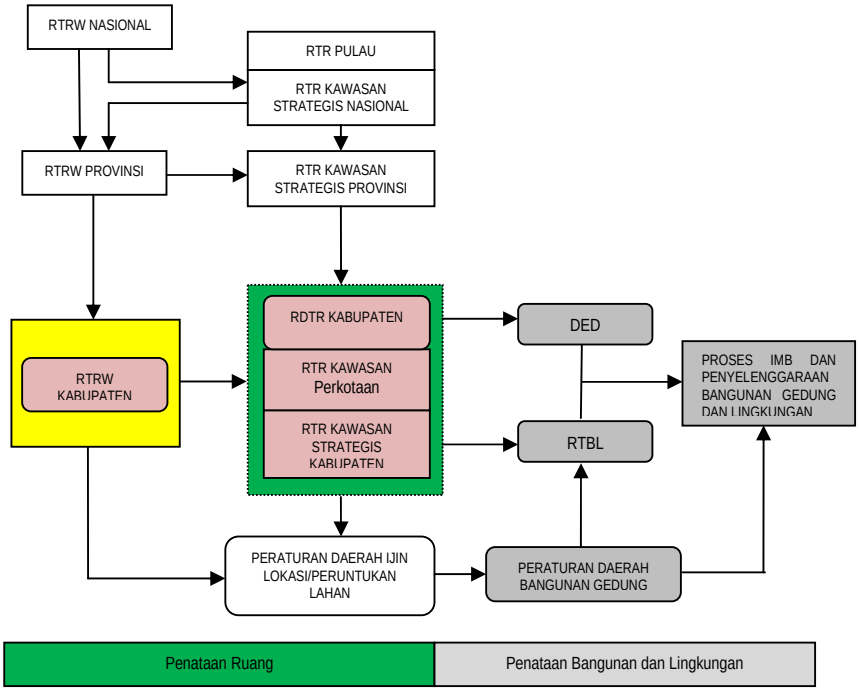
2.3. Ketentuan Penyusunan

2.3.1. Kedudukan RDTR

Dalam jenjang perencanaan tata ruang, Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten merupakan produk rencana untuk :
a. Rencana operasional arahan pembangunan kawasan (*operasional action plan*);
b. Rencana pengembangan dan peruntukan kawasan (*area development plan*);
c. Panduan untuk rencana aksi dan panduan rancang bangun (*urban design guidelines*).

Rencana, aturan, ketentuan dan mekanisme penyusunan RDTR Kabupaten harus merujuk pada pranata rencana lebih tinggi, baik pada lingkup kawasan maupun daerah. Kedudukan RDTR Kabupaten dalam pengaturan ruang diilustrasikan dalam gambar 2.1.

Gambar 2.1.
Kedudukan Rencana Detail Tata Ruang Dalam Penataan Ruang Kabupaten



2.3.2. Persyaratan

Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten adalah rencana yang disusun dan ditetapkan Pemerintah Daerah dengan prasyarat perencanaan sebagai berikut :

1. RDTR disusun menurut bagian wilayah kabupaten yang telah ditetapkan fungsi kawasannya dalam struktur ruang RTRW.
2. RDTR dapat ditentukan menurut kawasan yang mempunyai nilai sebagai kawasan yang perlu percepatan pembangunan, pengendalian pembangunan, mitigasi bencana, dan lainya.
3. RDTR mempunyai wilayah perencanaan mencakup sebagian atau seluruh kawasan tertentu yang terdiri dari beberapa unit lingkungan perencanaan, yang telah terbangunan ataupun yang akan dibangun.
4. RDTR mempunyai skala perencanaan 1:5000 atau lebih besar sesuai dengan kebutuhan tingkat kerincian dan peruntukan perencanaannya.
5. RDTR merupakan salah satu pedoman pembangunan daerah yang memiliki kekuatan hukum berupa Peraturan Daerah (Perda)
6. RDTR ini dilakukan dengan memeriksa kesesuaian semua rencana dan ketentuan sektoral baik horizontal, vertikal, diagonal seperti UU, PP, Kepres, Kepmen, Perda, KepGub, KepWal atau KepBup, SKB, NSPM dan pedoman-pedoman yang menunjang termasuk produk pra desain serta desain kegiatan sektoral tersebut.

7. RDTR merupakan pedoman berkekuatan hukum yang merupakan arahan pembangunan daerah untuk :
   1) Perijinan pemanfaatan ruang
   2) Perijinan letak bangunan dan bukan bangunan,
   3) Kapasitas dan intensitas bangunan dan bukan bangunan
   4) Penyusunan zonasi
   5) Pelaksanaan program pembangunan

Menetapkan dan mengoperasionalisasikan RDTR Kabupaten, perlu mempertimbangkan beberapa aspek kebutuhan pembangunan daerah, baik untuk kepentingan ekonomi, sosial, budaya, politik dan lingkungan. Oleh karena itu RDTR merupakan perwujudan “Kegiatan” yang membentuk suatu kawasan fungsional kedalam ruang, yang terukur baik memenuhi aspek ekonomi, sosial, budaya, keamanan, kenyamanan, keserasian dan keterpaduan, serta berkesinambangan. Dengan memperhatikan keterkaitan antar kegiatan, yaitu tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama, kegiatan penunjang serta pelengkapnya dalam suatu kawasan fungsional.

2.3.3. Kriteria Tipologi Kawasan

Secara perwilayahan, tipelogi kawasan dapat dibagi 2 (dua), yaitu :

1. Kawasan perkotaan suatu kawasan fungsional yang akan atau telah menunjukan intensitas pembangunan non pertanian yang tinggi, dan menjadi urgen/prioritas sebagai upaya percepatan atau pengendalian pembangunannya, seperti ibukota kabupaten (pusat utama pertumbuhan), dan ibukota kecamatan (pusat pertumbuhan).
2. Kawasan strategis kabupaten; suatu kawasan fungsional yang dianggap urgen/prioritas dan berdampak luas kepada kesejateraan masyarakat, kelestarian lingkungan, struktur ruang wilayah seperti untuk pengembangan ekonomi, pengembangan dan perlindungan sumber daya alam, pengembangan permukiman penduduk, mitigasi bencana, perlindungan setempat, jalan strategis (arteri primer, sekunder, kolektor primer, dan arteri sekunder).

Di dalam kawasan tersebut, dapat diklasifikasikan kedalam karakter kawasan yaitu:

a. Kawasan dengan karakter tematis tertentu; seperti kawasan kota lama, kota baru, kota mandiri, kota industri, kota pelabuhan, kota wisata, dan kota tepi air (*water front city)*.
b. Kawasan dengan karakter campuran; seperti kawasan campuran antara fungsi hunian, dengan fungsi usaha/niaga, wisata, industri, pertambangan, agropolitan dan kawasan bersejarah (*cultural heritage*).
c. Kawasan dengan karakter khusus; seperti kawasan berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan/peremajaan, kawasan dilestarikan/konservasi, kawasan ilmu pengetahuan dan teknologi tinggi, termasuk pula pembangunan permukiman di kawasan rawan bencana, kawasan perbatasan antar negara, serta kawasan permukiman pada koridor jalan strategis.

2.3.4. Penentuan Kawasan Perencanaan

Kawasan perencanaan mencakup suatu kawasan atau beberapa kawasan dengan luas minimal *60 Ha*, di dalamnya terbentuk fungsi-fungsi lingkungan tertentu yang saling terkait, dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Bagian wilayah kabupaten dengan batas administrasi
b. Bagian wilayah kabupaten dengan tema/karakter kawasan tertentu
c. Suatu kecamatan, dengan batas administrasinya

2.4. Muatan RDTR Kabupaten

Struktur dan sistematika Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten memuat langkah-langkah penentuan tujuan dan sasaran pembangunan kawasan perencanaan, perumusan kebijakan dan strategi pengembangan kawasan, identifikasi potensi dan masalah kawasan, analisis ruang makro dan mikro kawasan, perumusan kebutuhan pengembangan dan penataan ruang kawasan, perumusan rencana detail tata ruang kawasan, pengaturan ketentuan amlop ruang, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang.

1. Persiapanan penyusunan RDTR;
2. Pengumpulan dan pengolahan data;
   a. Inventarisasi
   b. Elaborasi
3. Analisa kawasan perencanaan
   a. Analisa struktur kawasan perencanaan
   b. Analisa peruntukan blok rencana
   c. Analisa prasarana transportasi
   d. Analisa utilitas umum
   e. Analisa amplop ruang
   f. Analisa kelembagaan dan peran masyarakat
4. Perumusan dan ketentuan teknis rencana detail
   a. Konsep rencana
   b. Produk rencana detail tata ruang
      a) Rencana struktur ruang kawasan
      b) Rencana peruntukan blok
      c) Rencana penataan bangunan dan lingkungan (amplop ruang)
      d) Indikasi program pembangunan
      e) Legalisasi rencana detail tata ruang
5. Pengendalian rencana detail
   a. Tujuan
   b. Komponen pengendalian
      a) Zonasi
      b) Aturan insentif dan dis insentif
      c) Perijinan dalam pemanfaatan ruang
   c. Pengendalian pemanfaatan ruang melalui pengawasan
6. Kelembagaan dan peran serta aktif masyarakat : 1. Peran kelembagaan, 2. Peran masyarakat

2.5. Format RDTR Kabupaten

Format Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten mempertimbangkan faktor ekonomis dan kebutuhan pembangunan daerah, untuk itu pengaturan skala perencanaan adalah:

1. Produk RDTR mempunyai skala perencanaan 1: 5.000.
2. Sedangkan kegiatan yang memerlukan pendetailan yang lebih rinci, kegiatan analisis dibuat dalam peta kerja 1:1.000, atau sebaliknya pada fungsi ruang yang ektensif (pertanian, perkebunan, kehutanan) skala peta dapat lebih kecil 1:25.000.
3. Format peta analisis sekurang-kurang skala 1:5000, untuk lingkungan yang lebih detail dibuat dalam skala 1:1000.
4. Peta dasar dapat menggunakan sumber hasil foto udara, citra satelit, disarankan setiap daerah telah memiliki foto udara pada kawasan perkotaan, kawasan cepat tumbuh, dan kawasan strategis kabupaten.
5. Format laporan disajikan dalam buku berukuran A-4, terkecuali pada laporan akhir dalam format A-3, dengan album peta A-1(full color).
6. Dokumen RDTR merupakan bagian dari rencana wilayah, yang ditetapkan serendahnya melalui Keputusan Bupati.

2.6. Masa Berlaku RDTR Kabupaten

RDTR Kabupaten dilaksanakan dalam rentang waktu 20 (dua puluh) tahun, atau sesuai dengan masa berlaku Rencana Tata Ruang Wilayah, dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun, terkecuali terjadi perubahan besar dalam struktur ruang wilayah, maka peninjauan RDTR disesuaikan dengan perubahan Rencana Tata Ruang Wilayahnya.

BAB III
PROSES DAN KETENTUAN TEKNIS
RENCANA DETAIL TATA RUANG KABUPATEN

3.1. Persiapan Penyusunan RDTR

Tahap awal penyusunan RDTR adalah mempersiapkan seluruh sumber daya dan sumber dana serta urgensi dari kegiatan RDTR bagi pembangunan daerah. Beberapa kegiatan persiapan yang dapat dilakukan:

1. **Penetapan lokasi perencanaan**; kriteria lokasi perencanaan mendasarkan kepada arahan/program kegiatan yang telah dirumuskan dalam RTRW, namun dapat pula didasarkan kepada urgensi/keterdesakan penanganan kawasan tersebut.
2. **Menyusun kerangka acuan kerja**, dengan memberikan pesan kuat terhadap arahan kebijakan dan strategi pembangunan ruang, yaitu :
   a. Perumusan Arahan Pengembangan Kawasan
      a) Perumusan arahan pengembangan kawasan diarahkan agar menjaga keserasian dan keterpaduan antara rencana RTRW dengan RDTR;
      b) Menjaga keserasian dan keterpaduan antara kegiatan sektoral;
      c) Pengembangan kawasan diarahkan untuk pengendalian dan perlindungan ruang kawasan dan bangunan yang mempunyai nilai historis atau sejarah, perlindungan setempat, dll;
      d) Pengembangan kawasan diarahkan pula untuk memenuhi standar baku mutu lingkungan kawasan perencanaan;
      e) Pengembangan kawasan diarahkan untuk mendorong secara aktif peran masyarakat dalam perencanaan, pemanfaatan dan pembanguan ruang.
   b. Perumusan Pengelolaan Pembangunan Kawasan
      a) Membuat sumber dan pembiayaan kegiatan;
      b) Mobilisasi sumber daya manusia; dengan membentuk tim penasehat/pengarah, tim teknis, tim supervisi sesuai kebutuhan daerah;
      c) Menyiapkan kelengkapan administrasi dan kontrak;
      d) Menyiapkan program kerja yang lebih rinci, sebagai arahan bagi pelaksana untuk menyusun rencana.

3.2. Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.2.1. Tujuan

Pelaksanakan survei dan pengolahan data adalah untuk memperoleh data dan informasi tentang kondisi awal kawasan perencanaan.

3.2.2. Pelaksanaan Kegiatan

Pengumpulan dan pengolahan data dapat dibagi menjadi beberapa kegiatan, yaitu:

1. Mempersiapkan tenaga pelaksana survey; terdiri dari tenaga teknis/surveyor dan tenaga ahli;

2. Mempersiapkan perlengkapan dan peralatan survey; seperti kuesioner, checklist data, dan peta dasar, sedangkan peralatan survey seperti alat tulis, alat hitung, pencatat waktu, kendaraan bermotor, papan berjalan, dll;
3. Metode dan program; menyusun jadwal kegiatan pelaksanaan inventarisasi :
   a. Pengambilan data sekunder yang berasal dari instansi pemerintah, lembaga formal dan informal, dan literatur;
   b. Pengambilan data primer yang berasal dari pejabat, tokoh masyarakat, masyarakat umum, masyarakat profesi, dan lainnya dalam bentuk : wawancara, seminar, dan forum group diskusi (FGD), serta penggunaan media surat kabar atau elektronik (radio, koran, majalah, papan pengumuman, ruang maket). Hasil informasi dapat berupa: kumpulan keinginan, masalah, dan program pembangunan;
   c. Identifikasi data lapangan, dengan melakukan pemotretan situasi dan kondisi kegiatan fungsional di lokasi perencanaan.

3.2.3. Muatan Data dan Informasi

Data dan informasi yang dibutuhkan dalam kegiatan penyusunan rencana detail haruslah terukur baik kualitas, kuantitas ataupun dimensi masing-masing objek/komponen pembentuk ruang, diantaranya sebagai berikut:

1. Fisik dasar kawasan, meliputi informasi dan data: topografi, hidrologi, geologi, klimatologi, oceonografi, dan tata guna lahan;
2. Kependudukan, meliputi jumlah dan persebaran penduduk menurut ukuran keluarga, umur, agama, pendidikan, dan mata pencaharian;
3. Perekonomian; meliputi data investasi, perdagangan, jasa, industri, pertanian, perkebunan, perikanan, pariwisata, pendapatan daerah, dan lain-lain;
4. Penggunaan lahan, menurut luas dan persebaran kegiatan yang diataranya meliputi : permukiman, perdagangan dan jasa, industri, pariwisata, pertambangan, pertanian dan kehutanan dan lain lian;
5. Tata bangunan dan lingkungan:
   Tata bangunan meliputi: intensitas bangunan (KDB, KLB, KDH), bentuk bangunan, arsitektur bangunan, pemanfaatan bangunan, bangunan khusus, wajah lingkungan, daya tarik lingkungan (node, *landmark*, dll), garis sempadan (bangunan, sungai, danau, pantai, SUTT).
6. Prasarana dan utilitas umum:
   a. Jaringan transportasi :
      a) Jaringan; jalan raya, rel kereta api, jalur pelayaran (sungai, danau, laut), dan jalur penerbangan (KKOP);
      b) Fasilitas; (terminal, kargo, stasiun, pelabuhan, dan bandara);
      c) Kelengkapan jalan; halte, parkir, dan jembatan penyeberangan;
      d) Pola pergerakan (angkutan penumpang dan barang).
   b. Air minum (sistem jaringan, bangunan pengolah, hidran); mencakup kondisi dan jaringan terpasang menurut pengguna, lokasi bangunan dan hidran, kondisi air tanah dan sungai, debit terpasang, dll;
   c. Sewarage; air limbah rumah tangga;
   d. Sanitasi (sistem jaringan, bak kontral, bangunan pengolah); jaringan terpasang, prasarana penunjang dan kapasitas;

e. Drainase; sistem jaringan makro dan mikro , dan kolam penampung;
f. Jaringan listrik; sistem jaringan (SUTT, SUTM, SUTR), gardu (induk, distribusi, tiang/beton), sambungan rumah (domistik, non domistik);
g. Jaringan komunikasi; jaringan, rumah telepon, stasiun otamat, jaringan terpasang (rumah tangga, non rumah tangga, umum);
h. Gas; sistem jaringan, pabrik, jaringan terpasang (rumah tangga, non rumah tangga);
i. Pengolahan sampah; sistem penanganan (skala individual, skala lingkungan, skala daerah), sistem pengadaan (masyarakat, pemerintah daerah, swasta).

7. Identifikasi daerah rawan bencana, meliputi lokasi, sumber bencana, besaran dampak, kondisi lingkungan fisik, kegiatan bangunan yang ada, fasilitas dan jalur kendali yang telah ada.

Data dan informasi disusun dan disajikan dalam bentuk peta, diagram, tabel statistik, termasuk gambar visual kondisi lingkungan kawasan yang menunjang perencanaan detail tata ruang. Identifikasi tersebut harus pula tampak secara jelas dalam peta dilengkapi dengan wilayah administrasi hingga ke batas wilayah Kelurahan/Desa/RW, baik diterapkan dalam peta dengan skala 1 : 5.000 maupun visualisasi digital (kamera, handycam).

3.2.4. Elaborasi Data

Lingkup pekerjaan elaborasi meliputi:
1. Elaborasi penduduk
2. Elaborasi kebutuhan sektoral

Elaborasi penduduk harus memperhitungkan kemampuan lokasi perencanaan menampung penduduk dalam kawasan perencanaan yang bersangkutan, dan terdistribusi menurut blok-blok perencanaan.

Faktor-faktor lain yang harus dipertimbangkan untuk elaborasi penduduk adalah:
a. Distribusi/kepadatan penduduk existing yang lebih terinci dalam blok-blok perencanaan;
b. Pemanfaatan lahan dan kepadatan bangunan bukan perumahan yang terinci dalam blok-blok perencanaan;
c. Rencana penggunaan lahan RTRW yang telah diklasifikasi kedalam rencana lebih rinci.

Berdasarkan alokasi penduduk tersebut dapat di elaborasi kebutuhan-kebutuhan sektoral dengan menggunakan standard yang berlaku. Selanjutnya dari hasil elaborasi penduduk dan kebutuhan sektoral maka secara hipotesis sudah dapat dirumuskan serangkaian permasalahan dan friksi yang akan terjadi dalam lokasi perencanaan sehubungan dengan penerapan konsep Rancana Detail Tata Ruang.

3.3. Analisis Kawasan Perencanaan

3.3.1. Tujuan dan Manfaat

Pekerjaan analisis dimaksudkan untuk mengkaji daya dukung dan daya tampung lahan lokasi perencanaan terhadap sasaran-sasaran yang telah ditetapkan sebagai hasil elaborasi RTRW. Sekaligus analisis juga dapat dipakai menguji hipotesa yang telah dikemukakan, sehingga dapat dirumuskan permasalahan-permasalahan yang lebih konkrit dalam lokasi perencanaan.

3.3.2. Prinsip Dasar

Metode yang dapat digunakan dalam analisis potensi dan masalah kawasan perencanaan adalah dengan menggunakan prinsip analisis SWOT:

1. Potensi/kekuatan; kekuatan yang dimiliki oleh indikator perkembangan kawasan perencanaan untuk tumbuh dan berkembang, sehingga diperlukan suatu kebijakan dan strategi peningkatan/penambahan nilai (*value added*) dari indikator tersebut;
2. Kelemahan/Permasalahan; kelemahan atau kekurangan yang dimiliki oleh kawasan perencanaan sehingga menghambat kawasan perencanaan untuk tumbuh dan berkembang;
3. Kesempatan/peluang yang lebih luas yang memberikan dampak tumbuh dan berkembangnya kawasan perencanaan seperti meningkatnya ekonomi makro, investasi yang tumbuh cepat, terbuka akses kawasan dengan luar, sehingga diperlukan kebijakan dan strategi penguatan akses dan kemudahan-kemudahan bagi pengembangan kawasan;
4. Ancaman; indikator eksternal yang dapat menghambat tumbuh dan berkembangnya kawasan perencanaan, sehingga diperlukan kebijakan dan strategi penguatan koordinasi, kerjasama, dan sikronisasi pembangunan.

Setiap komponen atau variabel SWOT harus terukur secara kuantitatif, bila kualitatif dapat menunjukan faktor keterkaitan antara data dan kecenderungannya.

3.3.3. Muatan Analisis

3.3.3.1. Analisis Struktur Kawasan Perencanaan

1. Prinsip analisis

a. Ketentuan analisis struktur kawasan perencanaan mengikuti kebijakan yang telah digariskan oleh RTRW;
b. Kedudukan dan skala dari sistem pergerakan, pemusatan kegiatan, dan peruntukan lahan;
c. Arah perkembangan pembangunan kawasan;
d. Memperhatikan karakteristik dan daya-dukung fisik lingkungan serta dikaitkan dengan tingkat kerawanan terhadap bencana.

2. Komponen analisis

A. Analisis penduduk meliputi:

a. **Tujuan**, sebagai subjek pembangunan dalam mengukur hunian yang layak huni, kebutuhan pelayanan fasilitas lingkungan, dan klasifikasi lingkungan.
b. **Komponen analisis**;
   a) Pertumbuhan dan perkembangan penduduk;
   b) Analisis sosial budaya; agama, pendidikan, adat istiadat dan cara hidup.

B. Analisis fungsi ruang meliputi:

a. **Tujuan**, membentuk pola kawasan yang terstruktur dalam peran dan fungsi bagian-bagian kawasan, yang memperlihatkan konsentrasi dan skala kegiatan binaan manusia dan alami.

b. **Komponen analisis**;
   a) Perkembangan pembangunan, merupakan kebijakan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah maupun swasta;
   b) Pusat-pusat kegiatan, dengan melakukan kajian terhadap pemusatan kegiatan yang ada atau direncanakan oleh rencana diatasnya;
   c) Kesesuaian dan daya dukung lahan, sebagai daya tampung dan daya hambat ruang kawasan dalam berkembang;
   d) Pembagian fungsi ruang pengembangan, merupakan struktur kawasan yang dibagi dalam fungsi dan peran bagian-bagian kawasan.

C. Analisis sistem jaringan pergerakan meliputi:

a. **Tujuan**, memenuhi kebutuhan tata jenjang jaringan pergerakan yang menghubungkan bagian-bagian kawasan sesuai dengan fungsi dan perannya.

b. **Komponen analisis**;
   a) Analisis pelayanan jaringan jalan dapat diklasifikasikan berdasarkan Undang-undang tentang Jaringan Jalan No.38 Tahun 2004, termasuk fasilitas terminal penumpang dan barang;
   b) Analisis pelayanan jaringan angkutan kereta api, termasuk fasilitas stasiun;
   c) Analisis pelayanan jaringan angkutan udara, termasuk fasilitas bandara, dan daerah keamanan bandara (KKOP);
   d) Analisis pelayanan jaringan anngkutan air (laut, sungai, danau), termasuk fasilitas pelabuhan dan dermaga;
   e) Perkembangan pembangunan, merupakan kebijakan rencana pembangunan jaringan jalan, kereta api, udara dan air yang telah ditetapkan oleh pemerintah maupun swasta;
   f) Analisis kebutuhan interkoneksi dan intrakoneksi jaringan, berdasarkan sistem pembentukan struktur ruang yang telah direncanakan, dan hasil analisis point a) dan b) diatas.

3.3.3.2. Analisis Peruntukan Blok

1. Prinsip analisis

Analisis peruntukan blok kawasan melakukan kajian terhadap peruntukan dan pola ruang yang ada, dan pergeseran serta permintaan dikemudian waktu, berdasarkan pertimbangan distribusi penduduk, tenaga kerja, aksesibilitas, nilai dan harga lahan, daya dukung lahan, daya dukung lingkungan, daya dukung prasarana, dan nilai properti lainnya.

2. Komponen analisis

A. Pembagian Blok

a. **Tujuan**; membagi kawasan dalam bentuk atau ukuran, fungsi serta karakter kegiatan manusia dan atau kegiatan alam, yang dituangkan dalam blok-blok peruntukan lahan, sehingga mudah dalam alokasi investasi, pengendalian, dan pengawasan

b. **Komponen analisis**:

a) D
elinasi blok;
b) A
lokasi lahan;
c) Rencana sistem prasarana kawasan;
d) Perangkat kelembagaan untuk mendukung pengembangan kawasan;
e) Kawasan-kawasan yang memiliki kerentanan terhadap bencana alam, perlindungan setempat, dan kawasan tertentu/khusus.

Masing-masing blok peruntukkan utama tersebut selanjutnya akan dibagi menjadi beberapa sub-blok, sesuai pemanfaatan yang lebih spesifik dan kekhususannya.

B. Peruntukan Lahan

a. **Tujuan**; mengatur distribusi dan ukuran kegiatan manusia dan atau kegiatan alam, yang dituangkan dalam blok dan sub blok peruntukan lahan sehingga tercipta ruang yang produktif dan berkelanjutan.

b. **Komponen analisis**:

a) Analisis perumahan:
   (a) Kebutuhan perumahan menurut struktur pendapatan masyarakat (deret dan renggang), dan ukuran rumah tangga (berdasarkan hasil elaborasi);
   (b) Kebutuhan prasarana dan sarana lingkungan.

b) Analisis industri;
   (a) Lokasi perencanaan pengembangan industri;
   (b) Potensi tenaga kerja yang ada;
   (c) Lingkungan; untuk kawasan yang telah berkembang, agar diteliti dampak terhadap pencemaran lingkungan. Apabila merupakan kawasan yang belum berkembang, agar diteliti jenis-jenis pengembangan industri yang sesuai dengan lingkungan dan prasarana daerah;
   (d) *Multiplier effect* terhadap kegiatan ikutannya, seperti perumahan, fasilitas sosial ekonomi, ruang terbuka hijau, prasarana transportasi dan lain sebagainya.

c) Analisis perdagangan dan jasa;
   (a) Pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa sesuai dengan hirarkhi dan kebutuhan yang ditetapkan dalam RTRW;
   (b) Kemungkinan-kemungkinan pengembangan lokasi sentra tersier yang belum ditetapkan secara definitive dalam RTRW, demikian juga dengan sentra lokal;
   (c) *Multiplier effect* terhadap kegiatan ikutannya, seperti perumahan, fasilitas sosial ekonomi, ruang terbuka hijau dan non hijau, prasarana transportasi dan lain sebagainya.

d) Analisis pariwisata;
   (a) Pengembangan pariwisata, dan kawasan tersebut merupakan kawasan yang telah berkembang, agar diteliti kegiatan sekitar yang akan berdampak pada pencemaran lingkungan, dan kemungkinan-kemungkinan penanganan nya;
   (b) Potensi tenaga kerja yang ada (berdasarkan hasil elaborasi);

(c) Pembangunan kawasan wisata, agar diteliti jenis-jenis pengembangan pariwisata;
(d) Lingkungan; bila dimungkinkan pencampuran kegiatan, dihindari kegiatan yang akan menimbulkan dampak penting yang berlebihan;
(e) Analisis multiplier *effect* terhadap kegiatan ikutannya.

e) Analisis pertambangan;
(a) Pengembangan pertambangan, maka apabila kawasan tersebut merupakan kawasan yang telah berkembang, agar diteliti dampak terhadap pencemaran lingkungan, dan kemungkinan-kemungkinan penanganannya;
(b) Kawasan yang belum berkembang, agar diteliti jenis-jenis pengembangan yang sesuai dengan daya dukung lingkungan;
(c) Potensi tenaga kerja yang ada (berdasarkan hasil elaborasi);
(d) Lingkungan; bila dimungkinkan pencampuran kegiatan, dihindari kegiatan yang akan menimbulkan dampak penting yang berlebihan;
(e) Di samping itu perlu dilakukan analisis multiplier *effect* terhadap kegiatan ikutannya.

f) Pusat pemerintahan,
(a) Kegiatan pusat pemerintahan sesuai dengan hirarkhi dan kebutuhan yang ditetapkan dalam RTRW;
(b) Lingkungan; mempunyai karakter kuat dalam tata lingkungan dan bangunan;
(c) Multiplier effect; jenis kegiatan perkantoran swasta yang akan dikembangkan, termasuk juga analisis kegiatan penunjang yang muncul.

g) Analisis pusat pendidikan dan penelitian/Teknologi Tinggi;
(a) Pengembangan kegiatan pusat pendidikan dan penelitian atau Pusat Pengembangan Teknologi Tinggi yang ditetapkan dalam RTRW;
(b) Potensi tenaga kerja yang ada (berdasarkan hasil elaborasi);
(c) Lingkungan; bila dimungkinkan pencampuran kegiatan, dihindari kegiatan yang akan menimbulkan dampak penting yang berlebihan.

h) Analisis Agropolitan (Pertanian, Perkebunan, Perikanan);
(a) Pengembangan fasilitas agrobisnis, agroindustri, dan agriwisata sampai kepada tingkat lokal/lingkungan, dengan memperhatikan fungsi-fungsi kawasan;
(b) Potensi tenaga kerja yang ada (berdasarkan hasil elaborasi);
(c) Aksesibilitas.

i) Analisis fasilitas pertahanan dan keamanan,
(a) Pengembangan kegiatan pertahanan dan keamanan sesuai yang ditetapkan dalam RTRW;
(b) Potensi tenaga kerja yang ada (berdasarkan hasil elaborasi);
(c) Kajian dampak keamanan terhadap permukiman; termasuk juga analisis kebutuhan kegiatan penunjang, seperti perumahan, perdagangan dan jasa, ruang terbuka, zona kedap suara serta zona pengamanan (udara, laut, daratan), prasarana transportasi dan utilitas lingkungan.

C. Fasilitas Lingkungan

a. **Tujuan**; mengatur kebutuhan distribusi, luas`lahan dan ukuran fasilitas sosial ekonomi, yang diatur dalam struktur zona dan blok dan sub blok peruntukan sehingga tercipta ruang yang aman, nyaman, mudah, produktif dan berkelanjutan.

b. **Komponen analisis**:

a) Fasilitas sosial dan umum; meliputi pengembangan kebutuhan fasilitas:
   (a) Sosial: pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi, lapangan olah raga, dll;
   (b) Umum: pos keamanan, kantor pos, kantor polisi, taman pemakaman, rumah kebakaran, dll.

b) Fasilitas ekonomi, pengembangan kebutuhan fasilitas ekonomi:
   (a) Pusat niaga; supermall, mall, grosir, pertokoan, toko, pasar, warung;
   (b) Pusat perkantoran.

c) Fasilitas budaya, pengembangan kebutuhan fasilitas budaya dikaitkan dengan seni budaya masyarakat dan cagar budaya, dan peninggalan bersejarah.
   (a) Bangunan bersejarah;
   (b) Kampung budaya;
   (c) Ruang dan bangunan pertujukan.

d) Ruang terbuka hijau, yaitu meneliti kebutuhan ruang terbuka hijau dengan memperhatikan daya dukung penduduk, potensi lahan, tingkat polusi kawasan dan gangguan lingkungan, tingkat kepadatan bangunan, serta kemungkinan cara pengadaan, pemanfaatan dan pengelolaannya. Kebutuhan ruang terbuka hijau menurut tingkat dan fungsi pelayanan:
   (a) Ruang terbuka hijau dengan fasilitas (Pemakaman, Lapangan Olah raga, perkebunan, pertanian, dll);
   (b) Ruang terbuka hijau non fasilitas (sempadan sungai, hutan lindung, dll).

e) Ruang terbuka non hijau, yaitu meneliti kebutuhan ruang terbuka non hijau dengan memperhatikan daya dukung penduduk, potensi lahan, penggunaan lahan sekitar, tingkat kepadatan bangunan, serta kemungkinan cara pengadaan, pemanfaatan dan pengelolaannya. Kebutuhan ruang terbuka non hijau menurut tingkat dan fungsi pelayanan:
   (a) Skala; Lingkungan, kelurahan, kecamatan, kabupaten (sesui zona rencana);
   (b) Unsur yang perlu diperhatikan; sosial budaya, ekologis, arsitektur/estetika, ekonomi;
   (c) Jenis fasilitas; Plasa, parker, lapangan olah raga (out door), taman bermain, trotoar, median.

D. Kawasan Mitigasi Bencana,

a. **Tujuan**, meniliti dan mengkaji sumber bencana, lingkup atau luasan dampak, dan kebutuhan pengendalian bencana, agar tercipta lingkungan permukiman yang aman, nyaman, dan produktif.

b. **Komponen analisis**:

a) Sumber dan macam bencana;

b) Frekuensi bencana;
c) Fasilitas dan jaringan penanggulangan bencana;
d) Cakupan wilayah terkena dampak;
e) Daya dukung dan daya hambat alam.

3.3.3.3. Analisis Prasarana Transportasi

1. Prinsip analisis

Analisis transportasi mengatur dan menentukan kebutuhan jaringan pergerakan dan fasilitas penunjangnya, menurut struktur zona, blok dan sub blok peruntukan, sehingga tercipta ruang yang lancar, aman, nyaman, dan terpadu, berdasarkan pertimbangan distribusi penduduk, tenaga kerja, daya dukung lahan, daya dukung lingkungan jalan, daya dukung prasarana yang ada.

2. Komponen analisis

A. Angkutan jalan raya;

a. **Tujuan**: meneliti tentang kemungkinan pengembangan jaringan jalan dan persimpangan sampai ke tingkat jalan lokal, dengan mempertimbangkan jalan yang telah ada atau direncanakan oleh rencana diatasnya.

b. **Komponen analisis**:

a) Analisis *level of service* jalan yang sudah ada;
b) Meneliti tingkat bangkitan lalu lintas penumpang dan barang;
c) Meneliti titik-titik kemacetan dan *trouble spot* lainnya;
d) Meneliti manajemen lalu lintas;
e) Meneliti kemungkinan-kemungkinan dimensi jalan dengan mempertimbangkan volume lalu lintas dan sirkulasinya;
f) Selain itu meneliti juga tentang sarana transportasi seperti parkir;
g) Trotoar/pedestrian, jembatan penyeberangan orang, halte, dan lainnya;
h) Meneliti kinerja terminal, cargo dan kebutuhan pengembangan dan penataannya.

B. Angkutan kereta api;

a. **Tujuan**; meneliti tentang kebutuhan pengaturan dan penataan lingkungan jalan rel, stasiun, depo/balai yasa, dan keterpaduan dengan sistem angkutan jalan raya, air dan udara.

b. **Komponen analisis**:

a) Tingkat kecelakaan
b) Tingkat hambatan perjalanan
c) Keamanan, dan kenyamanan
d) Estetika
e) Sirkulasi lalu lintas pada jalan akses stasiun
f) Penata gunaan peruntukan lahan (Pengaturan rumija, rumaja, ruwasja)

C. Angkutan air;

a. **Tujuan**: meneliti tentang kebutuhan pengaturan dan penataan pelabuhan angkutan laut, sungai, danau dan penyeberangan, jalur pelayaran, dan

keterpaduan dengan sistem angkutan jalan raya dan kereta api, yang telah direncanakan oleh instansi terkait kedalam blok peruntukan.

b. **Komponen analisis** meliputi :
   a) Analisis *level of service* pelayanan angkutan air;
   b) Meneliti titik-titik rawan pelayaran;
   c) Meneliti sarana transportasi air seperti parkir, trotoar/pedestrian, rambu lalu lintas air, pergudangan, bongkar muat, dan lainnya;
   d) Meneliti kinerja pelabuhan, dermaga, dan kebutuhan pengembangan dan penataannya;
   e) Penata gunaan peruntukan lahan sekitar pelabuhan/dermaga.

D. Angkutan udara;

a. **Tujuan**: meneliti tentang kebutuhan pengaturan dan penataan pelabuhan udara, jalur penerbangan, daerah aman penerbangan, dan keterpaduan dengan sistem angkutan jalan raya serta kereta api.

b. **Komponen analisis** meliputi:
   a) Jalur penerbangan Keamanan (KKOP);
   b) Tingkat kebisingan;
   c) Sirkulasi lalu lintas pada jalan akses ke bandara;
   d) Penata gunaan peruntukan lahan (menurut klasifikasi zona kawasan bandara/KKOP).

3.3.3.4. Analisis Utilitas Umum

1. Prinsip analisis

Analisis pengembangan jaringan utilitas sesuai dengan kebutuhan yang telah ditetapkan, termasuk sistem makronya. Meneliti kemungkinan dimensi, lokasi, pemanfaatan ruang jalan sebagai jalur distribusi, dengan mempertimbangkan topografi, volume, debit, lokasi/lingkungan perencanaan, tingkat pelayanan, dsb.

2. Komponen analisis

A. Air Minum:

a. **Tujuan**; mengatur dan menentukan kebutuhan jaringan dan fasilitas air minum, menurut blok dan sub blok permukiman, sehingga tercipta ruang ekonomis, sehat, dan produktif.

b. Komponen analisis :
   a) Sistem pelayanan, yaitu :
      (a) Sistem perpipaan yang dikelola oleh PDAM;
      (b) Air tanah terutama melalui sumur dangkal dan sumur pompa dangkal.
   b) Komponen analisis:
      (a) Kebutuhan air domistik;
      (b) Kebutuhan non domistik;
      (c) Pelayanan perkotaan dan perdesaan;
      (d) Sistem pelayanan yang tersedia.

B. Drainase

a. **T**

ujuan; pemenuhan kebutuhan untuk mengalirkan air permukaan ke badan air penerima atau bendungan resapan buatan, agar terhindar pengikisan aliran hujan terhadap badan jalan dan genangan air hujan pada kawasan tertentu

b. **Komponen analisis**:

a) Kebutuhan pengendalian banjir dan genangan;
b) Sistem jaringan makro dan jaringan distribusi;
c) Volume air hujan dan debit aliran;
d) Kondisi dan kapasitas saluran yang tersedia.

C. Air limbah

a. **Tujuan**; pemenuhan kebutuhan untuk mengalirkan air limbah domistik yang berasal dari perumahan dan non perumahan.

b. **Komponen analisis**:

a) Sistem jaringan: kebutuhan pengendalian air limbah rumah tangga dan non rumah tangga;
b) Sistem pengelolaan : Individual, dan komunal;
c) Volume air imbah dan debit aliran;
d) Sistem pengolahan dan pengangkutan.

D. Persampahan

a. **Tujuan**; pemenuhan kebutuhan untuk pembuangan limbah non B3 yang berasal dari perumahan dan non perumahan.

b. **Komponen analisis**:

a) Sistem jaringan dan pengolahan : bak sampah, TPS, dan TPA;
b) Skala penanganan: skala individu, skala lingkungan, dan skala daerah;
c) Volume dan sumber sampah: perumahan, fasilitas komersial, fasilitas umum, dan fasilitas sosial.

E. Kelistrikan

a. **T**

ujuan; pemenuhan kebutuhan penerangan melalui sistem pelayanan jaringan, dan komponen prasarana kelistrikan.

b. **Komponen analisis**:

a) Skala pelayanan: domistik dan non domistik;
b) Sistem pelayanan: perkotaan dan perdesaan;
c) Sistem jaringan: gardu induk, saluran udara (SUTT, SUTM, SUTR), gardu tiang dan sambungan rumah;
d) Penataan ruang bawah jaringan.

F. Telekomunikasi

a. **T**

ujuan; pemenuhan kebutuhan telekomunikasi melalui sistem pelayanan jaringan telepon, dan komponen prasarana telepon.

b. **Komponen analisis**:

a) Skala pelayanan:
- Sambungan telepon rumah tangga;
- Sambungan telepon non rumah tangga;
- Sambungan telepon umum.

b) Sistem jaringan :
- STO dan rumah kabel;
- Penataan sistem jaringan.

G. Gas

a. **T**

ujuan; kebutuhan penataan ruang jaringan gas dan pemenuhan pelayanan jaringan gas, untuk keamanaan instalasi dan masyarakat sekitar.

b. **Komponen analisis**:

a) Sistem jaringan:
- Jaringan utama
- Jaringan distribusi

b) Sistem pelayanan:
- Industri
- Komersial

3.3.3.5. Analisis Amplop Ruang

1. Prinsip Analisis

Terciptanya ruang yang akomodatif terhadap berbagai jenis kegiatan yang direncanakan, dalam mewujudkan keserasian dan keasrian lingkungan, dengan menetapkan intensitas pemanfaatan lahan didalam kawasan (image arsitektur, selubung bangunan, KDB, KLB, KDH, KDNH).

2. Komponen Analisis:

A. Intensitas pemanfaatan ruang

a. **T**

ujuan: Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran pembangunan yang diperbolehkan berdasarkan batasan KDB, KLB, KDH atau kepadatan penduduk.

b. **Komponen analisis**:

a) Koefisien Lantai Bangunan (KDB),
Prosentase berdasarkan perbandingan antara seluruh luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan.

b) Koeffisien Lantai Bangunan (KLB), adalah angka perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan gedung terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan, dengan indikator analisis :
(a) harga lahan;
(b) ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan);

(c) dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan;
(d) ekonomi dan pembiayaan.

c) Koeffisien Dasar Hijau (KDH), adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah daerah perencanaan, dengan indikator analisis :
(a) tingkat pengisian/peresapan air *(water recharge);*
(b) besar pengaliran air (kapasitas drainase);
(c) rencana tata ruang (RTH, tipe zonasi, dll).

d) Koefisien Tapak Basement (KTB)
Penetapan besar KTB maksimum didasarkan pada batas KDH minimum yang ditetapkan.
Contoh: bila KDH minimum = 25%, maka KTB maksimum = 75%

e) Koeffisien Wilayah Terbangun (KWT)
Prinsip penetapan KWT sama dengan penetapan KTB, tetapi dalam unit blok peruntukan atau tapak (bukan dalam unit persil).

f) Kepadatan Bangunan dan Penduduk
Adalah angka prosentase perbandingan antara jumlah bangunan dengan luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan.
Catatan:
Kepadatan penduduk = kepadatan bangunan/ha x besar keluarga rata-rata
Standar atau interval KDB dan KLB dapat merujuk pada aturan yang berlaku, dan dapat disesuaikan dengan kondisi di daerah.

B. Tata massa bangunan

Tata masa bangunan adalah bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai. Pengaturan tata massa bangunan mencakup antara lain:

a. Pertimbangan Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Jarak Bebas Bangunan
GSB minimum ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, risiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan dan estetika.
Faktor yang dianalisis adalah:
a) G
aris sempadan bangunan;
b) G
aris sempadan pagar.
c) G
aris sempadan samping bangunan
Rumus dasar :
a) Untuk ruang milik jalan (rumija) < 8m, GSB minimum = V_2 rumija;
b) Untuk ruang milik jalan >= 8m, GSB minimum = Y_2 rumija + 1 m;
c) Jarak antara bangunan gedung minimal setengah tinggi bangunan gedung.

b. Pertimbangan Garis Sempadan Sungai (GSS) dan Jarak Bebas Bangunan
GSS minimum ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, kenyamanan dan estetika, serta kesehatan. Dengan mempertimbangkan :

a) Kedalaman sungai;
b) Lokasi di/luar kawasan perkotaan;
c) Daerah cakupan aliran sungai;
d) Ketersediaan fasilitas pengaman sungai (tanggul);
e) Fasilitas jalan yang ada di sungai/pemanfaatan lahan.

c. Pertimbangan Garis Sempadan Danau dan Waduk
   a) Untuk danau dan waduk, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
   b) Untuk mata air, garis sempadan ditetapkan sekurang- kurangnya 200 (dua ratus) meter di sekitar mata air;
   c) Untuk sungai yang terpengaruh pasang surut air laut, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 100 (seratus) meter dari tepi sungai, dan berfungsi sebagai jalur hijau;
   d) Pemanfaatan lahan sempadan Danau dan Waduk.
d. Pertimbangan tinggi bangunan
   Tinggi bangunan ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, risiko kebakaran, teknologi, estetika, dan prasarana.
e. Pertimbangan Selubung Bangunan
   Selubung bangunan ditetapkan dengan mempertimbangkan GSB, tinggi bangunan maksimum, dan bukaan langit.
f. Pertimbangan Tampilan Bangunan
   Tampilan bangunan ditetapkan dengan melihat karakter budaya setempat dan perkembangan sosial ekonomi masyarakat, seperti penentuan wajah bangunan, gaya bangunan, keindahan, dan keserasian dengan lingkungan sekitar.

Hasil analisis yang diperoleh haruslah dapat menyimpulkan pokok persoalan dalam perwujudan ruang kawasan seperti :

a. Perbaikan kawasan, seperti penataan lingkungan permukiman kumuh/nelayan (perbaikan kampung), perbaikan kawasan pusat pertumbuhan, urban heritage, kampong budaya, serta pelestarian kawasan;
b. Pengembangan kembali kawasan, seperti peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, revitalisasi kawasan, serta rehabilitasi dan konstruksi kawasan pasca bencana;
c. Pembangunan baru kawasan, seperti pembangunan kawasan permukiman, pembangunan kawasan terpadu, kota tepi air, pembangunan kawasan perbatasan, pembangunan kawasan industri, dan pembangunan kawasan pengendalian ketat (jalan sistem primer, daerah aliran sungai, dll);
d. Pelestarian/pelindungan kawasan, seperti pengendalian kawasan pelestarian, revitalisasi kawasan, serta pengendalian kawasan rawan bencana.

Data dan informasi analisis disusun dan disajikan dalam bentuk peta, diagram, tabel statistik, termasuk gambar visual kondisi lingkungan kawasan yang menunjang perencanaan detail tata ruang. Khusus penyajian dalam bentuk peta, rencana detail tata ruang dibuat dalam peta kerja berskala 1 : 5000, sedangkan kegiatan yang memerlukan pendetailan yang lebih rinci dibuat dalam peta kerja 1 : 1000. Sebaliknya pada ruang bersifat ektensif seperti kawasan hutan, perkebunan, pertanian skala kerja dapat menggunakan peta 1.25.000.

3.3.3.6. Analisis Kelembagaan dan Peran Masyarakat

1. Prinsip Analisis

Analisis kelembagaan dan peran serta masyarakat, dengan mengkaji struktur kelembagaan yang ada, fungsi dan peran lembaga, meknisme peran masyarakat, termasuk media serta jaringan untuk keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian serta pengawasan.

Dalam pelaksanaan peran serta masyarakat dapat dilakukan secara perseorangan atau dalam bentuk kelompok (organisasi kemasyarakatan/LSM, organisasi keahlian/profesi, dll). Adapun prinsip-prinsip yang harus dipertimbangkan adalah:

a. Berdasarkan kesepakatan dan hasil kerjasama antar stakesholder;
b. Sesuai dengan aspirasi publik;
c. Kejelasan tanggung jawab ;
   a) Adanya sistem monitoring, evaluasi dan pelaporan yang transparan dan terbuka bagi publik;
   b) Terbuka kemungkinan untuk mengajukan keberatan dan gugatan;
   c) Kesempatan yang sama untuk berkontribusi dalam proses pembangunan.

2. Komponen analisis:

a. Identifikasi aspirasi dan analisis permasalahan;
b. Analisis perilaku lingkungan: masyarakat perkotaan dan perdesaan yang memiliki kultur dan tingkat pendidikan yang berbeda;
c. Analisis perilaku kelembagaan: perlu dianalisis subtansi tugas dan tanggungjawab;
d. Analisis metode dan sistem: perlu dianalisis alat dan perlengkapan, termasuk pendanaan bila diperlukan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab.

3.4. Perumusan dan Ketentuan Teknis Rencana Detail Tata Ruang

3.4.1. Konsep Rencana

Konsep rencana disusun berdasarkan hasil analisis masalah dan potensi kawasan, termasuk unit-unit lingkungannya, sehingga menghasilkan suatu hipotesa awal. Hipotesa awal dirumuskan berdasarkan kemungkinan deviasi hasil prediksi/proyeksi, pengaruh ekonomi makro, kebijakan-kebijakan pemerintah, dan ketidakpastian yang dianggap akan mempengaruhi struktur dan peruntukan ruang dimasa mendatang.

1. T ujuan

Menghasilkan ruang hidup yang fleksible dan dinamis, dengan tetap mempertahankan karakter kawasan, dengan cara:

a. Mengarahkan penyusunan karakter dan tema kawasan rencana;
b. Mengarahkan intervensi model rancangan lingkungan agar lebih terukur dan terarah;
c. Memadukan komponen-komponen rencana yang berpengaruh;
d. Pada akhir untuk dapat mengarahkan ouput rencana, sesuai dengan visi serta karakter kawasan yang hendak dibentuk.

2. Materi yang diatur

Struktur ruang kawasan, dan peruntukan lahan zona serta indikasi-indikasi hirarki pelayanan.

3. **Kedalaman materi yang diatur**
   Konsep pengembangan struktur ruang kawasan, peruntukan lahan blok-blok, serta indikasi hirarki pelayanan.
4. **Kriteria**:
   a. **Fungsional** menyangkut pertimbangan:
      a) Struktur ruang makro;
      b) Pertimbangan lokasi optimum masa depan;
      c) Arah kecenderungan perkembangan ekonomi, dan investasi infrastruktur.
   b. **Fisik** menyangkut pertimbangan:
      a) Batas-batas administratif, geografis alamiah, dan fisik buatan;
      b) Daya dukung dan daya hambat ruang, termasuk optimasi jarak pelayanan.
   c. **Lingkungan** menyangkut pertimbangan :
      a) Daya dukung lingkungan;
      b) Daya dukung penduduk;
      c) Indikasi-indikasi hirarki pelayanan;
      d) Skala ruang yang berorientasi pada keseimbangan lingkungan alami dan binaan, dan kepentingan orang banyak.
5. **Pengelompokan materi yang diatur**
   a. Karakter/Ciri khas kawasan, yaitu tema gambaran spesifik karakter kawasan di masa mendatang yang akan dicapai sebagai hasil akhir perencanaan.
   b. Konsep struktur ruang kawasan, suatu gagasan perancangan dasar pada skala makro sebagai intervensi untuk mengintegrasikan seluruh komponen perancangan kawasan yang ada, menurut fungsi dan peran bagian bagian blok rencana.
   c. Konsep peruntukan lahan dan unit-unit kegiatan, suatu gagasan perancangan dasar pada skala mikro sebagai intervensi dalam pembagian suatu kawasan perencanaan menjadi blok, sub blok atau unit lingkungan pengembangan dan telah menunjukan fungsi-fungsi pemanfaatan lahan (peruntukan, intensitas dan skala pelayanan).
   d. Konsep program penanganan pembangunan kawasan; gagasan penanganan dan pengaturan ruang kawasan menjadi aturan dasar dan aturan anjuran sehingga strategi dan program pembangunannya dapat lebiih terarah dan terukur sesuai fungsi ruang yang telah ditetapkan.

3.4.2. Produk Rencana Detail Tata Ruang

3.4.2.1. Tujuan Pengembangan

Tujuan pengembangan kawasan dirumuskan sesuai dengan karakter kawasan yang telah ditetapkan dalam perencanaan. Tujuan juga telah mempertimbangkan urgensi permasalahan ruang kawasan yang harus segera disusun pengendalian pelaksanaan pembangunannya.

3.4.2.2. Rencana Struktur Ruang Kawasan

3.4.2.2.1. Rencana Persebaran Penduduk

Muatan rencana persebaran penduduk harus memperhatikan sifat-sifat ruang kawasan, yaitu: ketersediaan lahan, kondisi fisik kawasan, besaran kegiatan ekonomi yang akan dikembangkan, serta pertumbuhan penduduk yang direncanakan oleh rencana di atasnya.

1. **Tujuan**
   Menghasilkan ruang hidup yang nyaman, sehat, efisien dan produktif.
2. **Materi yang diatur**
   Jumlah dan kepadatan penduduk sampai dengan akhir tahun perencanaan yang secara agregrat sesuai dengan rencana tata ruang diatasnya.
3. **Kedalaman materi yang diatur**
   Rencana jumlah dan kepadatan penduduk kawasan dirinci dalam blok-blok peruntukan.
4. **Kriteria arahan penduduk berkaitan dengan indikator**:
   a. **Fungsional** menyangkut pertimbangan:
      a) Pola distribusi penduduk;
      b) Tingkat kepadatan penduduk per blok.
   b. **Fisik** menyangkut pertimbangan:
      a) Nilai lahan yang dapat digunakan dalam intensifikasi daya tampung penduduk;
      b) Skala ruang yang berorientasi pada keseimbangan lingkungan alami dan binaan, dan kepentingan orang banyak.
   c. **Lingkungan** menyangkut pertimbangan:
      a) Kesehatan dan kenyamanan tempat hunian.
      b) Keseimbangan antara daya dukung lingkungan dengan pertumbuhan penduduk.
5. **Pengelompokan materi yang diatur**
   Jumlah penduduk yang menunjukkan pertumbuhan dan perkembangan penduduk sampai akhir tahun rencana, dan kepadatan penduduk diklasifikasikan menurut tingkat kepadatan.
   a. Jumlah penduduk diatur menurut struktur penduduk menurut ukuran keluarga, umur, pendidikan, agama, dan mata pencaharian.
   b. Bila tidak diatur sebelumnya, kepadatan penduduk dapat diklasifikasikan kedalam 4 (empat) kelas yaitu:
      a) Kepadatan tinggi : 200 – 400 jiwa/ha
      b) Kepadatan sedang : 100 – 200 jiwa/ha
      c) Kepadatan rendah : 50 – 100 jiwa/ha
      d) Kepadatan sangat rendah : 0 – 50 jiwa/ha

3.4.2.2.2. Struktur Kawasan Perencanaan

Muatan struktur kawasan disusun menurut simpul dan sentra kegiatan fungsional dari fungsi kawasan, dan dirinci menurut blok-blok perencanaan. Faktor pembentuk utama struktur kawasan perencanaan dapat berupa: struktur zona perencanaan, struktur pelayanan kegiatan dan sistem jaringan pergerakan, dan sistem utilitas.

Struktur kawasan perencanaan merupakan jenjang fungsi dan peran kawasan yang melekat pada kawasan atau yang akan dicapai dalam pengembangan kawasan tersebut.

1. **Tujuan**

Struktur kawasan perencanaan merupakan komponen perencanaan yang bertujuan dalam alokasi penggunaan lahan/tata guna lahan dan distribusi kegiatan yang ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan menurut daya dukung ruang makro dan mikro, sehingga tercipta ruang yang seimbang, serasi dan terpadu.

2. **Materi yang diatur**

   Struktur fungsi dan peran kawasan yang diformat dalam zona pemanfaatan lahan, sesuai daya dukung dan daya hambat ruang, tingkat perkembangan bagian kawasan.

3. **Kedalaman materi yang diatur**

   Pembagian ruang dalam karakter zona yang melekat atau yang akan dibentuk sebagai upaya untuk mempermudah pola investasi, arah perkembangan, pola pengendalian, dan keserasian dan keseimbangan lingkungan.

4. **Kriteria pengaturan dan penataan kegiatan**

   a. **Fungsional** menyangkut pertimbangan:
      a) Keragaman tata guna lahan yang seimbang, saling menunjang dan terintegrasi;
      b) Pengaturan zoning, yaitu pengaturan distribusi persentase peruntukan lahan menurut jenis pemanfaatan;
      c) Pengaturan intensitas ruang yang sesuai dengan daya dukung dan karakter kawasan, serta persentase pencampuran peruntukan lahan.

   b. **Fisik** menyangkut pertimbangan :
      a) Daya dukung dan daya tampung ruang;
      b) Skala ruang yang berorientasi pada keseimbangan lingkungan alami dan binaan, dan kepentingan orang banyak.

   c. **Lingkungan** menyangkut pertimbangan :
      a) Keseimbangan kawasan perencanaan dengan kawasan sekitar;
      b) Keseimbangan antara daya dukung lingkungan dengan peruntukan lahan;
      c) Pelestarian lingkungan, yaitu peruntukan lahan tetap menjaga daerah-daerah dengan fungsi konservasi.

5. **Pengelompokan materi yang diatur**

   Pembagian struktur zona perencanaan dapat dipisahkan dalam pola zona menurut kawasan fungsional, *pertama* yaitu pola pengembangan kawasan yang terkait dengan perlindungan setempat, dan *kedua* pola pengembangan kawasan fungsional permukiman (lihat gambar 3.1).

   a. Struktur kawasan perencanaan pada kawasan berciri perlindungan setempat/konservasi/Mitigasi Bencana, adalah kawasan cagar budaya, kawasan rawan bencana, kawasan daerah aliran sungai dan lainnya.
      a) Zona utama; pemanfaatan lahan merupakan objek/kegiatan utama dari fungsi kawasan, yang harus dilindungi dan dibatasi aktifitas diluar kegiatan utama (seperti zona konservasi, rawan bencana);
      b) Zona pendukung; pemanfaatan lahan merupakan kegiatan yang menunjang dan memperkuat sekaligus melindungi fungsi kawasan (seperti zona pembangunan);
      c) Zona pelengkap; Pemanfaatan lahan merupakan kegiatan yang melengkapi fungsi kawasan: permukiman dan pelayanan skala yang lebih luas (seperti zona pengembangan).

b. Struktur kawasan perencanaan pada kawasan berciri permukiman, adalah kawasan perumahan, perdagangan dan jasa, kawasan industri, kawasan kota mandiri, dan lainnya.
   a) Zona utama; pemanfaatan lahan merupakan objek/kegiatan utama dari fungsi kawasan, yang mempunyai intensitas tinggi, dan kegiatan yang produktif dengan skala pelayanan wilayah, kawasan atau lebih luas;
   b) Zona pendukung; pemanfaatan lahan merupakan kegiatan transisi yang menunjang dan mempunyai intensitas sedang s/d tinggi, dan kegiatan bersifat campuran;
   c) Zona pelengkap; pemanfaatan lahan merupakan kegiatan yang melengkapi fungsi kawasan utama dengan intensitas rendah sampai sedang, yaitu kegiatan perumahan, rekreasi, dan skala pelayanan kegiatan lokal atau lingkungan.

3.4.2.2.3. Rencana Blok Kawasan

1. **Tujuan**
   Dasar pertimbangan dalam penetapan unit blok perencanaan didasarkan atas perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, di mana blok terdiri atas unit lingkungan dengan konfigurasi tertentu.
2. **Kriteria Pengaturan blok :**
   a. Menggambarkan ukuran, fungsi serta karakter kegiatan manusia dan atau kegiatan alam;
   b. Setiap blok memiliki kesamaan fungsi dan karakteristik yang akan dibentuk;
   c. Memiliki homogenitas pemanfaatan ruang dan kesamaan karakteristik serta kemungkinan pengembangannya (unit lingkungan);
   d. Kebutuhan pemilahan dan strategi pengembangannya;
   e. Secara fisik : mengikuti morfologi blok, pola/pattern dan ukuran blok, kemudahan implementasi dan prioritas strategi;
   f. Pertimbangan lingkungan : keseimbangan dengan daya dukung lingkungan, dan perwujudan sistem ekologi;
   g. Tercipta peningkatan kualitas lingkungan kegiatan yang aman, nyaman, sehat dan menarik, serta berwawasan ekologis (ruang terbuka dan tata hijau);
3. **Ukuran blok dan sub blok :**
   a. Ukuran terkecil 100 M X 100 M; dibatasi oleh dua jalan lokal atau lingkungan.
   b. Ukuran sedang 200 M X 100 M; dibatasi oleh dua jalan lokal.
   c. Ukuran besar 500 M X 200 M; dibatasi oleh dua jalan kolektor.
   d. Ukuran sub blok, minimal 50 M X 50 M; dibatasi oleh dua jalan lingkungan/setapak.

3.4.2.2.4. Rencana Skala Pelayanan Kegiatan

Rencana Skala Pelayanan Kegiatan Fungsional meliputi semua sistem kegiatan primer, dan sistem kegiatan sekunder; sampai pada kegiatan lokal dan lingkungan.

1. **Tujuan**
   Struktur pelayanan kegiatan merupakan komponen perencanaan yang bertujuan dalam distribusi jenis dan pelayanan kegiatan yang ditetapkan dalam struktur ruang kawasan.
2. **Materi yang diatur**

Tata jenjang kapasitas dan intensitas pelayanan kegiatan menurut lokasi dan jenis pelayanan kegiatan dalam kawasan.

3. **Kedalaman materi yang diatur**

   Distribusi pusat-pusat pelayanan kegiatan dirinci sampai pusat pelayanan lingkungan permukiman. Setiap kegiatan mempunyai skala pelayanan yang akan menunjukan syarat-syarat dan ketentuan teknis dalam ruang kawasan.

4. **Kriteria pengaturan dan penataan kegiatan**
   a. **Fungsional** menyangkut pertimbangan :
      a) P ola distribusi jenis kegiatan; yaitu pengaturan lokasi dan intensitas lahan yang dapat dibangun di berbagai blok dan sub blok;
      b) Pengaturan intensitas kegiatan yang sesuai dengan daya dukung dan karakter kawasan, serta pencampuran peruntukan lahan;
      c) Pengaturan kegiatan tidak berdiri sendiri, menjadi kesatuan dengan kegiatan pendukungnya.

5. **Kriteria pengaturan dan penataan kegiatan**
   a. **Fungsional** menyangkut pertimbangan :
      a) P ola distribusi jenis kegiatan; yaitu pengaturan lokasi dan intensitas lahan yang dapat dibangun di berbagai blok dan sub blok;
      b) P engaturan intensitas kegiatan yang sesuai dengan daya dukung dan karakter kawasan, serta pencampuran peruntukan lahan;
      c) P engaturan kegiatan tidak berdiri sendiri, menjadi kesatuan dengan kegiatan pendukungnya.
   b. **Fisik** menyangkut pertimbangan :
      a) Skala ruang yang berorientasi pada keseimbangan lingkungan alami dan binaan, dan kepentingan orang banyak;
      b) Penetapan lahan yang cukup dan dinamis melalui pengaturan intensitas elemen lingkungan yang mendukung terciptanya berbagai karakter kawasan sub kawasan/lingkungan.
   c. **Lingkungan** menyangkut pertimbangan :
      a) Keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan berbagai elemen intensitas pemanfaatan lahan;
      b) Kesesuaian dengan daya dukung lingkungan setempat;
      c) Berorintasi kepada kepentingan manusia, yaitu pejalan kaki, kepentingan publik;
      d) Pelestarian lingkungan, yaitu melalui pembatasan beberapa elemen yang terkait dengan pembentukan ruang terbuka dan penghijauan (KDH) yang proposional.

6. **Pengelompokan materi yang diatur**

   Distribusi pusat-pusat pelayanan kegiatan dalam kawasan sampai pada pusat pelayanan lingkungan permukiman.

   a. Kegiatan sentra primer, yaitu sebagai pusat kegiatan ekonomi berskala regional, pusat kegiatan pemerintahan dan skala sarana wilayah (daerah) :

a) Kegiatan perdagangan dan jasa:, terutama melayani perdagangan besar meliputi grosir, pasar induk, supermall, pusat perdagangan barang eceran primer, pergudangan, pusat perkantoran;
b) Kegiatan pemerintahan: meliputi kantor bupati dan perkantoran pemerintah setingkat bupati;
c) Kegiatan fasilitas umum: masjid agung, taman kota, terminal Kelas A, stasiun KA, bandara udara, pelabuhan samudera, taman parkir, kantor pelayanan umum, Rumah Sakit tipe A dan B, dan stadion;
d) Kegiatan pendidikan: perguruan tinggi, balai latihan dan penelitian;
e) Perumahan, wisma susun, ruko, rukan.

b. Kegiatan sentra sekunder, yaitu sebagai pusat kegiatan ekonomi, pusat pemerintahan dan sarana daerah skala sub wilayah, dengan jangkauan pelayanan beberapa kecamatan. Corak pelayanan mengarah kepada kegiatan perdagangan eceran, kegiatan jasa pribadi dan jasa perdagangan :
   a) Kegiatan perdagangan dan jasa: terutama melayani perdagangan eceran, barang-barang kebutuhan sekunder, bengkel mobil, pusat onderdil kendaraan, dan lainnya;
   b) Kegiatan pemerintahan, meliputi kantor camat, dan lembaga setingkat kecamatan;
   c) Kegiatan fasilitas umum: masjid kecamatan, taman lingkungan, terminal Kelas B, taman parkir, kantor pelayanan umum, RS pembantu tipe C, puskesmas, apotik, laboratorium, lapangan bola;
   d) Kegiatan pendidikan: SLTA, SLTP, dan kursus;
   e) Perumahan: ruko, dan rukan.

c. Kegiatan sentra tersier/lokal, yaitu sebagai pusat kegiatan ekonomi, pusat pemerintahan dan sarana daerah berskala lingkungan, dengan jangkauan pelayanan kelurahan/desa atau beberapa RW. Corak pelayanan perdagangan eceran dan kegiatan pribadi:
   a) Kegiatan perdagangan dan jasa: terutama melayani perdagangan eceran, sepert toko, warung dan lainnya;
   b) Kegiatan pemerintahan, meliputi kantor kelurahan atau desa;
   c) Kegiatan fasilitas umum: masjid, taman lingkungan, balai pengobatan, klinik, puskesmas pembantu, jalur hijau;
   d) Kegiatan pendidikan: sekolah dasar, taman kanak-kanak;
   e) Perumahan: tunggal dan deret.

3.4.2.2.5. Rencana Sistem Jaringan

3.4.2.2.5.1.Rencana Sistem Jaringan Pergerakan

Rencana sistem jaringan pergerakan meliputi materi yang direncanakan dan materi yang diatur. Materi yang diatur meliputi sistem jaringan primer dan sekunder, sedangkan materi yang direncanakan adalah sistem jaringan lokal.

1. Tujuan

Struktur pelayanan jaringan pergerakan merupakan komponen perencanaan yang bertujuan mendistribusikan jenis pelayanan jaringan dan sarana pergerakan ke suluruh

kawasan dan sub kawasan secara berjenjang sesuai dengan struktur ruang kawasan yang direncanakan, sehingga tercipta pergerakan yang mudah, lancar, aman, nyaman dan terpadu.

2. **Materi yang diatur**

   Sistem angkutan dan jaringan angkutan jalan raya, angkutan kereta api, angkutan air, angkutan udara, serta prasarana penunjang (terminal, station, pelabuhan, dermaga, perparkiran, dan bandara udara).

3. **Kedalaman materi yang diatur**

   Pelayanan jaringan pergerakan dirinci sampai pengukuran pola dan sistem jaringan, kapasitas dan intensitas pelayanan jaringan pergerakan.

4. **Kriteria pengaturan dan penataan kegiatan**

   a. **Secara Fungsional**, meliputi:

      a) Sistem sirkulasi, perencanaan sistem sirkulasi yang jelas dan mudah dipahami tentang sistem kaitan antara jejaring jalur jalur utama, jalur sekunder, dan jalur lokal sesuai hirarki/kelas jalan.

      b) Mobilitas publik

         (a) Peningkatan kaitan antar sistem sirkulasi pada kawasan perencanaan dengan sistem sirkulasi kawasan sekitar;

         (b) Penciptaan sistem sirkulasi yang mudah diakses sebesar-besarnya oleh publik termasuk penyandang cacat dan lanjut usia (difabel), sehingga memperkaya karakter dan integrasi sosial para pemakainya;

         (c) Peningkatan kaitan dan pemisahan yang jelas di antara berbagai moda sirkulasi;

         (d) Peningkatan sistem penghubung yang lebih berorientasi pada pejalan kaki.

      c) Aksesibilitas kawasan

         (a) Perencanaan kawasan yang mengintegrasikan sirkulasi eksternal dan internal dari/ke/di dalam kawasan/blok atau subblok;

         (b) Penciptaan kawasan yang mewadahi kebutuhan semua orang termasuk masyarakat difabel.

   b**.** **Secara Fisik**, meliputi penataan:

      a) **Dimensi sirkulasi dan standar aksesibilitas** Perencanaan teknis aksesibilitas lingkungan merujuk pada Peraturan Menteri PU No. 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan.

      b) **Estetika, citra dan karakter kawasan,** melalui: (i) Perencanaan sistem sirkulasi yang mencerminkan karakter khas setempat; (ii) Perencanaan sistem sirkulasi secara simultan dengan pengaturan kendaraan umum

      c) **Penetapan desain** yang memenuhi kenyamanan pemakai dengan mempertimbangkan iklim/cuaca setempat; keselamatan pejalan kaki dengan pengolahan elemen pembatas dan pengaman pejalan kaki (seperti bollards) dan elemen peneduh yang memberi kenyamanan.

   c. **Secara Lingkungan**, meliputi penataan:

      a) Peningkatan nilai kawasan

         (a) Peningkatan nilai tanah dan kemampuan lahan;

(b) Peningkatan hubungan fungsional antar berbagai jenis peruntukan dalam kawasan;
(c) Peningkatan modifikasi desain/pengembangan yang sesuai karakter setempat.

b) Integrasi blok kawasan dan sarana pendukung
(a) Pengintegrasian sistem penghubung antar beberapa lahan kecil;
(b) Integrasi sarana parkir dari beberapa blok yang berdekatan;
(c) Peningkatan keterpaduan sistem pergerakan dan penghubung dengan sarana parkir;
(d) Peningkatan kemungkinan desain jalur penghubung yang menembus bangunan publik.

c) Kelestarian ekologis kawasan;

d) Integrasi desain kawasan yang berorientasi pada aktivitas transit
(a) Alokasi dan penataan berbagai elemen rancang ruang dapat didasarkan pada pendekatan desain konsep pergerakan transit, dengan mempertimbangkan kepadatan, lokasi dan kualitas pertumbuhan kawasan;
(b) Alokasi jarak jangkauan pejalan kaki ideal ke titik transit lain/daerah.

5. Pengelompokan materi yang diatur

A. Jalan Raya, terdiri dari:

a. Prinsip

Rencana sistem jaringan pergerakan meliputi materi yang direncanakan dan materi yang diatur. Materi yang diatur meliputi sistem jaringan primer dan sekunder, sedangkan materi yang direncanakan adalah sistem jaringan lokal (Kepmen No. 375/KPTS/2004).

b. Kriteria rencana:

a) Rencana jalan menurut fungsinya : jalan arteri, kolektor, lokal dan lingkungan;
b) Keterpaduan dengan lingkungannya;
c) Jalan dapat memberikan sumbangan postif kepada corak lokasinya;
d) Jalan hendaknya memaksimalkan manfaat sosial dan ekonomi;
e) Jalan hendaknya dapat memperbaiki kualitas lanskap dan sistem ekologi;
g) Penyediaan hubungan yang baik dengan sistem jalan lokal atau, sehingga keutuhan lingkungan sekeliling jalan yang didesain dapat dipertahankan;
h) Penyediaan persilangan-persilangan yang aman bagi para pejalan kaki;
i) Penyediaan jalan-jalan setapak yang cukup lebar dan nyaman bagi para pejalan kaki;
j) Penyediaan jalan-jalan bagi akses lokal dan untuk memarkir kendaraan;
k) Menyesuaikan letak georafis dan visual dimana warisan budaya dan lingkungan budaya berada;
l) Mengembangkan cara-cara alternative untuk melindungi keseluruhan, meliputi lokasi dan pembentukan rute, lanskap, dan disain lingkungan binaan;
m) Memaksimalkan potensi kepariwisataan suatu daerah warisan budaya atau objek warisan budaya melalui bentang jalan (streetscape) yang memperkuat arti penting budaya dari daerah warisan budaya dan objek warisan budaya.

c. Komponen rencana:

Selanjutnya, unsur lain yang sangat berpengaruh dalam perencanaan dan penataan jalan daerah atau kawasan adalah :

a. Iklim dan estetika
   Pada tahap disain pengolahan lanskap hendaknya diarahkan kepada mengidentifikasi corak lingkungan jalan.
b. Pertimbangan penggunaan Lahan
   Perencanaan jalan harus disesuaikan dengan skala kegiatan penggunaan lahan (nasional, wilayah, daerah, dan lokal);
c. Kapasitas dan intensitas jaringan jalan kolektor sekunder dan jaringan jalan lokal yang berdiri sendiri atau akses ke sistem primer dan ke arteri sekunder (jumlah lajur, daerah pengawasan jalan, daerah milik jalan, persimpangan utama);
d. Penataan fasilitas dan perabot jalan pada jalan arteri, kolektor, dan lokal;
e. Jaringan trayek angkutan penumpang dan jaringan lintas angkutan barang.

B. Fasilitas Jalan Raya, terdiri dari:

a. Trotoar/Pedistrian

Pedoman bagi fasilitas-fasilitas pejalan kaki harus dapat sama-sama diterapkan pada sistem jalan. Jadi, pergerakan-pergerakan pejalan kaki yang lazim berlangsung dalam suatu kawasan yang lebih luas dari koridor jalan (SNI. 03-2443-1991; Permen PU No. 30/PRT/M/2006).

Dimana sistem pejalan kaki bersilangan dengan sistem sirkulasi kendaraan bermotor, ada beberapa cara untuk melindungi para pejalan kaki:

a) Dapat disediakan tempat penyeberangan pejalan kaki, seperti zebra cross;
b) Dapat disediakan tempat penyeberangan pejalan kaki yang terintegrasi dengan sistem lampu lalu lintas
c) Tempat perlindungan pejalan kaki;

b. Persimpangan (IHCM 1992)

a) Persimpangan dirancang berdasarkan pertimbangan teknis :
   (a) Tingkat antrian dan tundaan;
   (b) Penggunaan lahan;
   (c) Manajemen lalu lintas.
b) Persimpangan dirancang berdasarkan pertimbangan sosial budaya
   (a) Sebagai tempat pertemuan sosial;
   (b) Keterkaitan dengan adapt istiadat setempat;
c) Persimpangan dirancang memperhatikan unsur estetika/citra kawasan
   (a) Jalur hijau;
   (b) Taman.
d) Persimpangan dirancang menurut bentuk pengendalian :
   (a) Sebidang (sistem rambu, pulau jalan);
   (b) Tak sebidang (jembatan/*fly over*).

c. Parkir

Pada umumnya beberapa tempat parkir di jalan dan di luar jalan harus disediakan untuk jalan dalam banyak tata letak. Penyediaan tempat parkir harus

ditentukan sebagai sebuah komponen dari rancangan jalan kendaraan untuk menjamin bahwa parkir yang akan datang tidak mempunyai dampak negative tempat - parkir di luar jalan yang diletakkan baik di belakang atau di pusat suatu tempat dan tidak di bagian jalan.

Meskipun demikian, untuk keadaan tertentu seperti jalur belanja komersial, tempat parkir di depan jalan mungkin tidak terhindarkan. Tempat parkir di depan jalan harus dimasukkan sebagai komponen dari rancangan jalan dan merupakan bagian dari tempat masyarakat.

d. Terminal

Meliputi rencana :

a) Penata lokasian terminal penumpang dan barang;
b) Penataan pergerakan kendaraan inter moda di kawasan terminal;

Berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan No. 31/1995, terminal penumpang berdasarkan fungsi pelayanannya dibagi menjadi :

a) Terminal penumpang tipe A, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antarkota dalam propinsi, angkutan kota dan angkutan pedesaan;
b) Terminal penumpang tipe B, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan antarkota dalam propinsi, angkutan kota dan/atau angkutan pedesaan;
c) Terminal penumpang tipe C, berfungsi melayani kendaraan umum untuk angkutan pedesaan.

Penentuan lokasi terminal penumpang harus memperhatikan:

a) Rencana kebutuhan lokasi simpul yang merupakan bagian dari rencana umum jaringan transportasi jalan;
b) Rencana umum tata ruang;
c) Kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar terminal.
d) Keterpaduan moda transportasi : intra maupun antar moda;
e) Kondisi topografi, lokasi terminal;
f) Kelestarian lingkungan.

Persyaratan lokasi pembangunan terminal:

a) Luas Terminal Penumpang
   Untuk masing-masing type terminal memiliki luas berbeda, tergantung wilayah dan type – nya dengan ketentuan ukuran minimal :
   (a) Untuk terminal tipe A di Pulau Jawa dan Sumatera seluas 5 Ha dan di pulau lainnya seluas 3 Ha;
   (b) Untuk terminal penumpang tipe B di Pulau Jawa 3 Ha dan di pulau lainnya 2 Ha;
   (c) Untuk terminal penumpang tipe C tergantung kebutuhan.
b) Akses
   Akses jalan masuk dari jalan umum ke terminal berjarak minimal:
   (a) Untuk terminal tipe A di Pulau Jawa 100 m dan di pulau lainnya seluas 50

m;

(b) Untuk terminal penumpang tipe B di Pulau Jawa 50 m dan di pulau lainnya 30 m;

(c) Untuk terminal penumpang tipe C sesuai dengan kebutuhan.

C. Jalan Kereta Api, terdiri dari:

Jaringan pelayanan angkutan kereta api diselenggarakan secara terpadu dalam satu kesatuan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari sistem transportasi secara keseluruhan.

a. Prinsip

Di dalam ketentuan ini jalan rel mempunyai skala dimensi ruang yaitu:

a) Daerah manfaat jalan kereta api adalah jalan rel beserta tanah dikiri dan kanannya yang dipergunakan untuk konstruksi jalan rel;

b) Daerah milik jalan kereta api yaitu daerah manfaat jalan kereta api beserta tanah dikiri dan kanannya yang dipergunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel;

c) Daerah pengawasan jalan kereta api yaitu daerah milik jalan kereta api beserta tanah dikiri dan kanannya yang dipergunakan untuk pengamanan dan kelancaran operasional kereta api;

b. Kriteria

Prasyarat penataan jalan rel yang masuk kedalam pusat permukiman, adalah dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a) Keterpaduan dengan lingkungannya

Jalan rel mempunyai keterikatan dengan lahan dan pola pengembangan kawasan. Jalan rel harus jauh dari pusat-pusat keramaian, disisi lain bila masuk ke pusat permukiman harus pula terpadu dengan jalan raya dengan memperhatikan aspek keamanan dan karakter budaya penduduk dalam bertransportasi.

b) Jalan rel dapat memberikan sumbangan postif kepada corak lokasinya

Jalan rel seharusnya dapat menyenangkan secara estetis, juga menentukan corak lokal suatu kawasan.

c) Jalan rel hendaknya dapat memperbaiki kualitas lanskap dan sistem ekologi.

Ekosistem harus dapat menjadi kriteria pembangunan jalan rel, agar ongkos untuk melaksanakan tindakan-tindakan perbaikan setelah konstruksi tidak lebih besar ketimbang ongkos mengimplementasikan desain yan tepat dalam tahap konstruksi.

c. Komponen rencana:

a) Penataan jalan rel

(a) Pengaturan dan penataan peruntukan lahan pada bagian milik jalan rel;

(b) Penataan fasilitas dan perabot jalan rel;

(c) Sistem jaringan angkutan kereta api, jaringan jalan raya, angkutan air dan udara.

b) Penataan Stasiun

Penataan lokasi stasiun penumpang harus memperhatikan:

(a) Rencana umum tata ruang;

(b) Berada pada jaringan primer atau arteri sekunder;

(c) Kepadatan lalu lintas dan kapasitas jalan di sekitar stasiun;
(d) Keterpaduan moda transportasi baik: intra maupun antar moda;
(e) Kondisi topografi lokasi terminal;
(f) Kelestarian lingkungan: fasilitas ruang terbuka (pedestrian, parkir).

D. Angkutan air (laut, sungai, danau), terdiri dari:

a. Tujuan

Kegiatan angkutan dengan menggunakan kapal yang dilakukan di sungai, danau, waduk, rawa, anjir, kanal dan terusan untuk mengangkut penumpang, barang dan/atau hewan, yang diselenggarakan oleh perusahaan angkutan laut, sungai dan danau.

b. Kriteria

Kriteria perancangan fasilitas dan rute angkutan:

a. Keamanan dan kenyamanan pelabuhan serta dermaga;
b. Kelengkapan prasarana dan sarana pendukung;
c. Adanya interaksi moda angkutan;
d. Frekuensi dan jadwal pelayaran;
e. Rambu dan petunjuk pelayaran.

c. Komponen yang diatur

Komponen yang diatur dalam angkutan laut, sungai, danau, waduk, rawa, anjir, kanal dan terusan adalah:

a) Penata lokasian pelabuhan dan dermaga;
b) Penata lokasian prasarana dan sarana pendukung;
c) Penataan pergerakan kendaraan antar moda di kawasan pelabuhan atau dermaga;
d) Jalur pelayaran laut, sungai, danau dan penyeberangan.

E. Angkutan udara, terdiri dari:

a. Tujuan

Kegiatan angkutan dengan menggunakan pesawat yang dilakukan di udara untuk mengangkut penumpang dan barang yang diselenggarakan oleh perusahaan angkutan udara.

b. Kriteria

Kriteria perancangan fasilitas dan rute angkutan:

a) Keamanan dan kenyamanan bandar udara.
b) Jalur keamanan penerbangan (KKOP).
c) Kelengkapan prasarana dan sarana pendukung (parkir, bongkar muat, gudang, dll).
d) Adanya interaksi moda angkutan.
e) Frekuensi dan jadwal pelayaran.
f) Rambu dan petunjuk penerbangan

c. Komponen yang diatur:

Komponen yang diatur dalam angkutan udara adalah:

a) Penata lokasian bandar udara.
b) Penata lokasian prasarana dan sarana pendukung.

c) Penataan pergerakan kendaraan antar moda di kawasan bandar udara, termasuk jalan akses.
d) Pengaturan jalur penerbangan.
e) Parkir

3.4.2.2.5.2 .Rencana Sistem Jaringan Utilitas

Rencana sistem jaringan utilitas meliputi materi yang direncanakan dan materi yang diatur. Materi yang diatur meliputi semua sistem jaringan makro/pengumpul, dan sistem jaringan sekunder (jalur distribusi); sedangkan materi yang direncanakan meliputi jaringan distribusi ke konsumen/blok peruntukan. (SNI. 03-2850-1992).

1. Tujuan

Struktur pelayanan jaringan utilitas merupakan komponen perencanaan yang bertujuan mendistribusikan jenis pelayanan jaringan dan sarana utilitas ke suluruh kawasan dan sub kawasan secara berjenjang, sehingga tercipta kualitas hunian dan kehidupan yang baik dan produktif.

2. Materi yang diatur

Sistem jaringan utilitas dalam kawasan disesuaikan dengan sistem jaringan makro, sedangkan pada sistem jaringan distribusi ke konsumen diatur menurut dimensi, kapasitas dan intensitas sesuai dengan daya dukung penduduk, morfologi kawasan, kondisi fisik lahan, sosial ekonomi, dan pola jaringan utilitas hingga akhir tahun perencanaan.

3. Kedalaman materi yang diatur

Pelayanan jaringan utilitas dirinci sampai pengukuran pola dan sistem jaringan, kapasitas dan intensitas pelayanan jaringan utilitas yang meliputi:

a. Sistem jaringan air minum (hingga jaringan distribusi sekunder/per blok peruntukan);
b. Sistem jaringan listrik (tegangan menengah hingga gardu distribusi);
c. Sistem jaringan gas;
d. Sistem jaringan drainase;
e. Sistem jaringan air limbah;
f. Sistem jaringan persampahan (hingga TPS komunal).

4. Kriteria materi yang diatur

Prinsip-prinsip penataan sistem prasarana dan utilitas lingkungan yang diatur :

a. **Secara Fungsional**, meliputi:

a) Kebutuhan
Penetapan sistem prasarana dan utilitas yang tepat sesuai dengan tipe penataan lingkungan yang ditetapkan pada kawasan perencanaan.

b) Kualitas dan taraf hidup masyarakat
Penetapan sistem yang dapat mencapai kualitas lingkungan yang layak huni baik dari segi keamanan, keselamatan maupun kesehatan (higienitas), sekaligus dapat mendorong penciptaan kualitas hidup dan kenyamanan warga.

c) Keterpaduan antar komponen
(a) Integrasi berbagai elemen utilitas dalam satu ruang kontrol secara bersamaan akan memudahkan pembangunan dan pengontrolan;

(b) Penciptaan suatu sistem yang terpadu dan terkait dengan sistem dan kapasitas prasarana/ infrastruktur wilayah/ kawasan secara lebih luas.

b. **Secara Fisik,** meliputi:

a) Penataan elemen prasarana dan utilitas diselesaikan dengan mempertimbangkan aspek estetika baik pada bagian dari perabot jalan, public art, maupun elemen lansekap.

b) Penempatan elemen utilitas yang terlihat dari ruang luar atau di muka tanah diupayakan menjadi bagian dari elemen wajah kawasan atau wajah jalan dan dikaitkan dengan pembentukan karakter khas.

c. **Secara Lingkungan,** meliputi:

a) Lingkungan yang berlanjut
Penetapan sistem yang sekaligus menerapkan proses daur ulang untuk mewujudkan keberlanjutan sistem ekologis, khususnya pada sistem persampahan dan air limbah.

b) Keseimbangan jangka waktu pembangunan
Penetapan sistem pelaksanaan konstruksi/pembangunan yang berimbang dan bertahap.

c) Keseimbangan daya dukung lingkungan
Penetapan keseimbangan antara kebutuhan dan daya dukung lingkungan secara lebih luas.

5. Pengelompokan materi yang diatur

A. Kegiatan Penyediaan dan Pengelolaan Air Minum

a. Tujuan
Memenuhi kebutuhan akan air minum penduduk dalam mencapai ruang hidup yang sehat dan produktif

b. Prinsip :
Kebutuhan air minum suatu kawasan/desa, didasarkan pada besamya jumlah penduduk yang akan dilayani dikalikan dengan tingkat kebutuhan air per kapita. (UU No.7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air; PP No.16 Tahun 2005 Tentang Pengembangan SPAM).

Untuk daerah perkotaan/kawasan tertentu kebutuhan air bersih harus mempertimbangkan kebutuhan domestik (pemukiman) non-domestik (kawasan fungsional non pemukiman), seperti untuk : sosial, komersial, industri, dan sektor lain serta kehilangan air.

Standar kebutuhan per orang per hari di Indonesia adalah 60 liter, 90 liter, 120 liter. Asumsi kebutuhan untuk domestik sebesar l0 % dan non domestik 20% dan kepasitas kebutuhan suatu daerah/kota, tingkat kebocoran 20%. Tingkat pelayanan = 10% -100%.

Perencanaan kebutuhan air minum meliputi kegiatan penyediaan air minum perkotaan dan penyediaan air minum perdesaan dapat disediakan oleh Pemerintah Daerah melalui PDAM, dan swasta atau swadaya masyarakat (SNI : AB-K/RE-RI/TC/011/98 AB-K/RE-RI/TC/008/98. AB-K/RE-RI/TC/010/98).

c. Komponen yang diatur:

a). Kegiatan Penyediaan Air Minum Perkotaan

Kegiatan penyediaan dan pengelolaan air minum di daerah perkotaan, meliputi beberapa hal yaitu :

(a) Peningkatan dan perluasan prasarana air bersih dengan sistem perpipaan dan sistem non perpipaan;

(b) Peningkatan pemanfaatan kapasitas produksi yang telah terpasang, melalui perluasan :

- Jaringan distribusi
- Sambungan rumah
- Hidran umum
- Terminal
- Peningkatan kapasitas produksi sistem terpasang, dan
- Pengembangan sistem distribusi baru

(d) Peningkatan efisiensi pengelolaan dan penguasaan PDAM;

(e) Penataan lokasi bangunan pengelolaan dan distribusi;

(f) Pengembangan sistem perpipaan bagi kawasan.

b) Kegiatan Penyediaan dan Pengelolaan Air Minum Perdesaan

(a) Peningkatan penyediaan jumlah sarana produksi dan mengoptimalkan pemantaatan sarana produksi yang sudah ada;

(b) Pengembangan sistem perpipaan bagi wilayah perdesaan;

(c) Pengembangan penerapan teknologi tepat guna termasuk pemanfaatan tenaga air, surya dan angin.

(d) Peningkatan swadaya masyarakat desa dalam penyediaan dan pengelolaan air bersih.

(e) Pengupayaan penyediaan secara komunal untuk menjaga kualitas air tanah.

(f) Peningkatan penyuluhan tentang pentingnya air bersih bagi kesehatan masyarakat.

c) Pengendalian Sistem Penyediaan Air Minum

(a). Sistem Penyediaan Air Minum, adalah suatu sistem supplai air bersih yang meliputi sistem :

- Pengambilan air baku,
- Proses pengolahan air baku,
- Reservoir,
- Transmisi air baku,
- Transmisi dan distribusi air bersih, serta
- Pelayanan pelanggan (sambungan rumah dan hidran umum).

Sistem penyediaan air minum terdiri dari : unit produksi, unit perpipaan, dan pelayanan kepada pelanggan, di tata dan dirancang.

(b) Unit Produksi adalah unit bangunan yang mengolah jenis-jenis sumber air menjadi air bersih, teknik pengolahan disesuaikan dengan jenis-jenis sumber air yang ada.

Teknik pengolahan sendiri ada 2 (dua), yaitu pengolahan tidak lengkap dan pengolahan lengkap.

Mata Air :

Sistem pengolahan tidak lengkap dengan cara Filtrasi dan pembubuhan disinfektan.

Sumur Dangkal/dalam

Sistem pengolahan tidak lengkap , yaitu : pengolahan besi, mangan dan pembubuhan disinfektan.

Air Sungai :

Sistem pengolahan lengkap, umumnya dengan cara proses koagulasi, flokulasi, sedimentasi, aerasi, penyaringan dan pembubuhan desinfektan.

Air Danau/Telaga :

Pengolahan lengkap bila kekeruhan-nya > 50 NTU, dan pengolahan tidak lengkap bila kekeruhannya < 50 NTU.

(c) Unit Perpipaan

Terdiri dari jaringan pipa transmisi dan distribusi termasuk perlengkapannya, antara lain : kutub, jembatan, pipa, sambungan pelayanan, meteran, distribusi termasuk perpompaannya.

B. Prasarana Drainase

a. Tujuan

Memenuhi kebutuhan akan sistem prasarana yanq berfungsi rnenqalirkan air permukaan ke badan air penerima atau bendungan resapan buatan, dalam mencapai ruang hidup yang sehat dan produktif.

b. Prinsip

a) *Drainase Perkotaan.* adalah drainase di wilayah kota yang berfungsi mengendalikan kelebihan air permukaan, sehingga tidak mengganggu masyarakat dan dapat memberikan manfaat bagi kegiatan kehidupan manusia;

b) *Sistem Drainase Utama,* adalah sistem drainase perkotaan yang melayani kepentingan sebagian besar warga masyarakat perkotaan yang melayani kepentingannya yang berfungsi menerima aliran drainase sistem lokal untuk dibawa ke badan air penerima.

c. Komponen yang diatur :

Penanganan pada sistem drainase ini (SNI **:** 02-2406-1991,SNI: 03-3424-1994) :

a) Sistem *Drainase Lokal,* adalah sistem drainase perkotaan yang melayani kepentingan sebagian kecil warga masyarakat atau yang melayani kepentingan sebagian kecil masyarakat atau jaringan saluran dan perlengkapannya yang berfungsi mengumpulkan air hujan yang jatuh pada suatu kawasan/areal tertentu (daerah permukiman, perdagangan, industri, dll) yang akan dibawa ke sistem utama;

b) *Sistem Drainase Terpisah,* adalah sistem drainase yang mempunyai jaringan saluran pembuangan yang terpisah dengan air permukaan atau air limbah;

c) Sistem Drainase *Gabungan,* adalah sistem drainase yang mempunyai jaringan saluran pembuangan yang sama, baik untuk air permukaan maupun air limbah yang diolah.

Penanganan pada sistem jaringan drainase ini:

a) Saluran primer, melalui program kali bersih, normalisasi dan perawatan lainnya;

b) Saluran sekunder, saluran teknis dengan berbagai dimensi yang mengikuti sistem jaringan jalan baik *on atau off run;*

c) Waduk penampungan, dapat berupa waduk/pond pengumpulan untuk pengendalian kawasan padat, kawasan pembangunan baru; juga dapat berupa sumur resapan untuk skala lingkungan dan perumahan.

C. Prasarana Air Limbah

a. Tujuan

Memenuhi kebutuhan akan sistem prasarana yanq berfungsi rnenqalirkan *adalah air limbah domestik (air limbah rumah tangga)* yang berasal dari perumahan dan permukiman, dalam mencapai ruang hidup yang sehat dan produktif.

b. Prinsip

Untuk mengembangkan pengelolaan air limbah sesuai dengan kondisi wilayah diperlukan :

- *Perangkat Lunak,* seperti periundang-undangan, pedoman, petunjuk teknis dan standar-standar;
- *Kelembagaan.* yaitu keberadaan lembaga pengelolaan lengkap dengan sumberdaya manusia yang trampil;
- Perangkat Keras, yaitu peralatan dan bangunan, seperti: Truk tinja (Vacuum *Truck),* Instansi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT), saluran air limbah, dan Instansi Pengolahan Air Limbah (IPAL).

c. Kriteria

a) Integral (menyeluruh dan terpadu) ;
b) Efektif (mangkus, tepat guna) ;
c) Efisien (sangkil, berdaya guna) ;
d) *Affordable* (terjangkau oleh masyarakat) ;
e) *Sustainable* (berkelanjutan, beroperasi secara terus menerus);
f) *Partnership* (kemitraan antara pemerintah dengan masyarakat, swasta dan dunia usaha).

d. Komponen yang diatur

Air limbah domestik ini dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu :

a) *Black Water,* yaitu air limbah manusia *(human waste)* yang berasal dari toilet/jamban;
b) Gray *Water,* yaitu air buangan rumah tangga yang berasal dari kamar mandi, dapur, dan tempat cuci *(sullage).*

Penanganan air limbah di perumahan dan permukiman pada dasarnya merupakan tanggung jawab masyarakat sendiri, sedangkan sarana penunjangnya dapat dibantu atau disediakan oleh pemerintah daerah, baik dengan atau tanpa bantuan pemerintah pusat maupun kerja sama dengan sektor swasta.

a) Teknologi/Sistem Sanitasi
   Secara teknis ada beberapa jenis pembuangan limbah domestik ini. Secara umum sistem pembuangan ini dapat digolongkan menjadi, setempat (on-site) atau bukan setempat (off-site), basah atau kering. Sistem setempat membuang limbah pada lokasi rurnah. Sistem bukan setempat mencakup pengumpulan oleh truk, pipa, atau saluran untuk pengelolaan dan pembuangan di tempat lain. Sistem basah memerlukan air untuk pengeluaran, sistem kering tidak perlu air (lihat SNI 19-6410-2000 ; SIN 03-6368-2000).
b) Pembuangan Air Limbah Sistem Setempat
   Pembuangan air limbah sistem setempat. (on-site). dalam praktek sehari-hari dapat dilakukan dengan :
   (a) Individual oleh masinq-masing keluarga pada setiap rumah;
   (b) Komunal. secara bersarna-sama oleh beberapa keluarga, yang biasanya berupa jamban jamak, MCK, atau tangki septik komunal.

D. Prasarana Persampahan

a. Tujuan

Memenuhi kebutuhan akan sistem prasarana yanq berfungsi rnenqalirkan *adalah air limbah domestik (air limbah rumah tangga)* yang berasal dari perumahan dan permukiman, dalam mencapai ruang hidup yang sehat dan produktif.

b. Prinsip

Sampah dapat dibagi dalam kategori, yaitu (1) Sampan perkotaan adalah sampah non B3 (Bahan Berbahaya dan Beracun), (2) Sistem pengolahan sampah adalah suatu kegiatan penanganan sampah yang ditinjau dari beberapa aspek terkait seperti: institusi, teknik operasional, pembiayaan, pengaturan dan peran serta masyarakat, (3) lingkup program peningkatan pengelolaan sampah adalah peningkatan manajemen, peningkatan pengelolaan sampah (3 R : Reduce, Reuse, Recycle) dan peningkatan kualitas Tempat Pembuangan Akhir (TPA)
(SNI 03-3241-1994, SNI 03-3242-1994, SNI 19-2454-2002, SNI 19-3983-1995).

c. Kriteria

Kriteria Skala Penanganan Sampah

a) Skala individu
   - Pewadahan (bin plastik 40 liter, kantong plastik);
   - Pemisahan sampah disumber;
   - Pengolahan setempat (comoster, vermi compost).

b) Skala lingkungan/kawasan
   - Pewadahan;
   - Pengumpulan (gerobak/TPS);
   - Pemindahan *(Transfer depo);*
   - UDKP (kompos & daur ulang, kapasitas 15 m3/hari);
   - Incenerator (kapasitas 250 kg/jam);
   - Vermi compost.

d. Komponen yang diatur

Kegiatan yang diatur :

a) Perumahan (mewah, menengah, rendah/kumuh);
b) Fasilitas komersial (toko, hotel, pasar bioskop, restoran dll);
c) Fasilitas umum (kantor pos, pos polisi, dll);
d) Fasilitas sosial (masjid, gereja, sekolah, fasilitas kesehatan dll).

E. Prasarana Kelistrikan

a. Tujuan

Memenuhi kebutuhan akan sistem prasarana yanq berfungsi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam kaitannya dengan kegiatan pengembangan/ pembangunan daerah.

b. Prinsip

Dalam perannya sebagai penyedia kebutuhan energi listrik didukung dengan suatu sistem penyediaan dan pendistribusian listrik yang meliputi : tenaga pembangkit, sistem jaringan, dan komponen prasarana kelistrikan.

c. Kriteria

Sistem jaringan listrik dibagi menjadi :

(a) Kelompok jaringan listrik dengan kategori bangunan gedung, banyak (superblok), yang kawasan niaga, kawasan industry umumnya padat beban, yaitu 20 MVA setiap 5 Ha;
(b) Kelompok jaringan listrik yang meliputi perumahan tidak bertingkat termasuk daerah periksaan dengan padat beban 5.000 W tiap 600 m^2

Komponen prasarana listrik meliputi bangunan pembangkit sampai pada komponen rumah (SR) yang terdiri dari :
(a) Gardu Induk Tegangan Tinggi 170/70 KV;
(b) Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM);
(c) Gardu Distribusi -Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR);
(d) Gardu Tiang/Beton -Sambungan Rumah (SR).

d. Komponen yang diatur

Untuk mengetahui kebutuhan listrik di masa mendatang di suatu kawasan diperlukan asumsi-asumsi sebagai dasar perkiraan. Asumsi-asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut :
(a) Katagori Domestik (daerah perumahan);
(b) Katagori Non-Domestik (industri, perkantoran, penerangan jalan umum, dan fungsional lainnya);

Kebutuhan (awal/standar) domestik, akan dibedakan menurut tipe rumah, yaitu sebagai berikut:
- Tipe rumah mewah 1 bagian (diasumsikan 220 VA);
- Tipe rumah menengah 3 bagian (diasumsikan 1300 VA);
- Tipe rumah sederhana 6 bagian dan pemukiman yang sudah ada 1 bagian (diasumsikan 900 VA dan 450 VA).

F. Prasarana Telekomunikasi

a. Tujuan

Memenuhi kebutuhan akan sistem prasarana komunikais yanq berfungsi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam kaitannya dengan kegiatan pengembangan/ pembangunan daerah.

b. Prinsip

a) Prioritaskan pada pengembangan jaringan telepon yang sudah ada;
b) Rencana pengembangan diarahkan ke kawasan perkotaan;
c) Lokasi penempatan telepon umum diarahkan pada pusat-pusat lingkungan, pusat-pusat bagian kawasan serta di pusat kawasan;
d) Disesuaikan dengan asumsi jumlah penduduk serta kebutuhan, sedangkan pemasangan jaringan telepon, sebaiknya mengikuti jaringan jalan;
e) Diperlukan sistem perencanaan jaringan telepon yang terintegrasi atau terpadu.

c. Kriteria

Di dalam rencana dan pengembangan sistem telekomunikasi akan menggunakan kriteria, standar, dan asumsi-asumsi dalam setiap perhitungan (analisis kuantitatif) kebutuhan pelayanan telekomunikasi.

d. Komponen yang diatur

a) Pembangunan Telepon
Pembangunan atau pun pengembangan prasarana komunikasi meliputi pengaturan dan penataan :
(a) Satuan sambungan terpasang rumah tangga
(b) Satuan sambungan terpasang industri
(c) Satuan sambungan terpasang komersial
(d) Jaringan

b) Pembangunan Menara Telekomunikasi
Pola penyebaran titik lokasi menara telekomunikasi dibagi dalam kawasan berdasarkan pola sifat lingkungan, kepadatan bangunan dan bangun-bangunan

serta kepadatan jasa telekomunikasi yang lokasi persebarannya ditetapkan dengan keputusan Gubernur.

Dilarang membangun menara telekomunikasi pada:
(a) Lokasi pada peruntukkan tanah spesifik perumahan kecuali pada peruntukkan tanah perumahan renggang dengan ketentuan harus dilengkapi dengan persyaratan tidak berkeberatan dari tetangga di sekitar menara dan diketahui oleh lurah setempat;
(b) Bangunan bertingkat yang menyediakan fasilitas helipad;
(c) Bangunan bersejarah dan cagar budaya.

G. Prasarana Gas

a. Tujuan

Memenuhi kebutuhan akan sistem prasarana gas yanq berfungsi dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam kaitannya dengan kegiatan pengembangan/ pembangunan daerah.

b. Prinsip

Tingkat pelayanan gas di suatu derah akan sangat tergantung dari kemampuan penyediaan prasarana gas yang di dalamnya mencakup sistem jaringan, komponen prasarana, dan rencana/pengembangannya.

Dalam merencanakan kebutuhan akan pelanggan gas maka dapat menggunakan perkiraan yang telah dilakukan oleh PT. Pertamina baik untuk memenuhi kebutuhan pelanggan domestik maupun non domestik. Lokasi penempatan Pemasangan jaringan gas sebaiknya dilakukan dengan mengikuti jaringan jalan utama untuk memudahkan penyambungan.

c. Komponen yang diatur

a) Sistem Jaringan Gas
Sistem jaringan gas dibagi menjadi 2 (dua) kelompok sistem jaringan adalah :
- Primer, yaitu : sistem jaringan utama yang menghubungkan pabrik dengan depo-depo gas
- Sekunder yaitu suatu sistem jaringan yang menghubungkan antara depo dengan perumahan

b) Komponen Prasarana Gas
Komponen prasarana gasadalah komponen bangunan fisik dalam sistem gas mulai dari bangunan utama-rumah pusat distribusi pelanggan.

c) Rencana Pengembangan
Di dalam rencana dan pengembangan sistem gas akan menggunakan kriteria, standar, dan asumsi-asumsi dalam setiap perhitungan (analisis kuantitatif) kebutuhan pelayanan gas.

d) Rencana Sistem Jaringan Gas
Untuk rencana sistem jaringan gas harus memprioritaskan pada pengembangan jaringan gas yang sudah ada. Hal tersebut akan memudahkan dalam mempredeksi sistem jaringan dan pola pelayanan yang ada pada suatu kawasan.

3.4.2.3. Rencana Peruntukan Blok

Muatan peruntukan blok dituangkan dalam bentuk rencana peruntukan, dan dirinci menurut blok-blok perencanaan. Rencana peruntukan tersebut merupakan peruntukan umum, oleh karena itu disebut sebagai zoning plan (rencana kegiatan fungsional).

1. **Tujuan**
   Mengatur komponen kegiatan ruang dalam kesatuan unit-unit lingkungan, secara serasi, hormonis, seimbang, aman, nyaman lagi produktif.

2. **Materi yang diatur**
   Pengaturan kegiatan fungsional dalam kawasan fungsional binaan dan kawasan fungsional alami/perlindungan setempat baik yang terletak dalam zona utama, zona pendukung, atau zona pelengkap, termasuk penataan serta pengaturan kegiatan fungsional pada kawasan transisi antara kawasan utama dan pendukung, kawasan pendukung dan pelengkap, atau kawasan utama dengan kawasan pelengkap (mengikuti konsep struktur ruangnya).

3. **Kedalaman materi yang diatur**
   Mengatur intensitas dan luas lahan kegiatan sosial, ekonomi, prasarana dan sarana umum dalam kawasan fungsional binaan, dan kegiatan ruang terbuka dalam kawasan fungsional alami yang terdistribusi secara rinci dalam blok-blok peruntukan.

4. **Kriteria materi yang diatur**
   Pengaturan komponen kegiatan ruang dalam suatu unit lingkungan atau blok perencanaan mengikuti kaidah-kaidah sebagai berikut:
   a. **Fungsional**, adalah:
      a) Terukur dan rinci; bertujuan untuk memudahkan implementasi secara nyata.
      b) Spesifik; panduan detail perancangan tiap blok pengembangan yang spesifik dan tepat.
      c) Menyeluruh; yang mencakup seluruh komponen rancangan kawasan
      d) Berkelanjutan (sustainable); penetapan panduan detail yang dapat mendorong perwujudan kawasan yang berlangsung secara berkelanjutan (sustainable).
   b. **Fisik**, adalah:
      a) Estetika, karakter, dan citra kawasan
      b) Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang diwadahi
   c. **Lingkungan,** adalah:
      a) Membentuk/memperkuat karakter dan identitas suatu tempat;
      b) Mengaitkan dengan struktur ruang makro;
      c) Kemudahan pengendalian dan pengelolaan
      d) Kelestarian ekologis kawasan
5. **Pengelompokan materi yang diatur**
   Pengaturan kelompok materi pola ruang terdiri kawasan fungsional binaan meliputi : kawasan fungsional perumahan, kawasan fungsional industri, kawasan fungsional pusat pemerintahan, kawasan fungsional perdagangan dan jasa, kawasan fungsional pertambangan, kawasan fungsional pariwisata, sedangkan kawasan fungsional alami/perlindungan : kawasan perlindungan setempat (sempadan pantai, sungai, waduk/danau, hutan kota), dan kawasan cagar alam (cagar budaya, ilmu pengetahuan/teknologi tinggi).

   A. Kegiatan Fungsional Perumahan

   Lingkungan binaan yang berfungsi utama sebagai lingkungan perumahan, yang dilengkapi berbagai sarana dan prasarana daerah.

   a. Tujuan penetapan peruntukan lahan perumahan adalah :
      a) Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi;

b) Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat;
c) Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diingini masyarakat pada lingkungan-lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang.

b. Kriteria pengaturan :

a) Pemanfaatan ruang pada lahan berskala besar di kawasan perumahan (minimal 10 ha) dengan penggunaan campuran (bangunan, prasarana dan ruang terbuka) harus mengikuti ketentuan ruang yang berlaku di kawasan perumahan.
b) Pengembangan kawasan perumahan dibatasi sesuai dengan standar dan kebutuhan ruang perumahan;
c) Komposisi kawasan perumahan dapat mengikuti peraturan lokal, dalam hal tertentu nilai lahan dapat mengecualikan pengelompokan perumahan dalam kawasan.
d) Luas kapling dan komposisi pemanfaatan lahan kawasan perumahan, yaitu :
   (a) Perumahan tipe besar, luas kapling minimal 400 m^2. Komposisi penggunaan lahan 77,5%:5%:17,5%.
   (b) Perumahan tipe sedang, luas kavling minimal 200 m^2. Komposisi penggunaan lahan 73,5%:9%:17,5%.
   (c) Perumahan tipe kecil, luas kavling minimal 90 m^2. Komposisi penggunaan lahan 69%:13,5%:17,5%.

c. Komponen yang diatur :

Tipe perumahan:

a) **Rumah renggang :** Peruntukan lahan rumah renggang ditujukan untuk pemanfaatan ruang unit-unit perumahan tunggal dengan mengakomodasi berbagai ukuran perpetakan serta mengupayakan peningkatan kualitas lingkungan hunian;
b) **Rumah deret :** Peruntukan lahan rumah deret bertujuan menyediakan pembangunan perumahan unit deret dalam perpetakan sedang dan kecil dengan akses jalan lingkungan.
c) **Rumah susun :** Peruntukan tanah wisma susun bertujuan menyediakan pembangunan unit multi-hunian dengan kepadatan yang bervariasi.

Klasifikasi perancangan kawasan perumahan terbagi atas 2 (dua) tipe, yaitu :

a) Kawasan perumahan perkotaan;
   (a) Memiliki kepadatan sangat tinggi sampai rendah;
   (b) Memiliki aksesibilitas lengkap (jaringan sistem primer, tol, sekunder, dan lokal);
   (c) Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan prasarana dan sarana lingkungan;
   (d) Tidak menimbulkan kualitas negative terhadap kualitas lingkungan dan kualitas sumber daya air (alam sekitar);
   (e) Memiliki pencahayaan matahari yang cukup antar bangunan (sistem sirkulasi);
   (f) Harus terciptanya suasana hunian yang aman, nyaman, sehat, dan produktif.
b) Kawasan perumahan perdesaan;
   (a) Memiliki kawasan perumahan dengan kepadatan bangunan rendah sampai sedang;
   (b) Memiliki aksesibilitas cukup baik;
   (c) Mempunyai hubungan fungsional yang erat dengan prasarana dan sarana daerah, (khususnya dengan kegiatan pertanian, perikanan, perkebunan,dll);
   (d) Tidak menimbulkan kualitas negative terhadap kualitas lingkungan dan kualitas sumber daya air;
   (e) Harus terciptanya suasana hunian yang aman, nyaman, sehat, dan produktif.

B. Kegiatan Fungsional Perdagangan dan Jasa :

Adalah peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan, fasilitas umum, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi.

a. Tujuan:

a) Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, dalam wadah berupa perkantoran, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat, termasuk kebutuhan sektor informal;
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 dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
c) Menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan produksi dan distribusi, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.

b. Kriteria

a) Pengaturan kapling dengan ukuran minimum 75 M2 (untuk komersial) dan 1.000 M2 (untuk bangunan pemerintahan).
b) Kepadatan bangunan untuk komersial maksimum 80 unit/ha, dan minimum 7 unit/ha untuk bangunan pemerintah.
c) Menyediakan lahan parkir dengan minimum 10 % dari luas kapling atau kawasan.
d) Menyediakan ruang terbuka hijau minimum 10 % dari luas kawasan.
e) Menyediakan ruang terbuka non hijau; baik berfungsi untuk kepentingan publik maupun kepentingan ekonomi (seperti perdagangan informal;
f) Menyediakan jalur pejalan kaki dengan lebar minimum 1,5 m.

c. Komponen yang diatur

Penjabaran peruntukan lahan dasar perdagangan dan jasa meliputi perkantoran, perdagangan dan jasa tunggal / renggang, perdagangan dan jasa deret :

a) Penjabaran peruntukan perkantoran meliputi perkantoran pemerintah dan kantor swasta;
b) Penjabaran peruntukan lahan perdagangan dan jasa tunggal meliputi perdagangan dan jasa tunggal kecil, perdagangan dan jasa tunggal sedang dan perdagangan dan jasa tunggal besar;
c) Penjabaran keterpaduan lokasi antara usaha besar, sedang dan kecil, atau pengaturan lokasi usaha modern dan tradisional, termasuk didalamnya sektor informal;
d) Penjabaran usaha tersebut (c) kedalam daya dukung penduduk, daya dukung ekonomi setempat, dan daya dukung lingkungan (termasuk memiliki IPAL);
e) Penjabaran usaha perdagangan dan jasa kedalam pengaturan tata bangunan dan lingkungan untuk menciptakan keserasian, kenyamanan dan pembentukan karakter kawasan.

C. Kegiatan Fungsional Industri dan Pergudangan :

Adalah peruntukan tanah yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan yang berhubungan dengan proses produksi dan tempat penyimpanan bahan mentah dan barang hasil produksi

a. Tujuan:

a) Menyediakan ruangan bagi kegiatan-kegiatan produksi suatu barang yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya;

b) Memberikan kemudahan pertumbuhan industri baru dengan mengendalikan pemanfaatan ruang lainnya, agar terkendalinya kualitas lingkungan.

b. Kriteria:

a) Pemanfaatan ruang pada lahan berskala besar di kawasan industri (minimal 20 ha) dengan penggunaan campuran (bangunan, prasarana dan ruang terbuka) harus mengikuti ketentuan ruang yang berlaku di kawasan industry;
b) Komposisi penggunaan lahan untuk kawasan industri adalah 70% untuk industri, 10% untuk jaringan jalan, 10% fasilitas dan utilitas umum, dan 10% ruang terbuka hijau;
c) Kepadatan bagunan rendah, dengan maksimal penggunaan lahan untuk industri : di dalam kawasan (KDB) 50 %, dan di luar kawasan (KDB) 40% dari luas kawasan;
d) Tinggi maksimum bangunan 4 lantai;
e) Pengaturan kavling dengan ukuran minimum 900 M2;
f) Memperbanyak jumlah tanaman di sekitar kawasan industri untuk mengurangi gangguan polusi udara;
g) Jalan yang dibangun harus dapat menampung beban dari muatan kendaraan berat (klasifikasi jalan kelas A);
h) Tersedianya ruang parkir yang cukup untuk menaruh berbagai macam kendaraan;
i) Tersedianya ruang untuk penyediaan fasilitas (asrama, perumahan karyawan, dsb) bagi tenaga kerja industri;
j) Pengembangan kawasan industri dibatasi dengan ketentuan :
   (a) Lokasi : industri dalam kawasan dan dan diluar kawasan;
   (b) Memberikan dampak perkembangan terhadap lingkungan setempat;
   (c) Memiliki akses yang tinggi dengan jaringan jalan regional atau sekitar jalan regional untuk menampung angkutan berat;
   (d) Di luar kawasan perumahan penduduk dan hutan lindung;
   (e) Antara kawasan industri dengan kawasan perumahan perlu dikembangkan suatu kawasan penyangga (buffer zone);
   (f) Tidak menimbulkan dampak negative terhadap kualitas sumberdaya air;
   (g) Memperhatikan frekuensi tiupan angin, untuk menjaga dampak polusi udara tidak menuju kawasan perumahan;
   (h) Berdampak terhadap *zero transportasi*, dengan menyediakan atau bekerjasama untuk pengembangan perumahan bagi pekerja;
   (i) Pengembangan industri terpadu dengan pengembangan permukiman industri, dengan standar-standar lingkungan, prasarana, sarana outlet, dan sebagainya.

c. Komponen yang diatur :

Penjabaran peruntukan lahan industri dan pergudangan di atur sebagai berikut :

a) Penjabaran peruntukan lahan industri meliputi industri kecil, industri sedang dan industri besar
b) Penjabaran peruntukan lahan pergudangan meliputi pergudangan terbuka dan pergudangan tertutup
c) Penjabaran kegiatan industri dan pergudangan sesuai, daya dukung ekonomi (sumber alam, atau pasar), dan fasilitas pendukung (aksessibilitas, air, tenaga kerja, perumahan, pengolahan limbah).
d) Penjabaran kegiatan industri dan pergudangan sesuai dengan standar baku lingkungan, keamanan, kenyamanan dengan kegiatan sekitarnya.

D. K egiatan Fungsional Pertambangan :

Kawasan Pertambangan adalah suatu kawasan yang terletak pada zona layak tambang dan didalamnya terdapat sebaran bahan galian unggulan. Kawasan ini telah dipersiapkan secara terintegrasi bagi pemanfaatan bahan galian unggulan yang tidak saja mencakup kegiatan eksplorasi rinci dan penambangan tetapi juga dapat mendorong pembangunan fasilitas pengolahan/pemurnian untuk meningkatkan nilai tambah hasil tambang.

a. Tujuan:

a) Menyediakan ruangan bagi kegiatan-kegiatan pertambangan yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya;
b) Memberikan kemudahan pertumbuhan tambang baru dengan mengendalikan pemanfaatan ruang lainnya, untuk tetap terjamin serta terkendalinya kualitas lingkungan

b. Kriteria :

a) Pemanfaatan ruang harus mengikuti ketentuan ruang yang berlaku di kawasan pertambangan;
b) Komposisi penggunaan lahan untuk kawasan pertambangan : luas area pertambangan diatur oleh luas area layak tambang, dengan fasilitas yang diijinkan seperti jalan, fasilitas tambang, parkir kendaraan berat, dan ruang terbuka/zona aman;
c) Kegiatan pendukung yang diatur sekitar kawasan pertambangan adalah fasilitas kantor proyek, jaringan jalan, fasilitas dan utilitas umum, dan ruang terbuka hijau;
d) Kegiatan pelengkap yang datur di luar zona tambang adalah perumahan, perkantoran, fasilitas dan utilitas umum, perdagangan, jaringan jalan dan angkutan, terminal, ruang terbuka dan tata hijau.
e) Pengaturan intensitas bagunan;
f) Tinggi maksimum bangunan 1 - 4 lantai;
g) Pengaturan kavling dengan ukuran sedang sampai besar;
h) Memperbanyak jumlah tanaman di sekitar kawasan tambang untuk mengurangi gangguan polusi udara;
i) Jalan yang dibangun harus dapat menampung beban dari muatan kendaraan berat (klasifikasi jalan kelas A).
j) Tersedianya ruang parkir yang cukup untuk menaruh berbagai macam kendaraan;
k) Tersedianya ruang untuk penyediaan fasilitas (asrama, perumahan karyawan, dsb) bagi tenaga kerja tambang;

l) Pengembangan kawasan tambang dibatasi dengan ketentuan :
   (a) Memenuhi standard kriteria bangunan dengan kelengkapan sarana dan prasarana pendukungnya;
   (b) Memenuhi ketentuan baku mutu emisi dan/atau baku tingkat gangguan/ polusi;
   (c) Memenuhi syarat-syarat pengelolaan lingkungan, dan memiliki fasilitas pengelolaan limbah;
   (d) Pengembangan kawasan pertambangan terpadu dengan pengembanga/permukiman, industri hasil pengolahan tambang dengan standar-standar lingkungan, prasarana, sarana lainnya.

c. Komponen yang diatur :

Faktor-faktor lingkungan Kawasan Pertambangan antara lain adalah:

a) Diluar kawasan lindung, khususnya hutan lindung dan cagar alam;
b) Potensi dampak lingkungan yang mungkin timbul cukup signifikan, melalui penyediaan IPAL;
c) Kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat;

d) Kesesuaian lahan yang memang tidak cocok untuk budidaya pertanian;
e) Ketersediaan infrastruktur yang cukup memadai;
f) Keterkaitan belakang dan depan (backward and forward linkages) dari industri pertambangan yang bersangkutan;
g) Penyediaan perumahan, prasarana dan sarana permukiman;
h) Penyebaran ruang terbuka dan tata hijau.

E. Kegiatan Fungsional Pariwisata :

a. Jenis wisata

Kawasan wisata dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu :

a) Kawasan Wisata Alam
Wisata alam adalah wisata yang lebih menonjolkan panorama alam dan dilengkapi dengan penyediaan jasa pelayanan, serta akomodasi.
Wisata alam dibedakan lagi menjadi dua macam yaitu wisata pegunungan dan wisata bahari.
Contoh:
(a) Tamana Nasional
(b) Taman Hutan Raya
(c) Taman Wisata Alam
(d) Pantai dan terumbu karang

b) K awasan Buatan
Wisata buatan dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu :
(a) Wisata sejarah dan budaya, adalah usaha yang menyediakan tempat yang mengandung hiburan, pendidikan, dan kebudayaan, serta dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang.
(b) Taman rekreasi, adalah suatau usaha yang menyediakan tempat dan berbagai jenis fasilitas untuk memberikan kesegaran jasmani dan rohani yang mengandung hiburan pendidikan, dan kebudayaan.

b. Kriteria :

a) Tidak konflik dengan kegiatan lain (perumahan nelayan, petani rumput laut, dll)
b) Kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat, dapat menunjang kegiatan wisata setempat.
c) Ketersediaan infrastruktur yang cukup memadai.
d) Keterkaitan belakang dan depan (backward and forward linkages) dari industri pariwisata.
e) Penyediaan perumahan dan pertunjukan atraksi wisata.
f) Penyebaran ruang terbuka dan tata hijau.
g) Mempunyai ciri bangunan dan khas lingkungan.
h) Membatasi dengan ketat ketinggian bangunan dan masa masiv bangunan.
i) Pengaturan kepadatan bagunan : wisata hutan maksimal (KDB) 20 %, dan wisata lain (KDB) maksimum 40% .
j) Tinggi maksimum bangunan 1 lantai, terkecuali pada zona publik
k) Pengaturan kavling dengan ukuran sedang sampai besar.
l) Memperbanyak jumlah tanaman dan ruang terbuka di sekitar kawasan wisata, dengan menyediakan lahan minimal sebesar 20% dari luas kawasan.
m) Tersedia sistem jaringan yang lengkap, untuk memenuhi jaringan wisata dan jaringan objek wisata.
n) Tersedianya ruang parkir yang cukup untuk menaruh berbagai macam kendaraan.

c. Komponen yang diatur :

a) Zona Publik

Zona publik diperuntukkan bagi pengembangan kegiatan wisata umum. Adapun kegiatan wisata yang masuk adalah :

(a) Usaha sarana dan jasa wisata umum, seperti akomodasi, restauran, balai budaya, studio foto, wartel, internet, supermarket dan lain sebagainya.
(b) Pengembangan transportasi, seperti pengembangan tempat parkir dan jalur pejalan kaki.
(c) Pengembangan aktivitas wisata bahari baik aktivitas pantai maupun laut.

b) Zona Semi Publik
Zona semi publik merupakan zona yang diperuntukkan bagi kalangan tertentu, seperti permukiman penduduk yang ada disekitar obyek wisata.

c) Zona Privat
Zona privat umumnya merupakan suatu kawasan yang dikelola oleh pihak tertentu, dimana pengembangan dalam zona ini diserahkan kepada pengelola dengan memperhatikan peraturan yang ada. Adapun kegiatan wisata yang ada di zona ini dibagi menjadi dua, yaitu :

(a) Usaha sarana dan jasa wisata yang umumnya meliputi akomodasi eksklusif, restoran, lapangan olahraga dan lainnya.
(b) Pengembangan aktivitas wisata bahari baik aktivitas wisata pantai maupun laut, dimana fasilitas penunjang setiap aktivitas disediakan oleh pengelola.

d) Zona Penyangga
Zona penyangga setiap obyek wisata berfungsi untuk menjaga kawasan wisata agar tetap alami dan tidak mengalami kerusakan. Perubahan fungsi zona ini bagi pembangunan usaha sarana dan jasa wisata tidak diperbolehkan.

e) Zona Perbatasan
Zona perbatasan berada pada kawasan wisata yang didalamnya terdapat obyek-obyek wisata yang masuk dalam wilayah administrasi yang berbeda.

F. Kegiatan Fungsional Agropolitan/Pertanian

a. Tujuan

Pengembangan kawasan pertanian yang tumbuh dan berkembang karena berjalannya sistem dan usaha agribisnis, yang diharapkan dapat melayani dan mendorong kegiatan-kegiatan pembangunan pertanian (agribisnis) di wilayah sekitarnya.

b. Kriteria :

a) Agropolitan merupakan kota pertanian yang tumbuh dan berkembang karena berjalannya sistem dan usaha agribisnis, serta mampu melayani, mendorong, menarik, menghela kegiatan pembangunan pertanian.
b) Pengembangan agropolitan adalah pembangunan ekonomi berbasis pertanian yang dilaksanakan dengan jalan mensinergikan berbagai potensi yang ada, yang utuh dan menyeluruh, berdaya saing, berbasis kerakyatan, berkelanjutan, dan terdesentralisasi, yang digerakkan oleh masyarakat, dan difasilitasi oleh pemerintah.

c. Komponen yang diatur :

a) Kawasan lahan pertanian *(hinterland)*
Berupa kawasan pengolahan dan kegiatan pertanian yang mencakup kegiatan pembenihan, budidaya dan pengelolaan pertanian.
b) Kawasan pemukiman
Merupakan kawasan tempat bermukimnya para petani dan penduduk kawasan sentra produksi pangan (agropolitan).
c) Kawasan pengolahan dan industri

Merupakan kawasan tempat penyeleksian dan pengolahan hasil pertanian sebelum dipasarkan dan dikirim ke terminal agribisnis atau pasar, atau diperdagangkan.

d) Kawasan pusat prasarana dan pelayanan umum
Yang terdiri dari pasar, kawasan perdagangan, lembaga keuangan, terminal agribisnis dan pusat pelayanan umum lainnya

e) Keterkaitan antara kawasan sentra produksi pangan (agropolitan) dengan kawasan lainnya, misalnya; kawasan permukiman, kawasan industri, dan kawasan konservasi alam.

G. Ruang Terbuka Hijau

a. Tujuan

Tujuan untuk mengembangkan RTH ini untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, sarana pengaman lingkungan perkotaan, menciptakan keserasian lingkungan alam dan lingkungan binaan.

a) Penyediaan fasilitas fasilitas lingkungan yang berkaitan dengan ruang terbuka;
b) Melestarikan/melindungi lahan-lahan sarana daerah/lingkungan yang digunakan rekreasi di luar bangunan;
c) Preservasi dan perlindungan lahan-lahan yang rawan lingkungan hidup;
d) Pengamanan jaringan prasarana dan penyekatan-penyekatan (buffer) antara fungsi-fungsi pemanfaatan lahan yang saling mengganggu;
e) Pemanfaatan nilai ekonominya sebagai sarana budidaya pertanian;
f) Memperbaiki iklim mikro dan pengatur tata air.

b. Prinsip-prinsip:

a) Memelihara keseimbangan ekosistem yang ada dengan presentase ruang terbangun dan tidak terbangun secara proposional;
b) Pemeliharaan fungsi sosial dan rekreasi;
c) Pemeliharaan kualitas lingkungan secara estetis;
d) Menjaga keberadaan ruang terbuka dengan fungsi konservasi bagi kawasan cagar budaya dan kawasan lindung lainnya (sepanjang aliran sungai);
e) Memperbaiki kualitas ruang terbuka baik dari segi estetis maupun fungsi lainnya sepanjang aliran sungai/danau/pantai.

c. Kriteria

a) Pengembangan ruang terbuka hijau dalam petunjuk operasional ini berdasarkan pada kriteria instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1998;
b) Kriteria umum untuk menciptakan ruang terbuka hijau harus mengaitkan peruntukan fungsi dengan kriteria vegetasi;
c) Kriteria peruntukan lahan ruang terbuka di atur menurut unit lingkungan sebagai berikut :
   (a) Tingkat lingkungan : perumahan, jalan, daerah aliran sungai, pantai, dsb;
   (b) Tingkat kawasan, lapangan olah raga, taman, makam, dll;
   (c) Tingkat daerah, lapangan olah raga, taman, hutan, makam, dll.

d. Komponen yang diatur

Fasilitas lahan ruang terbuka meliputi ruang terbuka binaan dan ruang terbuka alami:

a) Penjabaran peruntukan lahan ruang terbuka binaan meliputi ruang terbuka olah raga dan rekreasi, ruang terbuka taman dan ruang terbuka bermain (fasilitas);
b) Penjabaran peruntukan lahan ruang terbuka alami meliputi ruang terbuka pertanian, ruang terbuka sempadan (pengaman) dan ruang terbuka konservasi;

c) Penjabaran kebutuhan ruang terbuka hijau didasarkan pada daya dukung penduduk, kerapatan bangunan, volume lalu lintas/tingkat polusi, dampak penting, beserta *coverage areanya*;
d) Penjabaran kebutuhan ruang terbuka hijau didasarkan pada daya dukung penduduk, kerapatan bangunan, volume lalu lintas/tingkat polusi, dan dampak penting.

H. Ruang Terbuka Non Hijau

a. Tujuan

Tujuan untuk mengembangkan RTNH ini untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, yang menggambarkan ekspresi budaya lokal, media komunikasi warga, tempat rekreasi, dan wadah dan objek pendidikan, penelitian, pelatihan dalam mepelajari alam.

b. Kriteria

a) Ekologis
   (a) Sistem sirkulasi udara dan air secara alami dapat berlangsung lancar;
   (b) Penyerap air hujan, sehingga mampu ikut membantu mengatasi permasalahan banjir dan kekeringan.
b) Arsitektural/estetika
   (a) Meningkatkan kenyamanan, dan memperindah lingkungan;
   (b) Menstimulasi kreativitas dan produktivitas warga;
   (c) Pembentukan faktor keindahan arsitektural;
   (d) Menciptakan suasana serasi dan seimbang antara area terbangun dan tidak terbangun.
c) Ekonomis
   (a) Memiliki nilai jual dari lahan yang tersedia.
   (b) Ruan terbuka non hijau dapat diatur secara dinamis dan ekonomis, artinya ada pengaturan fungsi menurut waktu misalnya pagi berfungsi untuk kepentingan publik, dan sore dapat digunakan untuk usaha informal.

c. Komponen yang diatur

a) Pada pekarangn bangunan
   (a) Linkungan bangunan rumah
      - Pekarangan besar (> 500 m2); ruang terbuka non hijau maksimum didasarkan pada perhitungan luas lahan (m2), dikurangi luas dasar bangunan (m2) sesuai KDB yang berlaku, dikurangi dasar hijau (m2) sesuai KDH yang berlaku;
      - Pekarangan sedang (500m2 - 200 m2); ruang terbuka non hijau maksimum didasarkan pada perhitungan luas lahan (m2), dikurangi luas dasar bangunan (m2) sesuai KDB yang berlaku, dikurangi dasar hijau (m2) sesuai KDH yang berlaku;
      - Pekarangan kecil (< 200 m2); ruang terbuka non hijau maksimum didasarkan pada perhitungan luas lahan (m2), dikurangi luas dasar bangunan (m2) sesuai KDB yang berlaku, dikurangi dasar hijau (m2) sesuai KDH yang berlaku.
   (b) Bangunan hunian bukan rumah
      - Seperti : Hotel, motel, apartemen, rusun, maisonnette;
      - RTNH meliputi : parkir, sarana olah raga (out door), sarana bermain, sarana berkumpul.
   (c) Bangunan pemerintahan, komersial, sosial budaya, pendidikan, olah raga Berdasarkan SNI No. 03-1733 tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

b) Pada skala lingkungan
   (a) Rukun tetangga (RT)
   Luas taman 1 m2 per penduduk RT, luas minimal 250 m2, radius pelayanan 300 m.
   (b) Rukun warga (RW)
   Luas taman minimal 0,5 m2 per penduduk RW, luas minimal 1.250 m2, radius pelayanan 1.000 m.
   (c) Kelurahan
   Luas taman minimal 0,5 m2 per penduduk RW, luas minimal 1.250 m2, radius pelayanan 1.000 m.
   (d) Kecamatan
   Luas taman minimal 0,2 m2 per penduduk kecamatan, luas minimal 24.000 m2, berada menyatu dengan pusat perkantoran kecamatan.
   (e) Kabupaten
   - Alun alun (Hall Plaza); diarahkan pada pusat komplek pemerintahan yang memiliki fungsi utama untuk lapangan upacara dan kegiatan massal seperti hari proklamasi, acara rakyat, dan lain lain.
   - Plasa bangunan ibadah
     Berdasarkan SNI No. 03-1733 tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.
   - Plasa monumen
     Mempunyai fungsi arsitektur/estetika, luasan dapat disesuaikan dengan kebutuhan setempat.
   - Bawah jalan layang/jembatan
     Ruang perkerasan yang berfungsi sebagai arsitektur/estetika, dan keamanan, dengan luas dapat diatur setempat.
   (f) Fungsi tertentu
   - Pemakaman; tempat parkir dan jalur sirkulasi, dengan luas dapat diatur minimal 20% luas TPU.
   - Pembuangan sampah
   - Berdasarkan SNI No. 03-1733 tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.
     - Lingkungan RW, 6 m2;
     - Kelurahan 8 m2;
     - Kecamatan 12,5 m2.

3.4.2.4. Rencana Penataan Bangunan dan Lingkungan (Amplop Ruang)

3.4.2.4.1. Pengertian

Penataan Bangunan dan Lingkungan atau dikenal istilah Amplop Ruang, merupakan hasil analisis daya dukung lahan, daya tampung ruang dan kekuatan investasi serta ekonomi setempat, memuat gambaran dasar penataan pada lahan kawasan perencanaan yang selanjutnya dijabarkan dalam pengaturan bangunan, pengaturan antar bangunan, dan penataan lingkungan fungsional, sehingga tercipta lingkungan hunian yang harmonis, serasi, seimbang, aman dan nyaman.

3.4.2.4.2. Maksud dan Tujuan

a. Memberikan arahan pengaturan rancangan lingkungan sehingga berdampak baik, terarah dan terukur terhadap suatu kawasan yang direncanakan;

b. Mengintegrasikan elemen-elemen lingkungan yang berpengaruh pada suatu perencanaan kawasan;
c. Penguatan elemen-elemen lingkungan yang berkarakter dan pelestarian setempat.

3.4.2.4.3. Komponen Yang Diatur

A. Tata kualitas lingkungan

a. Tujuan

Penataan Kualitas Lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau subarea dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.

b. Komponen Penataan

a) Keseimbangan kawasan dengan linkungan sekitar;
b) Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan;
c) Pelestarian ekologis.

c. Kriteria Yang Diatur

a) Keseimbangan kawasan perencanaan dengan wilayah sekitar;
b) Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan melalui:
   (a) Penentuan kepadatan khusus pada kawasan/kondisi lingkungan tertentu seperti: daerah bantaran sungai, daerah khusus resapan, daerah konservasi hijau, atau pun daerah yang memiliki kemiringan lahan lebih dari 25%;
   (b) Penentuan kepadatan kawasan perencanaan dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan, pelestarian ekosistem, namun tetap dapat memperkuat karakter kawasan.
c) Pelestarian ekologis kawasan melalui:
   (a) Penetapan ambang Intensitas Pemanfaatan lahan secara merata (terutama KLB rata-rata) dapat memakai sistem deposit, yaitu lebih rendah daripada kapasitas maksimumnya berdasarkan pertimbangan ekologis;
   (b) Pembatasan besaran beberapa elemen yang terkait dengan pembentukan ruang terbuka dan penghijauan, seperti KDB dan KDH yang tepat, untuk membatasi luas lahan yang terbangun atau tertutup perkerasan sebagai upaya melestarikan ekosistem;
   (c) Penetapan distribusi daerah hijau yang menyeluruh, termasuk dan tidak terkecuali, bangunan-bangunan berlantai sedang atau pun tinggi dalam hal penyediaan ruang terbuka hijau pada daerah podium atau daerah atap bangunan tersebut;

B. Tata Bangunan;

a. Tujuan

Penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen : blok bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

b. Komponen Penataan

a) Pengaturan kavling dalam blok peruntukan;
b) Pengaturan bangunan, yaitu perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok. Pengaturan ini terdiri atas:
   (a) Pengelompokan bangunan;
   (b) Ekspresi arsitektur bangunan.

c) Penetapan kepadatan kelompok bangunan dalam kawasan perencanaan melalui pengaturan besaran berbagai elemen Intensitas Pemanfaatan Lahan yang ada (seperti KDB, KLB, dan KDH) yang mendukung terciptanya berbagai karakter khas dari berbagai blok atau sub blok;

d) Pengaturan ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yaitu perencanaan pengaturan ketinggian dan elevasi bangunan, baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan ini terdiri atas:
   (a) Ketinggian Bangunan;
   (b) Komposisi Garis Langit Bangunan;
   (c) Ketinggian Lantai Bangunan.

c. Kriteria yang datur

a). Arahan Bentuk dan Ukuran Kaveling
   (a) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi I (diatas 2500 m2);
   (b) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi II (1000 – 2500 m2);
   (c) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi III (600 – 1000 m2);
   (d) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi IV (250 – 600 m2);
   (e) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi V (100 – 250 m2);
   (f) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VI (50 – 100 m2);
   (g) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VII (dibawah 50 m2);
   (h) Blok peruntukan dan penggal jalan dengan petak klasifikasi VIII (rumah susun/flat).

b). Arahan Intensitas Bangunan
   (a) Kepadatan Bangunan (KDB)
   Perbandingan luas lahan yang tertutup bangunan dan bangunan-bangunan dalam tiap petak peruntukan dibandingkan dengan luas petak peruntukan.
   - Blok peruntukan dengan koefisien dasar bangunan (KDB) sangat tinggi (lebih besar dari 75 %);
   - Blok peruntukan dengan koefisien dasar bangunan (KDB) menengah (20 % - 75 %);
   - Blok peruntukan dengan koefisien dasar bangunan (KDB) rendah (5 % - 20 %);
   - Blok peruntukan dengan koefisen dasar bangunan (KDB) sangat rendah (< 5 %).

   (b) Luas Lantai Bangunan (KLB)
   Rencana ketinggian maksimum atau maksimum dan minimum bangunan untuk setiap blok peruntukan (koefisien lantai bangunan):
   - Blok peruntukan ketinggian bangunan sangat rendah adalah blok dengan tidak bertingkat dan bertingkat maksimum dua lantai (KLB maksimum = 2 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan maksimum 12 m dari lantai dasar;
   - Blok peruntukan ketinggian bangunan rendah adalah blok dengan bangunan bertingkat maksimum 4 lantai (KLB maksimum = 4 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan maksimum 20 m dan minimum 12 m dari lantai dasar;
   - Blok peruntukan ketinggian bangunan sedang adalah blok dengan bangunan bertingkat maksimum 8 lantai (KLB maksimum = 8 x KBD)

dengan tinggi puncak bangunan maksimum 36 m dan minimum 24 m dari lantai dasar;

- Blok peruntukan ketinggian bangunan tinggi bangunan tinggi adalah blok dengan bangunan bertingkat minimum 9 lantai (KLB maksimum = 9 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan minimum 40 m dari lantai dasar;
- Blok peruntukan ketinggian bangunan sangat tinggi adalah blok dengan bangunan bertingkat minimum 20 lantai (KLB maksimum = 20 x KDB) dengan tinggi puncak bangunan minimum 80 m dari lantai dasar.

(c) Koefisien Dasar Hijau (KDH)

- Koefisien dasar hijau (KDH) ditetapkan sesuai dengan peruntukkan dalam rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan. KDH minimal 10% pada daerah sangat padat/padat. KDH ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah;
- Untuk perhitungan KDH secara umum, digunakan rumus : **100 % - (KDB + 20% KDB)**
- Ruang Terbuka Hijau yang termasuk dalam KDH sebanyak mungkin diperuntukkan bagi penghijauan/penanaman di atas tanah. Dengan demikian area parkir dengan lantai perkerasan masih tergolong RTH sejauh ditanami pohon peneduh yang ditanam di atas tanah, tidak di dalam wadah/*container* kedap air;
- KDH tersendiri dapat ditetapkan untuk tiap-tiap klas bangunan dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana terdapat beberapa klas bangunan dan kawasan campuran.

C. Arahan Garis Sempadan

a. Tujuan

Mengatur Jarak antara as jalan dengan bangunan maupun dengan pagar halaman, dan jaringan bangunan dengan batas persil, agar tercipta ruang yang aman, nyaman dan sehat.

b. Komponen Penataan

a) Sempadan bangunan;
b) Sempadan sungai;
c) Sempadan pantai.

c. Kriteria

a) Garis Sempadan Bangunan

Garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan, dihitung dari garis sempadan jalan atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak. GSB minimum ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, risiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan dan estetika.

(a) Sempadan muka bangunan

- Letak garis sempadan bangunan gedung terluar, untuk daerah di sepanjang jalan bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi batas persil/kavling;
- Letak garis sempadan bangunan gedung terluar, untuk daerah tepi sungai, bilamana tidak ditentukan lain adalah:
  - o 100 m dari tepi sungai sungai besar, dan 50 m dari tepi an ak sungai yang berada di luar permukiman;
  - o 10 m dari tepi sungai yang berada di kawasan permukiman;

- o Letak garis sempadan bangunan gedung terluar, untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan;
- o Letak garis sempadan bangunan gedung, untuk daerah di tepi jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- o Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas persil/kavling.

(b) S

empadan samping bangunan

- Jarak antara bangunan gedung sebagaimana, apabila tidak ditentukan lain minimal adalah setengah tinggi bangunan gedung;
- Ketentuan besarnya jarak bebas bangunan gedung dapat diperbaharui dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, perkembangan daerah, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan.

b) Garis Sempadan Sungai

(a) G

aris sempadan sungai bertanggul diukur dari sisi terluar kaki tanggul;

(b) G

aris sempadang sungai bertanggual diukur dari tepi sungai pada waktu ditetapkan;

(c) U

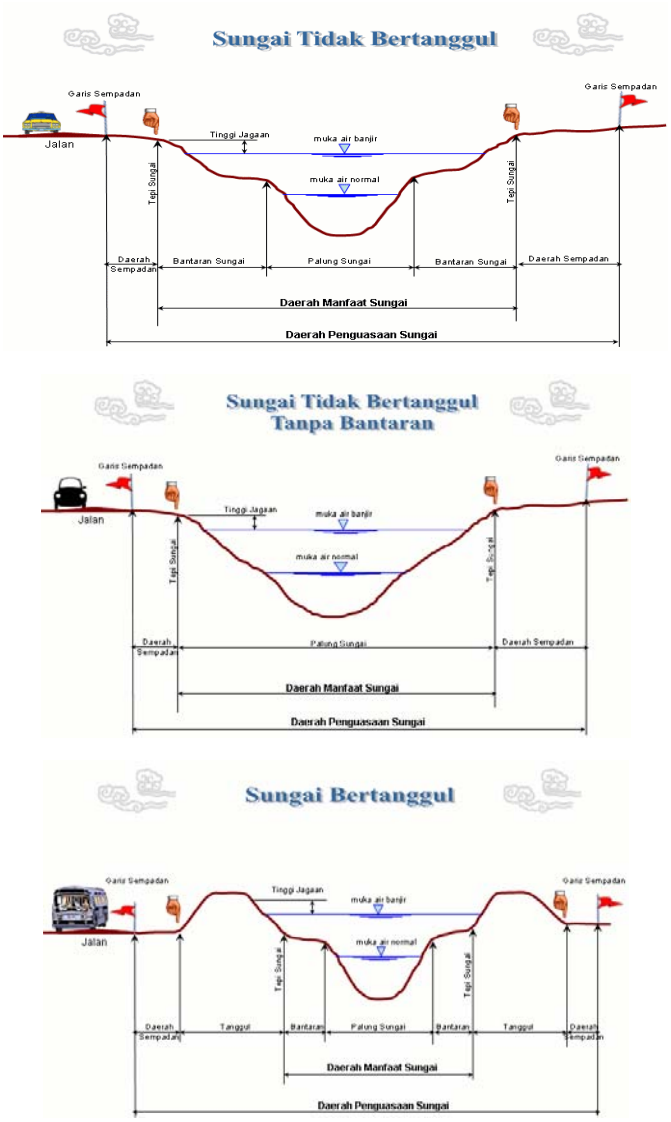
ntuk sungai di kawasan permukman berupa sempadan sungai diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi antara 10 – 15 m.

Tabel 3.1.
Sempadan Sungai

No.	Jenis Sungai	Sempadan	Keterangan
A.	**Sungai Bertanggul di Luar Perkotaan**		
1	Sungai besar	10 m	Dari sisi luar kaki tanggul
2	Sungai kecil	3 m	Dari sisi luar kaki tanggul
B.	**Sungai Bertanggul di Dalam Perkotaan**		
1	Sungai besar	5 m	Dari sisi luar kaki tanggul
2	Sungai kecil	3 m	Dari sisi luar kaki tanggul
C.	**Sungai Tidak Bertanggul di Luar Perkotaan**		
1	Sungai besar	100 m	Dilakukan ruas per ruas dengan mempertimbangkanluas daerah tangkapan yang bersangkutan, serta dihitung dari tepi sungai
2	Sungai kecil	50 m	Dilakukan ruas per ruas dengan mempertimbangkanluas daerah tangkapan yang bersangkutan, serta dihitung dari tepi sungai
D.	**Sungai Tidak Bertanggul di Luar Perkotaan**		
1	Sungai dgn	10 m	Dihitung dari tepi sungai pada

	kedalaman < 3		waktu ditetapkan
2	Sungai dgn kedalaman 3 – 20 m	15 m	Dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan
3	Sungai dgn kedalaman > 20 m	30 m	Dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan

Gambar 3.1
Garis Sempadan Sungai



c) Garis Sempadan Pantai
Kabupaten merupakan daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai.

Lebar sempadan pantai dihitung dari titik pasang tertinggi, bervariasi sesuai dengan fungsi/aktifitas yang berada di pinggirannya, yaitu :

(a) Kawasan Permukiman, terdiri dari 2 (dua) tipe :
- Bentuk pantai landai dengan gelombang < 2 meter, lebar sempadan 30 – 75 meter;
- Bentuk pantai landai dengan gelombang > 2 meter, lebar sempadan 50 – 100 meter.

(b) Kawasan Non Permukiman, terdiri dari 4 (empat) tipe :
- Bentuk pantai landai dengan gelombang < 2 meter, lebar sempadan 100 – 200 meter;
- Bentuk pantai landai dengan gelombang > 2 meter, lebar sempadan 150 – 250 meter;
- Bentuk pantai curam dengan gelombang < 2 meter, lebar sempadan 200 – 250 meter;
- Bentuk pantai curam dengan gelombang > 2 meter, lebar sempadan 250 – 300 meter.

Tabel 3.2.
Kriteria Penetapan Lebar Sempadan Pantai

No.	Jenis Aktivitas	Bentuk Pantai	Kondisi Fisik Pantai	Lebar Sempadan (m)
1.	**Kawasan Permukiman**	Landai dengan gelombang < 2m	Stabil dengan pengendapan	30
			Stabil tanpa pengendapan	50
			Labil dengan pengendapan	50
			Labil tanpa pengendapan	75
		Landai dengan gelombang > 2m	Stabil dengan pengendapan	50
			Stabil tanpa pengendapan	50
			Labil dengan pengendapan	75
			Labil tanpa pengendapan	100
2.	**Kawasan Non Permukiman**	Landai dengan gelombang < 2m	Stabil dengan pengendapan	100
			Stabil tanpa pengendapan	150
			Labil dengan pengendapan	150
			Labil tanpa pengendapan	200
		Landai dengan gelombang > 2m	Stabil dengan pengendapan	150
			Stabil tanpa	200

			pengendapan	
			Labil dengan pengendapan	200
			Labil tanpa pengendapan	250
		Curam dengan gelombang < 2m	stabil	200
			labil	250
		Curam dengan gelombang < 2m	stabil	250
			labil	300

Sumber : Pedoman pemanfaatan tepi pantai di kawasan perkotaan

3.4.2.5. Indikasi Program Pembangunan

1. Tujuan

Penanganan prasarana lingkungan yang akan dilaksanakan dalam kawasan, baik kebutuhan akan konservasi, pengembangan baru pemugaran atau penanganan khusus.

2. Kriteria

a. Program yang dikelola pemerintah, kegiatan yang menyangkut pengelolaan sumber daya alam.
b. Program yang dikerjasamakan, kegiatan yang menyangkut pengelolaan fasilitas publik.
c. Program yang dipihak ketigakan/swasta, kegiatan yang bersifat mencari keuntungan, khususnya bagi pemerintah daerah adalah berkonstribusi kepada APBD.
d. Sistem pembiayaan :
   APBD Kabupaten, APBD Propinsi, dan APBN.
e. Program yang dipihak ketigakan/swasta, kegiatan yang bersifat mencari keuntungan, khususnya bagi pemerintah daerah adalah berkonstribusi kepada APBD.
f. Sistem pembiayaan :
   (a) APBD Kabupaten, APBD Propinsi, dan APBN.
   (b) BOT (*Build, Operate and Transfer*), artinya dibangun swasta, dioperasikan swasta dan pada suatu saat diserahkan kepada pemerintah.
   (c) BOO (*Build, Own, Operate*), yaitu suatu cara penyertaan swasta.
   (d) Modifikasi.

3. Pengelompokan materi yang diatur

a. Bangunan/jaringan/lingkungan baru yang akan dibangun; kebutuhan pembangunan karena adanya permintaan/peningkatan jumlah penduduk atau kegiatan ekonomi.
   a) Lokasi
   b) Jumlah fasilitas
   c) Waktu,
   d) Pembiayaan
b. Bangunan/jaringan/lingkungan yang akan ditingkatkan; program kebutuhan pembangunan, karena kondisi bangunan/jaringan yang ada sudah tidak memadai/penurunan fungsi/dibawah kapasitas, dan perlu dikembangkan.
   a) Lokasi
   b) Jumlah fasilitas
   c) Waktu,
   d) Pembiayaan
c. Bangunan/jaringan/lingkungan yang akan diperbaiki; program kebutuhan perbaikan/rehabilitasi, karena kondisi bangunan/jaringan sebagian telah mengalami kerusakan :

a) Lokasi
b) Jumlah fasilitas
c) Waktu,
d) Pembiayaan

d. Bangunan/jaringan/lingkungan yang akan diperbaharui; program kebutuhan perbaikan/rehabilitasi, karena kondisi bangunan/jaringan telah mengalami kerusakan berat :
   a) Lokasi
   b) Jumlah fasilitas
   c) Waktu,
   d) Pembiayaan
e. Bangunan/jaringan yang akan dipugar; program kebutuhan pengambalian fungsi bangunan/jaringan seperti semula :
   a) Lokasi
   b) Jumlah fasilitas
   c) Waktu,
   d) Pembiayaan
f. Bangunan/jaringan/lingkungan yang akan dilindungi; program kebutuhan konservasi bangunan/jaringan dengan membangunan fasilitas pendukung agar tidak terkena dampak penting :
   a) Lokasi
   b) Jumlah fasilitas
   c) Waktu,
   d) Pembiayaan

3.5. Legalisasi Rencana Detail Tata Ruang

Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten perlu adanya suatu upaya penetapan rencana tata ruang dalam bentuk PERDA, dengan mepersiapkan hal-hal sebagai berikut:

1. Tim pengarah bersama-sama dengan Tim Pelaksana menyarikan bagian-bagian esensial dari RDTR Kabupaten untuk menjadi materi RAPERDA.
2. Tim Pengarah dibantu oleh bagian Hukum Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten menyusun konsep REPERDA.
3. Tim Pengarah dibantu oleh Tim Pelaksana melakukan uji publik, melalui sosialisasi kepada masyarakat yang terkena dampak, maupun kepada investor.
4. RAPERDA RDTR diajukan kepada Gubernur untuk persetujuan, sebelum diserahkan kepada DPRD.
5. DPRD melakukan uji materi REPERDA RDTR, untuk disahkan sebagai Rancangan Peraturan Daerah.
6. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten yang bersangkutan ditetapkan dengan persetujuan DPRD dalam bentuk Peraturan Daerah.

BAB IV
PENGENDALIAN
RENCANA DETAIL TATA RUANG KABUPATEN

4.1. Tujuan Pengendalian

Pengendalian pemanfaatan ruang RDTR diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang berdasarkan mekanisme perijinan, pemberian insentif dan disinsentif, pemberian kompensasi, mekanisme pelaporan, mekanisme pemantauan, mekanisme evaluasi dan mekanisme pengenaan sanksi.

4.2. Komponen Pengendalian

4.2.1. Zonasi

A. Pengertian

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.

B. Tujuan

Tujuan penyusunan klasifikasi zonasi adalah untuk :

1. Menetapkan zonasi yang akan dikembangkan pada suatu bagian wilayah/kawasan;
2. Menyusun hirarki zonasi berdasarkan tingkat gangguannya.

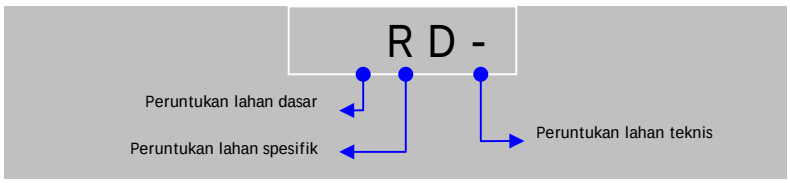
C. Ketentuan Peruntukan Ruang

Rencana pengembangan blok dan sub blok kawasan perencanaan akan ditentukan oleh klasifikasi kegiatannya, yang dapat dipisahkan dalam 3 (tiga) kawasan yaitu :

1. Peruntukan lahan dasar
2. Peruntukan lahan spesifik
3. Peruntukan lahan teknis

Peruntukan lahan dasar merupakan pokok kegiatan permukiman yang melandasi aturan pemanfaatan lahan. Sedangkan peruntukan lahan spesifik adalah kegiatan yang menunjukan penggunaan ruang yang diperbolehkan dalam pemanfaatan lahannya. Aturan teknis yang menunjukkan dimensi serta pola dari kegiatan spesifik diatur dalam pedoman teknis pemanfaatan antar ruang.

Illustrasi dari klasifikasi peruntukan ruang lihat gambar 4.1. berikut :



Selanjutnya pengaturan blok dan sub blok perencanaan dengan memberlakuan aturan dasar yang meliputi aturan wajib, aturan anjuran utama dan aturan anjuran, dalam konsep penataan kawasan, serta mempermudah dalam pengontrolan implementasi atas aturan dasar tersebut.

1. Aturan wajib

   Merupakan aturan yang disusun atas peraturan peruntukan ruang, penataan bangunan serta lingkungan dalam blok perencanaan secara mengikat sesuai dengan fungsi dan peran ruang yang telah ditetapkan. Aturan ini bersifat mengikat dan wajib ditaati/diikuti.

   Aturan wajib meliputi :

   a. Peruntukan ruang
   b. Intensitas ruang
   c. Kepadatan penduduk
   d. Pemecahan blok dan sub blok
   e. Kebutuhan sarana dan prasarana kawasan
   f. Kualitas lingkungan

2. Aturan Anjuran

   Merupakan aturan yang disusun untuk melengkapi aturan wajib yang telah disepakati bersama pemegang hak atas tanah, dan pihak regulasi sehingga dapat ditaati atau diikuti. Aturan ini meliputi :

   a. Kualitas lingkungan
   b. Arahan bentuk, dimensi, gubahan dan perletakan dari suatu bangunan atau komposisi bangunan
   c. Sirkulasi kendaraan
   d. Sirkulasi pejalan kaki
   e. Pedestrian dan Pedagang Kaki Lima
   f. Ruang terbuka hijau dengan fasilitas dan tidak berfasilitas
   g. Utilitas bangunan dan lingkungan
   h. Wajah Arsitektur

3. Aturan Khusus

   Aturan khusus diberlakukan sebagai aturan tambahan pada kawasan yang memerlukan penanganan khusus.

   Contoh aturan kawasan khusus meliputi:

   - Aturan untuk Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP)
   - Aturan untuk kawasan cagar budaya
   - Aturan untuk kawasan rawan bencana

4. Kode Zonasi

   Ketentuan penamaan kode zonasi adalah sebagai berikut: Setiap zonasi diberi kode yang mencerminkan fungsi zonasi yang dimaksud.

   Nama kode zonasi dapat disesuaikan dengan RTRW yang berlaku di daerah masing-masing. Nama kode zonasi diupayakan bersifat umum, yaitu mewakili karakter/sifat dari zona yang bersangkutan.

Contoh kesesuaian kode zonasi dengan deskripsi zona yang dapat dirujuk :

- Kode **R** untuk zona Perumahan
- Kode **K** untuk zona Perdagangan dan Jasa / Komersial
- Kode **SU** untuk zona Sarana Umum
- Kode **IG** untuk zona Industri dan Pergudangan
- Kode **RT** untuk zona Ruang Terbuka Hijau
- Kode **KS** untuk zona Fungsi Khusus

KODE DAN KLASIFIKASI ZONASI

KODE DAN KLASIFIKASI ZONASI		DEFINISI DAN TUJUAN PENETAPAN ZONASI
R	PERUMAHAN	**DEFINISI :** Zona Perumahan adalah peruntukkan tanah yang terdiri dari kelompok rumah tinggal yang mewadahi perikehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya. **TUJUAN PENETAPAN :** • Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi; • Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat; • Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan-lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang.

KODE DAN KLASIFIKASI ZONASI		DEFINISI DAN TUJUAN PENETAPAN ZONASI
K	PERDAGANGAN & JASA	**DEFINISI :** Zona Perdagangan dan Jasa adalah peruntukkan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan, sarana umum produksi dan distribusi , tempat bekerja , tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi. **TUJUAN PENETAPAN :** • Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, dalam wadah berupa perkantoran, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat; • Menyediakan ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya dapat berfungsi sebagaimana mestinya; • Menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan produksi dan distribusi, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.
SU	SARANA UMUM	**DEFINISI :** Zona Sarana Umum adalah kelompok kegiatan yang berupa Sarana Pendidikan, Sarana Kesehatan, Sarana Peribadatan, Sarana Sosial, Sarana Olahraga dan Rekreasi, Sarana Pelayanan Umum, Sarana Perbelanjaan/Niaga dan Sarana Transportasi dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam rencana kota. **TUJUAN PENETAPAN :** • Menyediakan lahan untuk pengembangan sarana sosial dan umum sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat; • Mengakomodasi bermacam tipe fasilitas sosial dan umum untuk mendorong penyediaan pelayanan bagi semua lapisan masyarakat; • Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diingini masyarakat pada lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang

IG	**INDUSTRI & PERGUDANGAN**	**DEFINISI :** Zona Industri dan Pergudagangan adalah peruntukkan tanah yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan yang berhubungan dengan proses produksi dan tempat penyimpanan bahan mentah dan barang hasil produksi. **TUJUAN PENETAPAN :** • 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. • Memberikan kemudahan pertumbuhan industri baru dengan mengendalikan pemanfaatan ruang lainnya, untuk menjaga keserasian lingkungan sehingga mobilitas antar ruang tetap terjamin serta terkendalinya kualitas lingkungan.
RT	**RUANG TERBUKA HIJAU**	**DEFINISI :** Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah Pengembangan Ruang Terbuka yang mempunyai makna historis, estetika, median ruang, keseimbangan ekologis, sebagai fungsi penghubung aktivitas-aktivitas kota yang berbeda dan tempat bersosialisasi yang potensial dikembangkan. Salah-satu pengembangan Ruang Terbuka (*open space*) yang sangat penting di daerah perkotaan adalah pengembangan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Tujuan untuk mengembangkan RTH ini untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, sarana pengaman lingkungan perkotaan, menciptakan keserasian lingkungan alam dan lingkungan binaan. Keberadaan Ruang Terbuka Hijau di perkotaan ini difungsikan sebagai perlindungan ekosistem, menciptakan K3, rekreasi, pengaman lingkungan hidup, penelitian dan pendidikan, perlindungan plasma nutfah, memperbaiki iklim mikro dan pengatur tata air.
		TUJUAN PENETAPAN : • Penyediaan fasilitas-fasilitas lingkungan yang berkaitan dengan ruang terbuka. • Melestarikan/melindungi lahan-lahan sarana kota/lingkungan yang di-gunakan rekreasi di luar bangunan, sebagai sarana pendidikan, dan untuk dinikmati nilai-nilai keindahan visualnya. • Preservasi dan perlindungan lahan-lahan yang rawan lingkungan hidup; • Pengamanan jaringan prasarana dan penyekatan-penyekatan (*buffer*) antara fungsi-fungsi pemanfaatan lahan yang saling mengganggu; • Pemanfaatan nilai ekonominya sebagai sarana budidaya pertanian.
KS	**KHUSUS**	**DEFINISI :** Zona Fungsi Khusus adalah peruntukkan tanah yang difungsikan untuk menampung kegiatan yang sifatnya khusus. **TUJUAN PENETAPAN :** Menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan tertentu yang karena sifatnya mempunyai kekhususan di luar ketentuan-ketentuan yang ditetapkan pada Zona Perumahan, Zona Perdagangan&Jasa, Zona Sarana Umum, Zona Industri dan Pergudangan, dan Zona Ruang Terbuka, misalnya menyangkut keamanan negara, tingkat resiko atau dampak yang berat terhadap lingkungan hidup sehingga memerlukan penanganan operasional, desain dan spesfikasi yang khusus.

Sumber : Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Perkotaan, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Departemen Pekerjaan Umum Tahun 2006.

Nomor Blok

Untuk memberikan kemudahan referensi (*georeference*), maka blok peruntukan perlu diberi **nomor blok.** Untuk memudahkan penomoran blok dan mengintegrasikannya dengan daerah administrasi, maka nomor blok peruntukan dapat didasarkan pada kode pos (berdasarkan kelurahan/desa) atau kode batas wilayah administrasi yang telah ada diikuti dengan 2 atau 3 digit nomor blok. Nomor blok dapat ditambahkan huruf bila blok tersebut dipecah menjadi beberapa subblok.

Nomor blok = [kode pos / batas wilayah administrasi]-[2 atau 3 digit angka].[huruf]

Contoh nomor blok berdasarkan wilayah administrasi :
Blok 07.01.001, ... Blok 07.01.001a... , dst.

5. Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
   a. Definisi
      Aturan kegiatan dan penggunaan lahan adalah aturan yang berisi kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas atau dilarang pada suatu zona.

   b. Klasifikasi Kegiatan
      Aturan kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi *penggunaan lahan* dinyatakan dengan klasifikasi sebagai berikut:
      “I” = Pemanfaatan diizinkan *(P, permitted)*
      "T" = Pemanfaatan diizinkan secara terbatas *(R, restricted)*
      "B" = Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat *(C,conditional)*
      "-" = Pemanfaatan yang tidak diijinkan *(not permitted)*

      Penjelasan klasifikasi:

      " |" = Pemanfaatan diizinkan
      Karena sifatnya sesuai dengan peruntukan tanah yang direncanakan. Hal ini berarti tidak akan ada peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain dari pemerintah kabupaten terhadap pemanfaatan tersebut.

      “ T " = Pemanfaatan diizinkan secara terbatas
      Pembatasan dilakukan melalui penentuan standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian, atau peraturan tambahan lainnya yang berlaku di wilayah kabupaten/ yang bersangkutan.

      " B " = Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat
      Izin ini sehubungan dengan usaha menanggulangi dampak pembangunan di sekitarnya (menginternalisasi dampak); dapat berupa AMDAL, RKL dan RPL.

      “-" = Pemanfaatan yang tidak diijinkan
      Karena sifatnya tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.

6. Penyusunan Peta Zonasi
   a. Definisi

      Peta zonasi adalah peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya dengan skala 1:5000 dan atau yang setara dengan RDTRK.

      Subblok peruntukan adalah pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan.

   b. Pertimbangan

      Pertimbangan penetapan kode zonasi di atas peta batas blok/subblok yang dibuat berdasarkan ketentuan pada Subbab 2.4 dapat didasarkan pada :

      a) Kesamaan karakter blok peruntukan, berdasarkan pilihan: Mempertahankan dominasi penggunaan lahan yang ada (eksisting);
      b) Menetapkan fungsi baru sesuai dengan arahan fungsi pada RTRW;
      c) Menetapkan karakter khusus kawasan yang diinginkan;
      d) Menetapkan tipologi lingkungan/kawasan yang diinginkan;
      e) Menetapkan jenis pemanfaatan ruang/lahan tertentu;
      f) Menetapkan batas ukuran tapak/persil maksimum/minimum;
      g) Menetapkan batas intensitas bangunan / bangun- bangunan maksimum/minimum;
      h) Mengembangkan jenis kegiatan tertentu;
      i) Menetapkan batas kepadatan penduduk/bangunan yang diinginkan;
      j) Menetapkan penggunaan dan batas intensitas sesuai dengan daya dukung prasarana (misalnya: jalan) yang tersedia;
      k) Kesesuaian dengan ketentuan khusus yang sudah ada (KKOP, pelabuhan, terminal, dll);
      l) Karakteristik lingkungan (batasan fisik) dan administrasi.

   c. Subblok Peruntukan

      Bila suatu blok peruntukan akan ditetapkan menjadi beberapa kode zonasi, maka blok peruntukan tersebut dapat dipecah menjadi beberapa **subblok peruntukan.**

      Pembagian subblok peruntukan dapat dilakukan berdasarkan pertimbangan :

      a) Kesamaan (homogenitas) karakteristik pemanfaatan ruang/lahan.
      b) Batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, brandgang atau batas persil.
      c) Orientasi Bangunan.
      d). Lapis bangunan.

   d. Penomoran Sub Blok

      Subblok peruntukan diberi nomor blok dengan memberikan tambahan huruf (a, b, dan seterusnya) pada kode blok.

      Contoh:

      Blok 40132-023 dipecah menjadi Subblok 40132-023.a dan 40132-023.b.

4.2.2. Aturan Insentif dan Disinsentif

a. Dasar pertimbangan

a) Pergeseran tatanan ruang yang terjadi tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan;

b) Pada hakekatnya tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara, dimana masyarakat mempunyai hak dan dan martabat yang sama untuk memperoleh dan mempertahankan hidupnya;
c) Tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat.

b. Kriteria Pengenaan

a) **Insentif:**
   (a). Mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
   (b) Mendorong pembangunan yang memberikan manfaat yang besar kepada masyarakat;
   (c) Mendorong partisipasi masyarakat dan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan;

b). **Disinsentif:**
   (a). Menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
   (b). Menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat di sekitarnya.

c. Jenis dan Kategori Pengenaan

Pengenaan insentif dan disinsentif dapat dikelompokkan berdasarkan :

a). Perangkat/mekanismenya, misalnya regulasi, keuangan dan kepemilikan;
b). Obyek pengenaannya, misalnya guna lahan, pelayanan umum dan prasarana.

d. Contoh bentuk-bentuk Insentif

Alternatif bentuk insentif yang dapat diberikan antara lain:

a) Kemudahan izin;
b) Penghargaan;

Keringanan pajak

a) kompensasi
b) imbalan
c) pola pengelolaan
d) subsidi prasarana
e) bonus / insentif
f) TDR (transfer of development right / pengalihan hak membangun)
g) ketentuan teknis lainnya.

e. Contoh bentuk-bentuk disinsentif

Alternatif bentuk disinsentif yang dapat diberikan antara lain:

a) Perpanjang prosedur;
b) Perketat/tambah syarat;
c) Pajak tinggi;
d) Retribusi tinggi;
e) Denda / charge
f) Pembatasan prasarana dan lain –lain

4.2.3. Perijinan dalam Pemanfaatan Ruang

Prinsip penerapan ijin:

a. Kegiatan yang berpeluang menimbulkan gangguan pada dasarnya dilarang kecuali dengan ijin.
b. Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon ijin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaiannya dengan rencana, serta standar administrasi legal.
c. Kegiatan yang berpeluang menimbulkan gangguan pada dasarnya dilarang kecuali dengan ijin.
d. Setiap kegiatan dan pembangunan harus memohon ijin dari pemerintah setempat yang akan memeriksa kesesuaiannya dengan rencana, serta standar administrasi legal.

Tujuan penerapan ijin:

a. Melindungi kepentingan umum (*public interest*);
b. Menghindari eksternalitas negatif, dan;
c. Menjamin pembangunan sesuai dengan rencana, serta standar dan kualitas minimum yang ditetapkan.

Kewenangan:

a. Sebagian besar ijin menjadi kewenangan daerah;
b. Pelaksanaan kegiatan dan pembangunan wajib memiliki ijin;
c. Pemberi ijin wajib mengawasi dan menertibkan penyimpangan pelaksanaannya;
d. Penerima ijin wajib melaksanakan ketentuan dalam perijinan.

A. Jenis-jenis Perijinan dan Mekanisme

a. Ijin kegiatan (sektoral)
   Persetujuan pengembangan aktivitas/sarana/prasarana yang menyatakan bahwa aktivitas budidaya yang akan mendominasi kawasan memang sesuai atau masih dibutuhkan atau merupakan bidang yang terbuka di wilayah tempat kawasan itu terletak. Ijin ini diterbitkan instansi pembina/pengelola sektor terkait dengan kegiatan dominan tadi. Tingkatan instansi ditetapkan sesuai aturan di departemen/lembaga terkait.
b. Ijin Prinsip
   Persetujuan pendahuluan yang dipakai sebagai kelengkapan persyaratan teknis permohonan ijin Lokasi. Bagi perusahaan PMDN/PMA, surat persetujuan penanaman modal (SPPM) untuk PMDN dari Meninves/Ketua BKPM atau surat pemberitahuan persetujuan Presiden untuk PMA, digunakan sebagai Ijin Prinsip.
c. Ijin Tetap
   Persetujuan akhir setelah Ijin Lokasi diperoleh. Ijin lokasi menjadi persyaratan, mengingat sebelum memberikan persetujuan final tentang pengembangan kegiatan budidaya, lokasi kawasan yang dimohon bagi pengembangan aktivitas tersebut juga telah sesuai dan malah tingkat perolehan tanahnya telah memperoleh kemajuan berarti (misalnya untuk kawasan industri 60 %, sebelum PAKTO 1993). Selain itu kelayakan pengembangan kegiatan dari segi lingkungan hidup harus telah diketahui melalui hasil studi AMDAL. Dengan diperoleh ijin Tetap bagi kawasan budidaya, selanjutnya tiap jenis usaha rinci yang akan mengisi kawasan secara individual perlu memperoleh Ijin Usaha sesuai karakteristik tiap kegiatan usaha rinci. SIPD (Surat Ijin Penambangan Daerah)

dan SIPA (Surat Ijin Pengambilan Air) dapat dikelompokkan dalam kategori Ijin Usaha selain yang sudah dikenal (SIUP, SIUPP, dll).

d. Ijin Pertanahan

a) I

jin Lokasi

Persetujuan lokasi bagi pengembangan aktivitas/sarana/ prasarana yang menyatakan kawasan yang dimohon pihak pelaksana pembangunan atau pemohon sesuai untuk dimanfaatkan bagi aktivitas dominan yang telah memperoleh Ijin Prinsip. Ijin Lokasi akan dipakai sebagai dasar dalam melaksanakan perolehan tanah melalui pengadaan tertentu dan dasar bagi pengurusan hak atas tanah. Acuan dari Ijin Lokasi ini antara lain adalah:

a.1. Sesuaian lokasi bagi pembukaan/pengembangan aktivitas dilihat dari:
- Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Detail Tata Ruang;
- Keadaaan pemanfaatn ruang eksisting.

a.2. Bagi lokasi di kawasan tertentu, suatu kajian khusus mengenai dampak lingkungan pengembangan aktivitas budidaya dominan terhadap kualitas ruang yang ada, hendaknya menjadi pertimbangan dini. Persyaratan tambahan yang dibutuhkan, adalah:
- Surat Persetujuan Prinsip;
- Surat Pernyataan Kesanggupan akan memberi ganti rugi atau penyediaan tempat penampungan bagi Pemilik yang berhak atas tanah yang dimohon.

b) Hak atas tanah

Walaupun sebenarnya bukan merupakan perijinan namun dapat dianggap sebagai persetujuan kepada pihak pelaksana pembangunan untuk mengembangkan kegiatan budidaya di atas lahan yang telah diperoleh. Macam hak yang diperoleh sesuai dengan sifat pihak pelaksana dan sifat kegiatan budidaya dominan yang kan dikembangkan. Pada tingkat kawasan, hak yang diberikan umumnya bersifat kolektif (misalnya dikenal HGB Induk). Tergantung sifat aktivitas budidayanya, hak kepemilikan individual dapat dikembangkan dari hak kolektif.

e. Ijin perencanaan dan bangunan

a) Ijin Peruntukkan Penggunaan Tanah

Ijin Perencanaan dan/atau rekomendasi perencanaan bagi penggunaa tanah yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Teknik Ruang Kabupaten (RTRK). Ijin Peruntukkan Penggunaan Tanah terdiri atas:

a.1. Ijin perencanaan

Ijin Penggunaan Tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bangun-bangunan (tower dan reklame) dan site plan dengan kewenangan pengendalian Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten melalui tindakan korektif/penerapan sanksi. Ijin pemanfaatan ruang yang sebenarnya karena ijin lokasi menyatakan kesesuaian lokasi bagi pengembangan aktivitas budidaya dominan. Ijin Perencanaan menyatakan persetujuan terhadap aktivitas budidaya rinci yang akan dikembangkan dalam kawasan. Pengenalan aktivitas budidaya rinci dilakukan melalui penelaahan Rencana Tata Ruang (RTR) Rinci Kawasan internal. Kelengkapan sarana dan prasarana yang akan mendukung

aktivitas budidaya rinci dan ketepatan pola alokasi pemanfaatan ruangnya dalam internal kawasan atau sub kawasan menjadi perhatian utama.

a.2. Rekomendasi Perencanaan

Rekomendasi penggunaan tanah/lahan yang didasarkan pada Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten untuk keperluan pelayanan informasi rencana daerah.

b) Ijin Lingkungan

Ijin Lingkungan pada dasarnya merupakan persetujuan yang menyatakan aktivitas budidaya rinci yang terdapat dalam kawasan yang dimohon 'layak' dari segi lingkungan hidup. Dikenal dua macam Ijin Lingkungan seperti dijelaskan pada bagian berikut:

(a) I

jin HO

Ijin HO/Undang-undang Gangguan, terutama untuk kegiatan usaha yang tidak mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup (bukan obyek AMDAL). Ijin ini diterbitkan Bupati melalui Sekwilda di daerah kabupaten.

(b). Persetujuan RKL dan RPL

Persetujuan RKL dan RPL, untuk kawasan yang sifat kegiatan budidaya rinci yang berada di dalamnya secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdampak penting terhadap lingkungan hidup. Acuan yang digunakan dengan demikian adalah dokumen AMDAL yang pada bagian akhirnya menjelaskan RKL (Rencana Pengelolaan Lingkungan) dan RPL (Rencana Pemanfaatan Lingkungan), pada tingkatan kegiatan budidaya rinci (jika dibutuhkan) dan pada tingkat kawasan. Persetujuan RKL dan RPL diterbitkan oleh Menteri Lingkungan Hidup (Kawasan terpadu), dan Menteri terkait atau Bupati tergantung karakteristik kawasan yang dimohon setelah melalui komisi AMDAL terkait.

4.2.4. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Pengawasan

a. Pengertian

Pengawasan merupakan upaya-upaya untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Obyek pengawasannya adalah perubahan pemanfaatan ruang (kegiatan pembangunan fisik) yang terjadi, baik **yang sesuai maupun yang tidak sesuai** dengan rencana beserta besaran-besaran perubahannya.

b. Pelaporan

Upaya memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Obyek pelaporan adalah perubahan pemanfaatan ruang dalam persil/kawasaan dan tata ruang wilayah blok peruntukan. Perubahan pemanfaatan ruang tingkat persil meliputi perubahan fungsi kegiatan dan perubahan teknis bangunan yang ada di dalam persil. Akumulasi perubahan persil merupakan perubahan blok peruntukan, sedangkan perubahan peruntukan merupakan perubahan kawasan dan seterusnya menjadi perubahan wilayah yang lebih luas. Hasil dari proses pelaporan ini berupa tipologi penyimpangan pemanfaatan ruang, yaitu:

a) Besaran penyimpangan (luasan, panjang, lebar).
b) Bentuk dan jenis penyimpangan (fungsi, intensitas, atau teknis).
c) Arah penyimpangan atau pergeseran pemanfaatan ruang.

c. Pemantauan

Pemantauan dilakukan dengan cara pemeriksaaan yang melibatkan pelaku pelanggaran (dengan memeriksa lebih jauh dokumen perijinan yang dimilikinya). Tahapan pelaksanaan pemantauan adalah sebagai berikut;

a) Penyidikan lapangan, dilakukan setelah tahap kegiatan pelaporan yang kemudian diperoleh indikasi penyimpangan pemanfaaatan ruang persil (baik lokasi maupun tipologi penyimpangannya). Kemudian dibentuk tim penyidik yang terdiri atas beberapa dinas terkait di daerah dan rencana kerja penyidikan penyimpangan pemanfaatan ruang ke lapangan. Penyidikan ini dilakukan untuk memperoleh klarifikasi bukti pelanggaran yang telah ada pada Tim Penyidik dengan yang ada pada penguasa lahan atau bangunan untuk dilihat dan diketahui penyebab pelanggaran.
b) Pembahasan dan perumusan terbukti tidaknya secara teknis administrasif penyimpangan atau pelanggaran yang telah diindikasikan sebelumnya. Tahap berikutnya adalah mengklasifikasikan bentuk-bentuk pelanggaran, akibat pelanggaran dan penanggungjawab pelanggaran pemanfaatan ruang.
c) Laporan dan pemberitahuan. Rumusan penyimpangan dan pelanggaran tersebut kemudian disusun laporan dan pemberitahuan kepada berbagai pihak yang berkepentingan.
   (a) Laporan hasil pemantauan diserahkan kepada kepala daerah untuk dievaluasi dan dibahas untuk merumuskan bentuk-bentuk penertiban.
   (b) Laporan hasil pemantauan diserahkan kepada instansi terkait untuk mempersiapkan kegiatan evaluasi terhadap pelanggaran dan penyimpangan pemanfaatan ruang untuk mendukung penetapan penertiban yang perlu diambil.
   (c) Pemberitahuan hasil pemantauan kepada pelaku pelanggaran untuk mempersiapkan pertanggungjawaban pelanggaran pemanfaaatan ruang yang telah dilakukan.

BAB V
KELEMBAGAAN DAN PERAN MASYARAKAT

Dalam rangka mewujudkan penataan ruang yang dapat mengakomodasi kebutuhan ruang bagi masyarakat yang sesuai dengan kondisi, kaakteristik dan daya dukung kawasan kabupaten yang terus berkembang, maka proses penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan dan kawasan fungsional lain, harus bersifat partisipatif dan dinamis seperti yang telah digambarkan dalam diagram bagan alir penyusunan RDTR Kabupaten.

5.1. Kelembagaan

Lembaga formal pemerintah yang terlibat dalam penataan ruang adalah Pemerintah Daerah dalam rangka pengaturan, pembinaan,pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang, serta koordinasi penyelenggaraan penataan ruang lintas sektor, lintas wilayah dan lintas pemangku kepentingan. Pelaksanaan penyusunan RDTR Kabupaten dilaksanakan oleh lembaga formal pemerintah kabupaten dibawah koordinasi BAPEDA Kabupaten dan didukung oleh dinas/instansi terkait.

Sebagai langkah langkah koordinasi dalam penanganan penataan ruang, pembinaan dan pengembangan kebijakan tata ruang wilayah dan lintas sektor, sektor, koordinasi diselenggarakan dalam suatu badan koordinasi daerah skala kabupaten seperti BKPRD (Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah) sebagai lembaga fungsional yang berfungsi:

a. Mengkoordinasikan pelaksanaan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten secara terpadu sebagai dasar bagi penentuan perijinan dalam penataan kawasan kabupaten yang dijabarkan dalam program pembangunan kawasan kabupaten.
b. Merumuskan pelaksanaan dan mengkoordinasikan masalah masalah yang timbul dalam penyelenggaraan penataan ruang di kawasan kabupaten, dan memberikan arahan dan pemecahannya.
c. Mengkoordinasikan penyusunan peraturan perundang undagan di bidang penataan ruang.
d. Memaduserasikan Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 terntang Penataan Ruang dan penyusunan peraturan pelaksanaannya dengan Undang Undang Nomor 22 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
e. Memaduserasikan penatagunaan tanah dan penatagunaan sumber daya lam lainnya dengan Rencana Detail Tata Ruang.
f. Melakukan pemantauan (monitoring) tersebut untuk penyempurnaan rencana detail tata ruang kabupaten.
g. Menyelenggaraan pembinaan penataan ruang kawasan Kabupaten dengan mensinkronkan Recana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten serta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten.
h. Mengembangkan dan menetapkan prosedur pengelolaan tata ruang.
i. Membina kelembagaan dan sumber daya manusia penyelenggaraan penataan ruang.
j. Menyelenggarakan pembinaan dan standarisasi perpetaan tata ruang.

k. Dalam perencanaan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten BKTRD memiliki peran penting dalam koordinasi penataan ruang lintas kawasan administrasi, atau lintas kawasan perencanaan.

Penyusunan RDTR Kabupaten harus dapat menyeimbangkan peran antara pemerintah, masyarakat atau pelaku kepentingan, atau kelembagaan lain yang merupakan bentuk perwakilan masyarakat dalam proses penyusunan RDTR Kabupaten.

5.2. Peran Masyarakat

5.2.1. Manfaat

1. Meningkatkan kesadaran dan pengetahuan masyarakat akan hak, kewajiban, dan peranannya dalam proses peruntukan dan pembanguan ruang, sehingga tumbuh rasa memiliki dan tanggungjawab yang kuat terhadap hasil-hasilnya.
2. Meningkatkan hasil guna penataan dan pembangunan kawasan serta lingkungan, karena adanya percayaan publik terhadap perencanaan tata ruang itu sendiri.
3. Dengan demikian, meningkatkan kepastian hukum dalam berinvestasi pada kawasan perencanaan.

5.2.2. Prinsip Utama

1. Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi perencanaan detail tata ruang, mulai dari proses penyusunan maupun sampai pada pengeluaran produk rencana.
2. Pemerintah Daerah sebelum melakukan pengesahan produk rencana, terlebih dahulu melakukan uji materi rencana melalui *public hearing* (dapat menggunakan media tertentu), dengan tetap membuka kemungkinan adanya kritisi, perubahan sampai pada penolakan.
3. Efisiensi dan efektfitas; keputusan harus diambil secara efisen dan efektif, dengan mengedepankan kemampuan masyarakat, kepentingan umum, guna tercapainya kesejahteraan masyarakat secara luas.
4. Produk rencana merupakan hasil dan kesepakan bersama, hasil dari dialog serta negosiasi berbagai pihak yang terlibat ataupun yang pihak terkena dampak perencanaan.
5. Produk rencana yang telah disepakati bersama tersebut, menjadi konsekuensi bersama dan isi rencana mengikat melalui pengesahan Peraturan Pemerintah Daerah.
6. Jika terjadi peruntukan
7. Pengaturan teknis yang tidak diatur dalam Perencanaan Detail Tata Ruang, harus mengikuti kaidah teknis, lingkungan, dan tidak menimbulkan dampak penting yang luas.
8. Adanya sistem monitoring, evaluasi dan pelaporan yang transparan dan terbuka bagi publik.

5.2.3. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelaksanaan Penataan Ruang

1. Bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan Penataan Ruang
2. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana tata ruang dan program pembangunan .
3. Bantuan teknik dan pengolahan dalam pemanfaatan ruang dan/atau

4. Kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.

5.2.4. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang

1. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang skala daerah, kecamatan dan kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan dimaksud dan/atau sumberdaya tanah, air, udara dan sumberdaya lainnya.
2. Memberikan masukan/laporan tentang masalah yang berkaitan dengan perubahan/ penyimpangan pemanfaatan ruang dari peraturan yang telah disepakati
3. Bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan penertiban pemanfaatan ruang.
4. Mengajukan keberatan dan gugatan melalui instansi yang berwenang menangani gugatan kepada pemilik, pengelola, dan/atau pengguna atas penyelenggaraan peruntukan ruang, bangunan dalam kawasan dan lingkungannya.

5.2.5. Tata Cara Peran Masyarakat dalam Pelaksanaan Peraturan Zonasi

Disesuaikan dengan jangka waktu pelaksanaan prosesnya sendiri:

1. Bersifat periodik, jangka menengah, dapat dibuat panitia khusus yang sifatnya ad-hoc atau tidak permanen. Panitia khusus ini dibentuk melalui Surat Keputusan Bupati.
2. Bersifat sepanjang waktu atau sewaktu-waktu karena berbasis pada kasus-kasus yang terjadi dapat dibentuk komite perencanaan yang mempunyai tugas pokok dan fungsi khusus di bidang perencanaan dan bersifat independen serta mempunyai kewenangan legal formal untuk menindaklanjuti persoalan-persoalan penataan ruang.

5.2.6. Pelayanan Minimal dalam Penyampaian Informasi Penataan Ruang

Era globalisasi yang ditandai dengan perubahan lingkungan dan munculnya era keterbukaan mengharuskan pemerintah, baik pusat maupun daerah melakukan repositioning pelayanan publik yang sebelumnya berparadigma *monopolistic* menuju pada paradigma yang berorientasi kepada pelayanan publik (pelayanan kepada masyarakat). Salah satu indikator yang dapat dijadikan sebagai ukuran bahwa paradigma pelayanan publik telah berubah adalah keberanian pemerintah, baik pusat maupun daerah untuk melakukan evaluasi terhadap **dirinya sendiri maupun terhadap kepuasan masyarakat yang dilayaninya**.

Dalam kehidupan masyarakat modern, pelayanan jasa yang berkualitas atau pelayanan prima (*service excellence*) sangat diharapkan. Pelayanan ini berpengaruh dan merubah arah manajemen publik yang terkait dengan pelayanan umum (pelayanan aparatur pemerintah pada masyarakat). Pelayanan umum yang berkualitas (*service excellence management*), merupakan suatu upaya meningkatkan performansi secara terus-menerus (*continuous performance improvement*) pada setiap level operasi area fungsional dari suatu organisasi dengan memanfaatkan sumber daya yang tersedia.

Memang pada saat ini pemerintah belum dapat melayani rakyatnya secara menyeluruh dan paripurna, namun demikian pemerintah selalu terus berusaha untuk melayani masyarakatnya secara paripurna. Salah satu upaya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang dapat diukur dalam bidang penataan ruang bagi pemerintah kabupaten/kota, telah ditetapkan adanya Standar Pelayanan Minimal bidang penataan ruang.

Hakekat dari pembangunan adalah peningkatan kesejahteraan, pengakuan martabat, dan peningkatan serta apresiasi terhadap harga diri masyarakat. Kebijakan desentralisasi pembangunan seyogianya dimaksudkan untuk peningkatan *quality of life* masyarakat secara merata. Dengan adanya kebijakan otonomi daerah maka terdapat keluwesan pemerintah daerah untuk melaksanakan pemerintahan sendiri atas prakarsa, kreatifitas, dan peran masyarakat dalam mengembangkan dan memajukan wilayahnya dalam segala bidang, **tidak terkecuali di bidang penataan ruang**.

Standar pelayanan minimal bidang Penataan Ruang disusun berdasarkan kewenangan wajib pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan peraturan perundang-undangn yang berlaku, yang harus diberikan kepada masyarakat. Disamping itu standar pelayanan minimal harus memenuhi beberapa kriteria seperti berikut:

- Melindungi hak-hak konstitusional perseorangan maupun masyarakat secara umum;
- Melindungi kepentingan Nasional yang ditetapkan berdasarkan konsensus Nasional;
- Memenuhi komitmen Nasional yang berkaitan dengan perjanjian dan konvensi Nasional.

Sebagaimana kita telah mahfum bersama bahwa dalam penataan ruang pada dasarnya terminologi yang dibangun akan mencakup aspek perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Begitu pula dengan standar pelayanan minimal juga dibangun dalam terminologi yang sama, yaitu pelayanan minimal pada tahap perencanaan, tahap pemanfaatan ruang dan tahap pengendalian pemanfaatan ruang.

Sebagai standar minimal, maka paling tidak pemerintah kabupaten/kota harus dapat mengimplementasikan ketentuan-ketentuan yang ada pada standar pelayanan minimal yang telah ditetapkan tersebut. Namun demikian akan lebih baik lagi apabila pemerintah kabupaten/kota dapat mengembangkan dengan mengakomodasikan keraifan lokal yang ada dan berkembang di wilayahnya masing-masing, sehingga masyarakat menjadi semakin mudah untuk berperan serta dan terlibat dalam kegiatan penataan ruang.

Berdasarkan beberapa pertimbangan untuk dapat diimplementasikan oleh pemerintah kabupaten/kota maka SPM Bidang Penataan Ruang disusun disajikan pada tabel 5.1.

Dalam tataran kebijakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang sudah cukup baik, mengatur bahwa pembangunan harus bersifat *bottom-up*, yaitu berdasarkan aspirasi dan kehendak dari bawah tidak lagi *top-down* tanpa memperhatikan aspirasi masyarakat. Namun demikian dalam tataran *implementasi* dilapangan masih banyak terjadi penyimpangan, yaitu masyarakat sangat jarang dilibatkan dalam proses pembangunan dalam arti yang sangat luas.

Kondisi yang demikian sebenarnya sangatlah wajar, dan ketidak sigapan bukan hanya terletak pada aparatur pemerintah semata, lebih jauh lagi masyarakat dalam arti luas masih banyak yang belum menyadari akan hak dan kewajibannya dalam pembangunan, khususnya pembangunan di bidang penataan ruang.

Oleh karena itu, keberhasilan pembangunan disegala bidang dalam era otonomi daerah dan keterbukaan yang dibangun pada sekarang ini sangat bergantung pada **kesiapan pemerintah untuk menangkap aspirasi masyarakat dan mendorong peran aktif masyarakat** dalam pelaksanaan pembangunan di wilayahnya.

Tabel 5.1
Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang

KEWENANGAN WAJIB	STANDAR PELAYANAN MINIMAL	DASAR HUKUM
PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG KABUPATEN		
1. Menyusun RDTR Kabupaten	a. Pelibatan masyarakat minimal 2(dua) kali pada tahap penentuan kebijakan dan penentuan pola dan struktur pemanfaatan ruang	• UU nomor 26 Tahun 2007 • PP nomor 69 Tahun 1996
2. Sosialisasi RDTR Kabupaten	b. Setiap kecamatan memiliki papan informasi tata ruang wilayah yang berupa : peta, papan pengumuman c. Penyediaan akses yang mudah untuk mendapatkan dokumen RTRW Kabupaten/Kota	• UU nomor 26Tahun 2007 • PP nomor 69 Tahun 1996 • PP nomor 25 Tahun 2000
PEMANFAATAN RUANG		
Menyusun program dan anggaran pembangunan sesuai dengan RDTR Kabupaten yang sudah di-Perda-kan	a. Pelibatan masyarakat dalam penyusunan program dan anggaran dengan Bappeda/ Tim Penyusun Anggaran yang diberi kewenangan untuk itu	a. UU nomor 26 Tahun 2007 b. PP nomor 69 Tahun 1996
Sosialisasi NSPM bidang Penataan Ruang Kabupaten/Kota	b. Penyediaan akses setiap saat untuk mendapatkan informasi bidang Penataan Ruang	a. UU nomor 26 Tahun 2007 b. PP nomor 69 Tahun 1996
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG		
a. Menyusun laporan hasil pemantauan dan evaluasi pemanfaatan ruang kabupaten	a. Penyebaran informasi hasil pemantauan dan evaluasi kepada masyarakat minimal 2 kali dalam 1 tahun b. Pemberian pelayanan kepada masyarakat atas pengaduan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang	a. UU nomor 26 Tahun 2007 b. PP nomor 69 Tahun 1996
b. Melakukan penertiban dan pengenaan sanksi bagi pelanggar pemanfaatan ruang	a. Di setiap kecamatan tersedia wadah/ unit kerja yang dapat menampung pengaduan masyarakat atas pelanggaran pemanfaatan ruang b. Pemberian sanksi atas pelanggaran tata ruang	• UU nomor 26 Tahun 2007
c. Pemerintah Kabupaten wajib secara menerus meningkatkan kepedulian masyarakat dalam penataan ruang	a. Penyediaan kotak saran dan melakukan komunikasi timbal balikdengan masyarakat melalui media yang tersedia	• UU nomor 26 Tahun 2007