



**MODUL DIKLAT PENYUSUNAN  
RENCANA DETAIL TATA RUANG  
TINGKAT DASAR**

# **Pengenalan Muatan dan Prosedur Rencana Detail Tata Ruang**

*Sri Nurnaeni, S.T., M.Eng.*

*Abrilianty Octaria Noorsya, S.T., M.T.*

**Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia  
Kementerian Agraria dan Tata Ruang/  
Badan Pertanahan Nasional  
Tahun 2019**

---

## **KATA PENGANTAR**

---

Segala puji dan syukur kami ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dalam menyelesaikan Modul Diklat Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Tingkat Dasar. Modul ini disusun sebagai penunjang kegiatan diklat agar peserta diklat dapat mempelajari dan memahami materi-materi yang diberikan.

Pada kesempatan ini pula, kami menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyusunan modul ini. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua kebaikan dan jerih payah Saudara-saudara sekalian.

Semoga modul ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan yang lebih luas kepada pembaca, khususnya peserta diklat. Akhir kata dengan segala kerendahan hati, tim penyusun mengharapkan masukan dan kritikan demi perbaikan penyusunan modul di masa akan datang.

Terima kasih.

Jakarta, 2019  
Kepala Pusat Pengembangan Sumber Daya  
Manusia,

Ir. Virgo Eresta Jaya, M.Eng.Sc  
NIP. 19690916 199303 1 001

## DAFTAR ISI

	Hal
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR .....	v
DAFTAR TABEL .....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.    LATAR BELAKANG.....	1
B.    DEKSRIPI SINGKAT.....	2
C.    TUJUAN PEMBELAJARAN.....	2
D.    MATERI POKOK DAN SUB MATERI POKOK.....	2
BAB II MUATAN RDTR.....	4
A.    TUJUAN PENATAAN BWP.....	4
B.    RENCANA STRUKTUR RUANG .....	5
C.    RENCANA POLA RUANG .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
D.    PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA.....	20
E.    KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG.....	22
LATIHAN .....	24
RANGKUMAN .....	25
EVALUASI.....	26
UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT .....	26
BAB III PROSEDUR PENYUSUNAN RDTR .....	27
1.    TAHAP PERSIAPAN .....	27
2.    TAHAP PENGUMPULAN DATA .....	29
3.    TAHAP PENGOLAHAN DAN ANALISIS DATA.....	34
4.    TAHAP PERUMUSAN KONSEP RDTR .....	43
5.    TAHAP PERUMUSAN MUATAN PERATURAN ZONASI .....	64
6.    PELIBATAN MASYARAKAT DALAM PENYUSUNAN RDTR .....	83
7.    PEMBAHASAN RAPERDA RDTR DAN PERATURAN ZONASI.....	85
LATIHAN .....	88
RANGKUMAN .....	88
EVALUASI.....	89
UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT.....	89

BAB IV PENUTUP .....	90
DAFTAR PUSTAKA .....	91
RIWAYAT HIDUP .....	92

.....

## **DAFTAR GAMBAR**

.....

	Hal
Gambar 1. Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP.....	16
Gambar 2. Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP hingga Blok.....	16
Gambar 3. Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP hingga Blok.....	17
Gambar 4. Ilustrasi Pembagian Subzona didalam Blok dan Sub-Blok pada Satu Sub BWP .....	18
Gambar 5. Ilustrasi Peta Rencana Pola Ruang ( <i>Zoning Map</i> ) .....	19
Gambar 6. Ilustrasi Pusat Pelayanan di dalam BWP .....	36

---

## DAFTAR TABEL

---

	Hal
Tabel 1. Rincian Analisis dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi .....	36
Tabel 2. Muatan Rencana Struktur Ruang .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 3. Muatan Rencana Pola Ruang .....	53
Tabel 4. Contoh Pengklasifikasian Zona Lindung .....	57
Tabel 5. Contoh Pengklasifikasian Zona Budidaya .....	57
Tabel 6. Muatan Penataan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya.....	59
Tabel 7. Ketentuan Teknis Zonasi Berdasarkan Klasifikasi Zona Kegiatan .....	66
Tabel 8. Ketentuan Teknis Zonasi T (Bersyarat secara Tertentu).....	70
Tabel 9. Ketentuan Teknis Zonasi B (Bersyarat Tertentu) .....	71
Tabel 10. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang .....	73
Tabel 11. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Lainnya .....	74

---

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

---

### **A. LATAR BELAKANG**

Berdasarkan Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pelaksanaan penataan ruang berupa perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud salah satunya adalah rencana detail tata ruang (RDTR) kabupaten/kota yang disusun sebagai perangkat operasional dari rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi (PZ).

Sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Ps 59), disebutkan bahwa :

1. Setiap RTRW kabupaten/kota harus menetapkan bagian dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun RDTR-nya.
2. Bagian dari wilayah kabupaten yang akan disusun RDTR-nya dapat merupakan kawasan perkotaan dan/atau kawasan strategis kabupaten.
3. Bagian dari wilayah kota yang akan disusun RDTR-nya dapat merupakan kawasan strategis kota.
4. RDTR harus sudah ditetapkan paling lama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak penetapan RTRW kabupaten/kota.
5. RDTR merupakan dasar penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) bagi zona-zona yang pada RDTR ditentukan sebagai zona yang diprioritaskan penanganannya.

Dari sisi rencana, RTRW kabupaten/kota akan menjadi acuan bagi penyusunan RDTR, sedangkan RDTR akan menjadi dasar bagi penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL). Adapun dari sisi wilayah perencanaan, RTRW kabupaten/kota memiliki wilayah perencanaan kabupaten/kota, RDTR memiliki

wilayah perencanaan bagian wilayah perencanaan (BWP), dan RTBL memiliki wilayah perencanaan Sub BWP.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka pemerintah daerah yang membidangi penataan ruang perlu segera melaksanakan penyusunan RDTR bagi wilayah kota dan perkotaan yang ada di daerahnya. Mengingat masih terbatasnya ketersediaan sumber daya aparatur yang memahami muatan dan proses penyusunan RDTR ini, maka disusunlah modul Diklat Penyusunan RDTR Tingkat Dasar. Melalui diklat ini diharapkan sumberdaya aparatur bidang penataan ruang baik pusat dan daerah mampu meningkatkan kualitas pemahaman tentang muatan dan prosedur penyusunan RDTR sehingga memudahkan mereka dalam praktek penyusunan RDTR di daerahnya masing-masing.

## **B. DEKSRIpsi SINGKAT**

Modul Diklat Pengenalan Muatan dan Prosedur RDTR ini membekali peserta agar mampu menjelaskan muatan dan prosedur penyusunan RDTR kabupaten/kota.

## **C. TUJUAN PEMBELAJARAN**

Setelah mengikuti pembelajaran ini peserta diharapkan mampu menjelaskan muatan dan prosedur penyusunan RDTR kabupaten/kota. Indikator keberhasilan dari pembelajaran ini peserta mampu:

1. Menjelaskan tentang muatan RDTR kabupaten/kota yang mencakup tujuan penataan Bagian Wilayah Perkotaan (BWP), Rencana Struktur Ruang, Rencana Pola Ruang, Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya, dan Ketentuan Pemanfaatan Ruang; dan
2. Menjelaskan tentang prosedur penyusunan RDTR kabupaten/kota yang meliputi tahap persiapan, tahap pengumpulan data, tahap analisis data, tahap perumusan konsep RDTR, serta tahap penyusunan dan pembahasan Raperda RDTR dan Peraturan Zonasi.

## **D. MATERI POKOK DAN SUB MATERI POKOK**

- 1) Muatan RDTR
  - a. Tujuan Penataan BWP;

- b. Rencana Struktur Ruang;
  - c. Rencana Pola Ruang;
  - d. Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penangannya; dan
  - e. Ketentuan Pemanfaatan Ruang.
- 2) Prosedur Penyusunan RDTR
- a. Tahap persiapan;
  - b. Tahap Pengumpulan Data;
  - c. Tahap Analisis Data;
  - d. Tahap Perumusan Konsep RDTR; dan
  - e. Tahap Penyusunan dan Pembahasan Raperda RDTR dan PZ.

## **BAB II**

### **MUATAN RDTR**

#### **INDIKATOR KEBERHASILAN**

*Setelah mengikuti pembelajaran ini peserta dapat menjelaskan muatan RDTR Kabupaten/Kota yang mencakup tujuan penataan Bagian Wilayah Perkotaan (BWP), Rencana Struktur Ruang, Rencana Pola Ruang, Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya, dan Ketentuan Pemanfaatan Ruang.*

#### **A. TUJUAN PENATAAN BWP**

Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun rencana rincinya, dalam hal ini RDTR, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan.

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

Tujuan penataan BWP berfungsi:

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

Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada:

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

Tujuan penataan BWP dirumuskan dengan mempertimbangkan:

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

## **B. RENCANA STRUKTUR RUANG**

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

Rencana struktur ruang berfungsi sebagai:

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

Rencana struktur ruang dirumuskan berdasarkan:

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

Rencana struktur ruang dirumuskan dengan kriteria:

- a. Memperhatikan rencana struktur ruang BWP lainnya dalam wilayah kabupaten/kota;
- b. Memperhatikan rencana struktur ruang kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP;
- c. Menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada BWP;

d. Mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP termasuk kebutuhan pergerakan manusia dan barang; dan

e. Mempertimbangkan inovasi dan/atau rekayasa teknologi.

Materi rencana struktur ruang meliputi:

a. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

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

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

b. Rencana Jaringan Transportasi

1) Untuk RDTR kawasan perkotaan di kabupaten, terdiri atas:

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

2) Untuk RDTR kota, terdiri atas:

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

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

c. Rencana Jaringan Prasarana

1) Rencana Jaringan Energi/Kelistrikan, meliputi:

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

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

- (3) bak penampungan air hujan; dan
  - (4) terminal air.
- 4) Rencana Jaringan Drainase, meliputi:
- a) saluran primer;
  - b) saluran sekunder;
  - c) saluran tersier;
  - d) saluran lokal;
  - e) bangunan peresapan (kolam retensi); dan
  - f) bangunan tampungan (polder) beserta sarana pelengkap (sistem pemompaan dan pintu air).
- 5) Rencana Pengelolaan Air Limbah, meliputi:
- a) Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) setempat, meliputi:
    - (1) subsistem pengolahan setempat;
    - (2) subsistem pengangkutan; dan
    - (3) subsistem pengolahan lumpur tinja.
  - b) Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) terpusat, meliputi:
    - (1) subsistem pelayanan yang terdiri atas pipa tinja, pipa non tinja bak perangkap lemak dan minyak dari dapur, pipa persil, bak kontrol, dan lubang inspeksi;
    - (2) subsistem pengumpulan yang terdiri atas pipa retikulasi, pipa induk, serta sarana dan prasarana pelengkap; dan
    - (3) subsistem pengolahan terpusat yang terdiri atas Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL) kota dan IPAL skala kawasan tertentu/permukiman.
- Untuk industri rumah tangga harus menyediakan instalasi pengolahan air limbah komunal tersendiri.
- 6) Rencana Jaringan Prasarana Lainnya
- Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP, misalnya BWP yang berada pada kawasan rawan bencana wajib menyediakan jalur evakuasi bencana yang meliputi jalur evakuasi dan tempat evakuasi sementara yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota, kawasan, maupun lingkungan.

Jalur evakuasi bencana dapat memanfaatkan jaringan prasarana dan sarana yang sudah ada.

Peta rencana struktur ruang digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

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

### **C. RENCANA POLA RUANG**

Rencana pola ruang yang tercakup dalam RDTR merupakan rencana distribusi zona pada BWP yang akan diatur sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. Pola ruang ini meliputi antara lain hutan lindung, zona yang memberi perlindungan terhadap zona di bawahnya, zona perlindungan setempat, perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, dan RTNH, ke dalam blok-blok. Rencana pola ruang dimuat dalam peta yang juga berfungsi sebagai *zoning map* bagi peraturan zonasi.

Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

- a. Alokasi ruang bagi berbagai kegiatan sosial budaya, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam BWP;
- b. Dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang;
- c. Dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis lainnya; dan
- d. Dasar penyusunan rencana jaringan prasarana. Kebutuhan jaringan apa saja yang ada, dan berapa besar.

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

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

Rencana Pola Ruang RDTR terdiri atas:

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

- b) zona sempadan sungai (SS);
  - c) zona sekitar danau atau waduk (DW) termasuk situ dan embung; dan/atau
  - d) zona sekitar mata air (MA).
- 4) zona RTH kota (RTH) yang meliputi:
- a) hutan kota (RTH-1);
  - b) taman kota (RTH-2);
  - c) taman kecamatan (RTH-3);
  - d) taman kelurahan (RTH-4);
  - e) taman RW (RTH-5);
  - f) taman RT (RTH-6); dan/atau
  - g) pemakaman (RTH-7).
- 5) zona konservasi (KS) yang meliputi:
- a) cagar alam (KS-1);
  - b) suaka margasatwa (KS-2);
  - c) taman nasional (KS-3);
  - d) taman hutan raya (KS-4); dan/atau
  - e) taman wisata alam (KS-5).
- 6) zona lindung lainnya.

Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing-masing daerah sesuai dengan kebutuhan.

b. Zona budidaya yang meliputi:

- 1) zona perumahan (R), yang dapat dirinci kedalam zona perumahan berdasarkan tingkat kepadatan bangunan dan/atau tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah, contoh:
- a) berdasarkan tingkat kepadatan bangunan: kepadatan sangat tinggi (R-1), tinggi (R-2), sedang (R-3), rendah (R-4), dan sangat rendah (R-5); atau
  - b) berdasarkan tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah: rumah mewah (Rm), rumah menengah (Rh), rumah sederhana (Rs), dan rumah sangat sederhana (Ra).
- 2) zona perdagangan dan jasa (K), yang meliputi:

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

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

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

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

Penggunaan kategori zona campuran harus didukung oleh:

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

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

- a. Nama zona/subzona;
- b. Kode zona/subzona;
- c. Definisi zona/subzone memuat pengertian lebih lanjut tentang zona/subzona;
- d. Tujuan penetapan zona memuat tujuan yang ingin dicapai untuk setiap zona/subzona lindung dan budidaya dalam RDTR;
- e. Kriteria performa zona/sub zona merupakan kualitas atau kinerja yang harus dipenuhi untuk mencapai tujuan penetapan masing-masing zona/subzona; dan

Kriteria perencanaan zona merupakan kriteria dan standar untuk merencanakan ruang suatu zona agar tercapai tujuan penetapan zona/subzona. Khusus untuk zona perumahan harus mencantumkan luas persil minimum dan luas persil maksimum tiap zona/subzona.

Penjabaran zona menjadi sub zona harus memperhatikan dua hal yaitu:

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

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

Setiap Sub BWP terdiri atas blok yang dibagi berdasarkan batasan fisik antara lain seperti jalan, sungai, dan sebagainya. Pengilustrasian *overlay* peta yang

didelineasi berdasarkan fisik (BWP, Sub BWP, dan blok) hingga peta yang didelineasi berdasarkan fungsi (zona dan subzona) ditunjukkan pada Gambar 1.

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

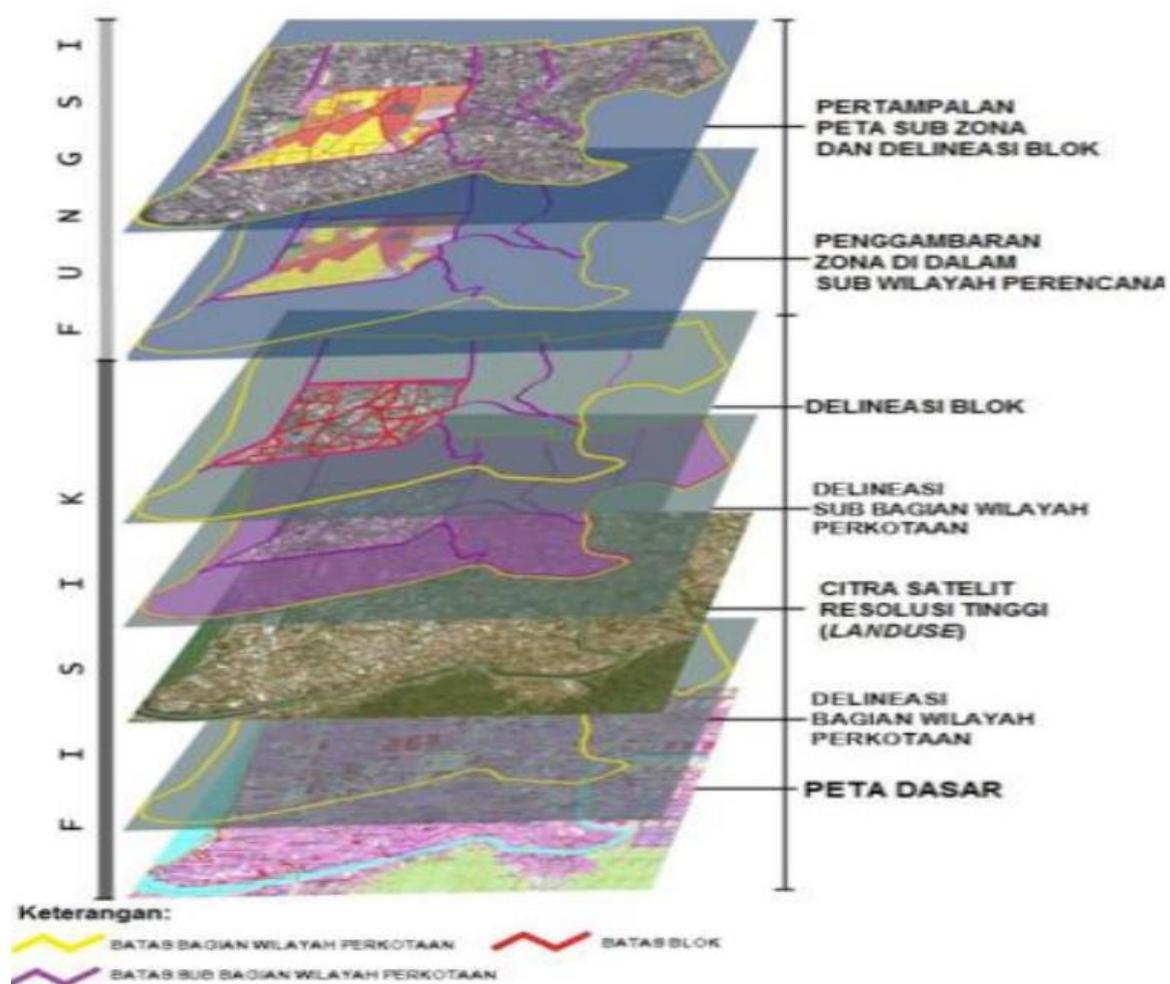
Adapun pengilustrasian pembagian zona-zona peruntukan ke dalam blok disertai pengkodean berbagai subzona pada suatu Sub BWP dapat dilihat pada Gambar 4.

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

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

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

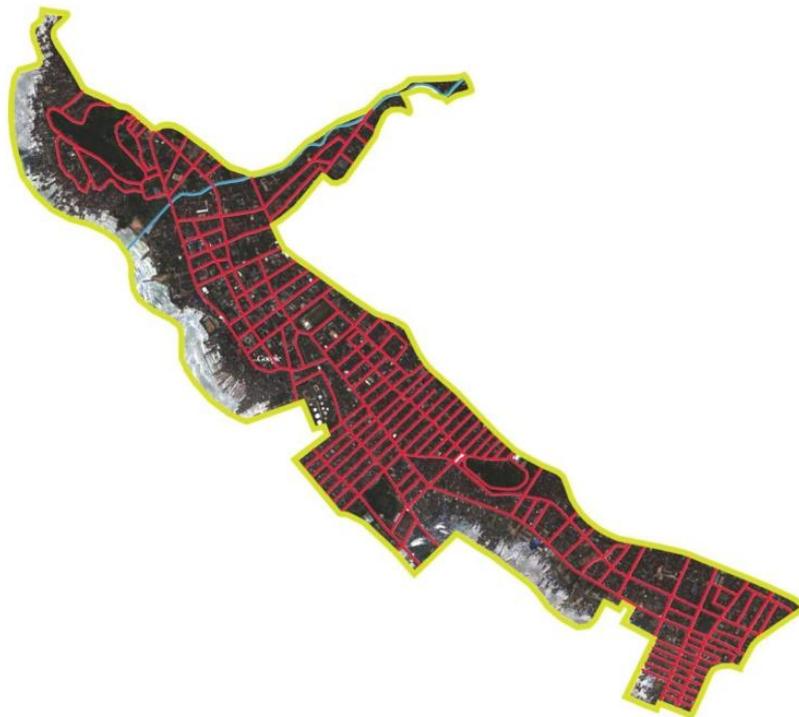
Apabila BWP terlalu luas untuk digambarkan ke dalam satu peta berskala 1:5.000, maka peta rencana pola tersebut dapat digambarkan ke dalam beberapa lembar peta berdasarkan Sub BWP, seperti dapat dilihat pada Gambar 5. Adapun untuk zona rawan bencana, peta digambarkan secara terpisah dari peta rencana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



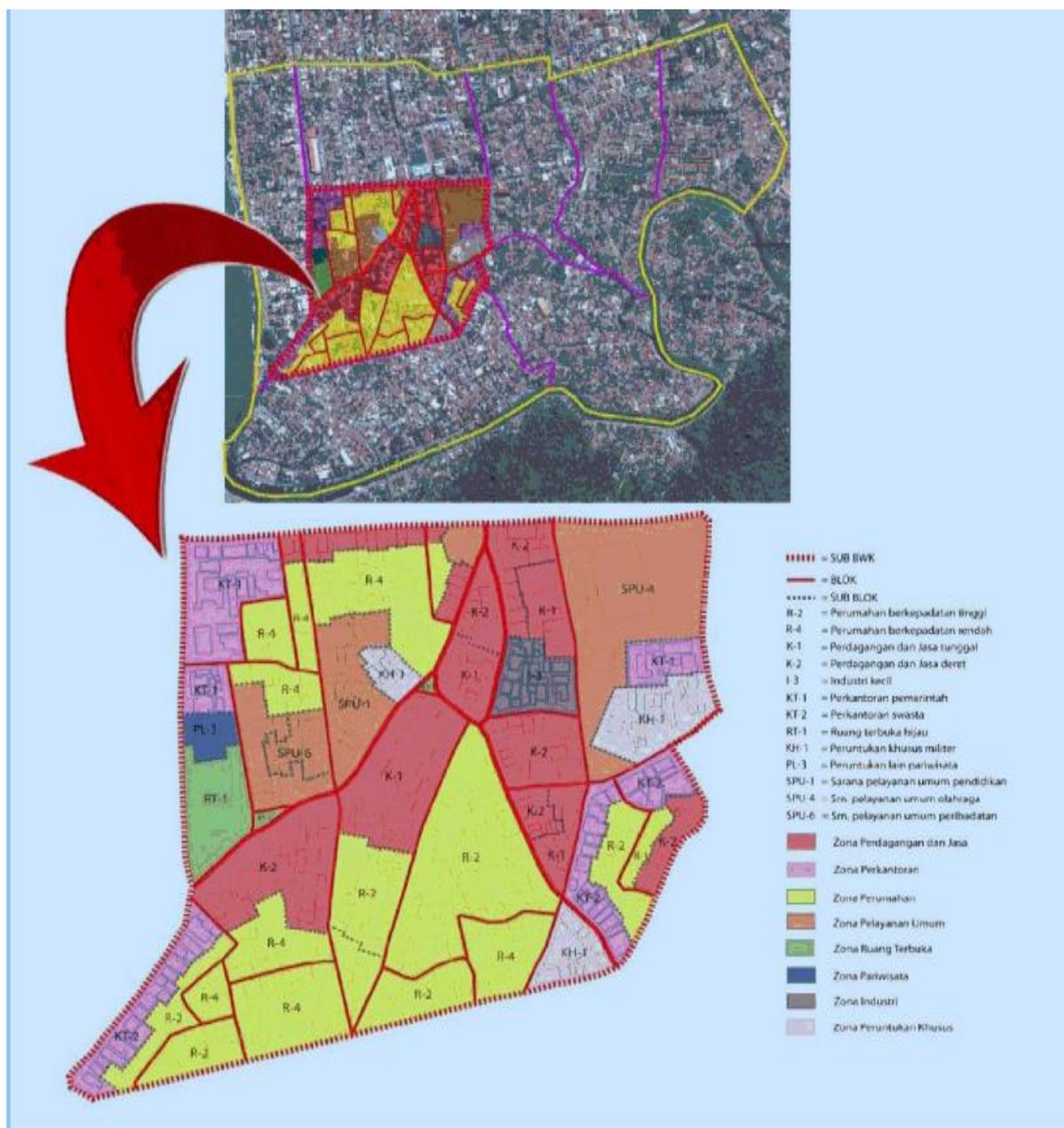
Gambar 1. Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP



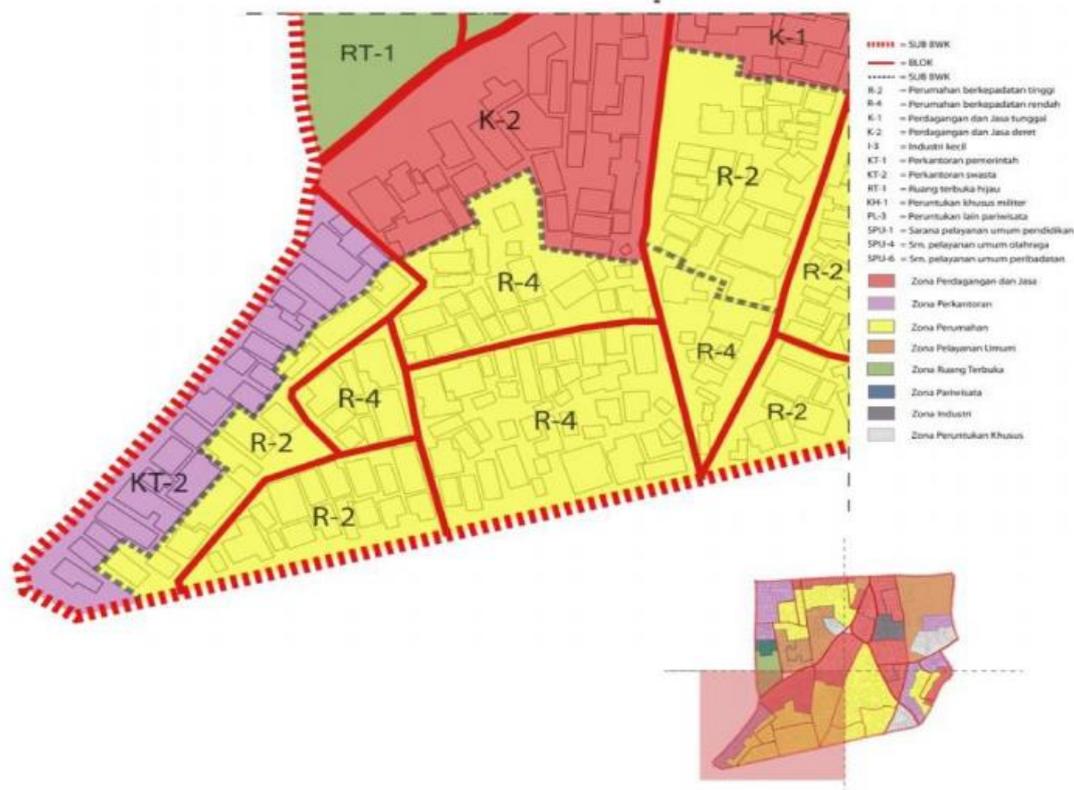
Gambar 2. Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP hingga Blok



**Gambar 3. Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP hingga Blok**



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



**Gambar 5. Ilustrasi Peta Rencana Pola Ruang (Zoning Map)**

Peta rencana pola ruang (*zoning map*) digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

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

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

#### **D. PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA**

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan upaya dalam rangka operasionalisasi rencana tata ruang yang diwujudkan ke dalam rencana penanganan Sub BWP yang diprioritaskan. Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya bertujuan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi, memperbaiki, mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan, dan/atau melaksanakan revitalisasi di kawasan yang bersangkutan, yang dianggap memiliki prioritas tinggi dibandingkan Sub BWP lainnya. Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan lokasi pelaksanaan salah satu program prioritas dari RDTR.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan:

- a. Tujuan penataan BWP;
- b. Nilai penting Sub BWP yang akan ditetapkan;
- c. Kondisi ekonomi, sosial-budaya, dan lingkungan Sub BWP yang akan ditetapkan;
- d. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup BWP; dan
- e. Ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria:

- a. Merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;
- b. Mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;
- c. Merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan ekonomi, sosialbudaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, fungsi

- dan daya dukung lingkungan hidup, dan/atau memiliki nilai penting lainnya yang sesuai dengan kepentingan pembangunan BWP; dan/atau;
- d. Merupakan Sub BWP yang dinilai perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosialbudaya, dan/atau lingkungan.

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

a. Lokasi

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

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

b. Tema Penanganan

Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi. Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas:

- 1) Perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman kumuh (perbaikan kampung), dan penataan lingkungan permukiman nelayan;

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

## **E. KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG**

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

Ketentuan pemanfaatan ruang berfungsi sebagai:

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

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan:

- a. Rencana struktur ruang dan rencana pola ruang;
- b. Ketersediaan sumber daya dan sumber dana pembangunan;
- c. Kesepakatan para pemangku kepentingan dan kebijakan yang ditetapkan;
- d. Masukan dan kesepakatan dengan para investor; dan
- e. Prioritas pengembangan BWP dan pentahapan rencana pelaksanaan program sesuai dengan rencana pembangunan jangka panjang (RPJP) daerah dan rencana pembangunan jangka menengah (RPJM) daerah, serta rencana terpadu dan program investasi infrastruktur jangka menengah (RPI2JM).

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun dengan kriteria:

- a. Mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana di BWP serta perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
- b. Mendukung program penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- c. Realistis, objektif, terukur, dan dapat dilaksanakan dalam jangka waktu perencanaan;
- d. Konsisten dan berkesinambungan terhadap program yang disusun, baik dalam jangka waktu tahunan maupun lima tahunan; dan
- e. Terjaganya sinkronisasi antarprogram dalam satu kerangka program terpadu pengembangan wilayah kabupaten/kota.

### **Program Dalam Ketentuan Pemanfaatan Ruang**

- a. Program pemanfaatan ruang prioritas merupakan program-program pengembangan BWP yang diindikasikan memiliki bobot tinggi berdasarkan tingkat kepentingan atau diprioritaskan dan memiliki nilai strategis untuk mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di BWP sesuai tujuan penataan BWP. Program pemanfaatan ruang dapat memuat kelompok program sebagai berikut:
  - 1) Program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi :
    - a) Perwujudan zona lindung pada BWP termasuk di dalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan
    - b) Perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas:
      - i. Perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di BWP;
      - ii. Perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
      - iii. Perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau
      - iv. Perwujudan tata bangunan.
  - 2) Program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas:
    - a) Program penyusunan RTBL;
    - b) Perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
    - c) Pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan;

- d) Pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau
  - e) Pelestarian/pelindungan blok/kawasan.
- 3) Program perwujudan ketahanan terhadap perubahan iklim, dapat sebagai kelompok program tersendiri atau menjadi bagian dari kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya.
- b. Lokasi
- Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
- c. Besaran
- Besaran merupakan perkiraan jumlah satuan masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.
- d. Sumber Pendanaan
- Sumber pendanaan dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) kabupaten/kota, APBD provinsi, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), swasta, dan/atau masyarakat. Sumber pendanaan dapat dilengkapi dengan perkiraan kebutuhan biaya bagi masing-masing program.
- e. Instansi Pelaksana
- Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.
- f. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan
- Program direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang dirinci setiap 5 (lima) tahunan dan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Penyusunan program prioritas disesuaikan dengan pentahapan jangka waktu 5 tahunan RPJP daerah kabupaten/kota.

## **LATIHAN**

Ambillah studi kasus di satu kecamatan sekitar tempat tinggal Anda, kemudian berdasarkan kondisi dan karakteristik kawasan tersebut, rumuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Identifikasi potensi dan masalah yang terjadi di kawasan tersebut!
2. Rumuskan isu strategis yang terjadi di kawasan tersebut!

3. Rumuskan tujuan penataan kawasan tersebut!

### **RANGKUMAN**

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

Rencana pola ruang yang terdiri dari zona lindung dan zona budidaya, perlu digambarkan pada peta dengan skala 1 : 5.000. Hal ini dimaksudkan agar rencana pola ruang dalam RDTR ini dapat dipergunakan sebagai alat untuk memberikan perijinan membangun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang.

Rencana struktur ruang meliputi:

1. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan
2. Rencana Jaringan Transportasi
3. Rencana Jaringan Prasarana

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dimaksudkan agar dengan keterbatasan pendanaan pembangunan yang dimiliki pemerintah, penentuan prioritas perlu dilakukan. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan, walau dengan anggaran terbatas, akan dapat memberikan manfaat yang optimal bagi penduduk setempat. Penentuan kriteria merupakan faktor yang terpenting dalam proses ini.

Ketentuan pemanfaatan ruang dalam RDTR merupakan upaya mewujudkan RDTR dalam bentuk program pengembangan BWP dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan. Ketentuan dalam pemanfaatan ruang ini akan merupakan arahan atau pegangan bagi sektor dalam menyusun program sektor. Dengan demikian akan dipeoleh penggunaan ruang pada suatu wilayah yang sinkron dan terpadu antara satu sektor dengan sektor lainnya.

## **EVALUASI**

1. Jelaskan fungsi penataan BWP?
2. Apa yang menjadi dasar perumusan tujuan penataan BWP?
3. Apa yang menjadi dasar pertimbangan perumusan tujuan penataan BWP?
4. Jelaskan fungsi rencana pola ruang!
5. Apa yang menjadi dasar perumusan rencana pola ruang?
6. Uraikan jenis rencana pola ruang!
7. Peta rencana pola ruang digambarkan pada skala berapa?
8. Jelaskan tujuan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya!
9. Apa fungsi penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya?
10. Apa yang menjadi dasar & kriteria penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya?
11. Uraikan muatan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya!
12. Apa yang menjadi fungsi ketentuan pemanfaatan ruang?
13. Jelaskan dasar penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang!
14. Apa yang menjadi kriteria dalam penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang?
15. Jelaskan apa yang dimaksud dengan program dalam ketentuan pemanfaatan ruang!

## **UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT**

Lihat kembali materi yang ditanyakan di dalam bab ini. Periksa jawaban Anda apakah sudah benar atau belum. Apabila jawaban Anda benar semua berarti sudah memenuhi kompetensi yang diharapkan dalam bab ini. Sebaliknya apabila jawaban Anda ada yang salah, berarti Anda harus mempelajari secara seksama materi pada bab ini. Setelah itu kembali Anda jawab dan bandingkan dengan materi pada bab ini.

---

## **BAB III**

### **PROSEDUR PENYUSUNAN RDTR**

---

#### **INDIKATOR KEBERHASILAN**

*Setelah mengikuti pembelajaran ini peserta dapat menjelaskan prosedur penyusunan RDTR kabupaten/kota yang meliputi tahap persiapan, tahap pengumpulan data, tahap analisis data, tahap perumusan konsep RDTR, serta tahap penyusunan dan pembahasan Raperda RDTR dan Peraturan Zonasi*

Penyusunan RDTR dilakukan bersamaan dengan penyusunan PZ. Penyusunan RDTR dan PZ harus **terintegrasi dengan proses penyusunan Kajian Lingkungan Hidup Strategis** dengan mengacu pada peraturan perundangan.

Tata Cara penyusunan RDTR dan PZ mencakup kegiatan persiapan, pengumpulan data dan informasi, pengolahan dan analisis data, perumusan konsep RDTR dan muatan PZ, serta penyusunan dan pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ.

#### **1. Tahap Persiapan**

Kegiatan persiapan penyusunan RDTR dan PZ terdiri atas:

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

(6) teknik lingkungan; dan

(7) hukum.

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

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

- h) pertemuan terbuka dengan masyarakat/kelompok masyarakat.
- 6) Hasil dari kegiatan persiapan meliputi:
- a) gambaran umum wilayah perencanaan (BWP);
  - b) kesesuaian dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang sudah disusun;
  - c) metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
  - d) rencana kerja pelaksanaan penyusunan peraturan zonasi; dan
  - e) perangkat survei data primer dan data sekunder yang akan digunakan pada saat proses pengumpulan data dan informasi (survei).

## 2. Pengumpulan Data

Untuk keperluan pengenalan karakteristik BWP dan penyusunan rencana pola ruang dan rencana struktur ruang, dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Proses ini dapat dibagi dalam 2 (dua) yaitu pengumpulan data dan informasi untuk RDTR dan data dan informasi untuk PZ.

### a. Data dan Informasi untuk RDTR

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

- 1) Data primer, terdiri atas:
  - a) aspirasi masyarakat, termasuk pelaku usaha dan komunitas adat serta informasi terkait potensi dan masalah penataan ruang yang didapat melalui metode: penyebaran angket, forum diskusi publik, wawancara per orang, kotak aduan, dan lainnya;
  - b) kondisi dan jenis guna lahan/bangunan, intensitas ruang serta konflik-konflik pemanfaatan ruang (jika ada), maupun infrastruktur perkotaan yang didapat melalui metode observasi lapangan; dan
  - c) kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP secara langsung melalui kunjungan ke semua bagian dari wilayah kabupaten/kota.

2) Data sekunder, terdiri atas:

a) Peta dengan ketelitian minimal 1:5.000 terdiri atas:

- (1) peta dasar rupa bumi skala minimal 1:5.000;
- (2) peta geomorfologi, peta geologi, peta topografi, serta peta kemampuan tanah;
- (3) peta penatagunaan tanah, meliputi:
- (4) peta penguasaan tanah/pemilikan tanah/gambaran umum penguasaan tanah, atau
- (5) peta penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah;
- (6) peta satuan wilayah sungai (SWS) dan daerah aliran sungai (DAS);
- (7) peta klimatologis (curah hujan, hidro-geologi, angin, dan temperatur);
- (8) peta kawasan risiko bencana di level kota; dan
- (9) apabila masih terdapat pada wilayah tersebut, peta tematik sektoral tertentu seperti:
  - (a) peta kawasan obyek vital nasional dan kepentingan pertahanan dan keamanan dari instansi terkait;
  - (b) peta lokasi kawasan industri maupun kluster industri kecil dari kementerian perindustrian;
  - (c) peta sebaran lahan gambut (peatland), dari instansi terkait;
  - (d) peta kawasan hutan dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah;
  - (e) peta kawasan pertanian dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah;
  - (f) peta kelautan sebagai informasi dasar terkait kedalaman laut (batimetri), jenis pantai, informasi dasar lainnya terkait navigasi dan administrasi di wilayah laut khusus untuk kawasan perkotaan yang berada di wilayah pesisir pantai;
  - (g) peta pemanfaatan sumber daya pesisir, laut, dan pulau-pulau kecil lainnya yang menjadi bagian dari wilayah kota tersebut

- dari instansi terkait, seperti properti di atas/bawah laut, instalasi kabel/gas, perikanan, dll;
- (h) peta destinasi pariwisata dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah;
  - (i) peta lokasi bangunan bersejarah dan bernilai pusakan budaya, dari instansi terkait; dan/atau
  - (j) peta kawasan terpapar dampak perubahan iklim dari BMKG atau instansi terkait.
- b) Data dan informasi terdiri atas:
- (1) data wilayah administrasi;
  - (2) data dan informasi tentang kebijakan antara lain RTRW Kabupaten/Kota, RPJP Kabupaten/Kota, dan RPJM Kabupaten/Kota;
  - (3) data fisiografis;
  - (4) data kondisi fisik tanah;
  - (5) data dan informasi penggunaan lahan eksisting dan intensitas pemanfaatan bangunan eksisting berdasarkan klasifikasi umum;
  - (6) data penatagunaan tanah, meliputi:
  - (7) data penguasaan tanah/pemilikan tanah/gambaran umum penguasaan tanah,
  - (8) data penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah;
  - (9) data peruntukan ruang (yang dapat diperoleh dari RTRW, RDTR kawasan yang bersebelahan, dan lain-lain);
  - (10) data dan informasi izin pemanfaatan ruang eksisting, baik dari sektor kehutanan, kelautan, pertanahan, pertambangan dll, terutama yang berskala besar;
  - (11) data kependudukan dan sosial budaya;
  - (12) data ketersediaan prasarana dan sarana;
  - (13) data dan informasi tentang peluang ekonomi;
  - (14) data dan kemampuan keuangan pembangunan daerah;

- (15) data dan informasi tentang kelembagaan pembangunan daerah;
- (16) data terkait kawasan dan bangunan (kualitas, intensitas blok eksisting, tata bangunan);
- (17) RDTR dan PZ kawasan yang bersebelahan dengan kawasan perencanaan (jika ada); dan
- (18) data dan informasi terkait kondisi geologi kawasan termasuk pemanfaatan ruang di dalam bumi (jika ada).

Ketentuan mengenai peta dasar dan tematik adalah sebagai berikut:

- 1) peta yang digunakan dalam penyusunan RDTR bersumber dari instansi yang berwenang dan pihak terkait serta mengikuti ketentuan SNI. Jika peta yang dibutuhkan tidak tersedia oleh instansi yang berwenang, peta dapat diperoleh dari pihak lain yang berkompeten;
- 2) dalam hal peta dasar dan peta tematik tidak tersedia pada instansi yang berwenang, maka perlu dilakukan penyiapan peta dasar secara mandiri dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- 3) apabila tingkat ketelitian tidak mencapai skala minimal yang dimaksudkan, maka dapat digunakan peta dengan tingkat ketelitian yang lebih kecil (kurang dari 1:5.000) dengan ditambahkan catatan kaki mengenai keterbatasan data tersebut. Hal ini tidak berlaku untuk peta dasar rupa bumi dan peta penatagunaan tanah.

Seperti halnya dalam penyusunan RTRW, tingkat akurasi data, sumber penyedia data, kewenangan sumber atau instansi penyedia data, tingkat kesalahan, variabel ketidakpastian, serta variabel lainnya yang mungkin ada, perlu diperhatikan dalam pengumpulan data. Data dalam bentuk data statistik dan peta, serta informasi yang dikumpulkan berupa data tahunan (time series) minimal 5 (lima) tahun terakhir dengan kedalaman data setingkat kelurahan/desa. Data berdasarkan

kurun waktu tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran perubahan apa yang terjadi pada bagian dari wilayah kabupaten/kota.

b. Data dan Informasi untuk PZ

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

- 1) KUPZ yang termuat dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota;
- 2) Peta rencana struktur ruang dan rencana pola ruang dalam RDTR;
- 3) Criteria performa zona/subzone yang termuat pada tabel kriteria pengklasifikasian zona/subzona dalam RDTR;
- 4) Data dan informasi, meliputi:
  - a) jenis penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang;
  - c) jenis dan intensitas kegiatan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
  - d) identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan serta kondisi fisik (daya tinggi bangunan dan lingkungannya);
  - e) kajian dampak kegiatan terhadap zona yang bersangkutan;
  - f) daya dukung dan daya tampung yang merupakan hasil dari analisis fisik dan lingkungan dalam penyusunan RDTR;
  - g) standard teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan perundang-undangan nasional maupun daerah;
  - h) peraturan perundang-undangan pemanfaatan lahan dan bangunan, serta prasarana di daerah terkait;
  - i) perizinan dan komitmen pembangunan; dan
  - j) peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penggunaan lahan yang ada di kabupaten/kota yang akan disusun peraturan zonasinya.

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

### 3. Pengolahan dan Analisa Data

Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR meliputi :

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

Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR meliputi:

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

Keluaran dari pengolahan data meliputi:

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

b. Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis PZ

Analisis untuk penyusunan PZ meliputi:

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

Keluaran dari analisis di atas meliputi:

- 1) definisi zona dan kualitas lokal minimum yang diharapkan;
- 2) kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan peruntukan/zona/sub zona;
- 3) kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan kualitas lokal peruntukan/zona/subzona sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;
- 4) dampak kegiatan terhadap peruntukan/zona/subzona, sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;
- 5) lokasi-lokasi dengan karakteristik spesifik yang membutuhkan pengaturan yang berbeda (khusus atau perlu penerapan teknik pengaturan zonasi);
- 6) rumusan tabel atribut kegiatan untuk peta zonasi;
- 7) kebutuhan prasarana minimum/maksimum dan standar-standar pemanfaatan ruang;

- 8) kebutuhan teknik pengaturan zonasi; dan
- 9) konsep awal peraturan zonasi termasuk untuk mitigasi bencana, pemanfaatan ruang dalam bumi, dan lain-lain.

**Tabel 1. Rincian Analisis dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi**

No.	Jenis Analisis dan Hasilnya
A.	<p>Analisis Struktur Internal BWP</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis struktur internal kawasan BWP dilakukan untuk merumuskan kegiatan fungsional sebagai pusat dan jaringan yang menghubungkan antarpusat di dalam BWP ruang dari RTRW Kabupaten ke RDTR.</li> <li>2. Analisis struktur internal kawasan perkotaan didasarkan pada kegiatan fungsional di dalam kawasan perkotaan tersebut, pusat-pusat kegiatan, dan sistem jaringan yang melayaninya. Analisis struktur internal kawasan perkotaan membagi kawasan perkotaan berdasarkan homogenitas kondisi fisik, ekonomi, dan sosial budaya, serta menggambarkan arahan garis besar intensitas ruang dan arahan pengembangannya di masa datang.</li> <li>3. Analisis struktur internal BWP tersebut meliputi:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) analisis sistem pusat pelayanan;</li> <li>b) analisis sistem jaringan jalan;</li> <li>c) analisis intensitas pengembangan ruang pada seluruh BWP.</li> </ol> </li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan merumuskan rencana pola ruang dan masukan perumusan konsep struktur internal BWP.</li> </ol> <p style="text-align: center;">Gambar 6</p> <p style="text-align: center;">Ilustrasi Pusat Pelayanan di dalam BWP</p> <p><b>Keterangan :</b> Perdagangan dan jasa sebagai pusat primer yang didukung oleh pusat-pusat sekunder, antara lain pariwisata, industri, pemerintahan, perkantoran, dan perumahan.</p>

<p>B.</p>	<p>Analisis Sistem Penggunaan Lahan (<i>Land Use</i>)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis sistem penggunaan lahan dilakukan untuk mendetailkan pola ruang dari RTRW Kabupaten/Kota ke RDTR</li> <li>2. Analisis sistem penggunaan lahan didasarkan pada kondisi fisik kawasan perencanaan, kondisi eksisting, status lahan, dan kerentanan terhadap risiko bencana.</li> <li>3. Analisis sistem penggunaan lahan tersebut meliputi:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) analisis simpangan antara pola ruang RTRW dan kondisi eksisting</li> <li>b) analisis tutupan lahan dan run-off yang ditimbulkan</li> <li>c) analisis kepemilikan tanah</li> </ol> </li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan rencana pola ruang.</li> </ol>
<p>C.</p>	<p>Analisis Kedudukan dan Peran BWP dalam Wilayah yang Lebih Luas</p> <p>Analisis BWP pada wilayah yang lebih luas, dilakukan untuk memahami kedudukan dan keterkaitan BWP dalam sistem regional yang lebih luas dalam aspek sosial, ekonomi, lingkungan, sumber daya buatan atau sistem prasarana, budaya, pertahanan, dan keamanan. Sistem regional tersebut dapat berupa sistem kota, wilayah lainnya, kabupaten atau kota yang berbatasan, pulau, dimana BWP tersebut dapat berperan dalam perkembangan regional.</p> <p>Oleh karena itu, dalam analisis regional ini dilakukan analisis pada aspek berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. analisis kedudukan dan keterkaitan sosial-budaya dan demografi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>2. analisis kedudukan dan keterkaitan ekonomi BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>3. analisis kedudukan dan keterkaitan sistem prasarana wilayah perencanaan dengan wilayah yang lebih luas. Sistem prasarana yang diperhatikan dalam analisis ini adalah sistem prasarana kabupaten/kota dan wilayah;</li> <li>4. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek lingkungan (pengelolaan fisik dan SDA) BWP pada wilayah yang lebih luas;</li> <li>5. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pertahanan dan keamanan BWP; dan</li> <li>6. analisis kedudukan dan keterkaitan aspek pendanaan BWP.</li> <li>7. analisis spesifik terkait kekhasan kawasan.</li> </ol> <p>Keluaran dari analisis regional, meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gambaran pola ruang dan sistem jaringan prasarana BWP yang berhubungan dengan BWP lain dan kota atau wilayah yang berbatasan;</li> <li>2. gambaran fungsi dan peran BWP pada wilayah yang lebih luas (BWP sekitarnya atau kabupaten/kota berdekatan secara sistemik);</li> <li>3. gambaran potensi dan permasalahan pembangunan akan penataan ruang pada wilayah yang lebih luas terkait dengan kedudukan dan hubungan BWP dengan wilayah yang</li> </ol>

	<p>lebih luas; dan</p> <p>4. gambaran peluang dan tantangan pembangunan wilayah perencanaan dalam wilayah yang lebih luas yang ditunjukkan oleh sektor unggulan.</p> <p>Keluaran analisis regional digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR yang meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. penetapan fungsi dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas yang akan mempengaruhi pada pembentukan jaringan prasarana terutama lintas sub wilayah/lintas kawasan atau yang mengemban fungsi layanan dengan skala yang lebih luas dari wilayah BWP; dan</li> <li>2. pembentukan pola ruang BWP yang serasi dengan kawasan berdekatan terutama pada wilayah perbatasan agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dalam pemanfaatan ruang antar BWP dalam rangka perwujudan tujuan penataan ruang.</li> </ol>
D.	<p>Sumber Daya Alam dan Fisik atau Lingkungan BWP</p> <p>Analisis dilakukan untuk memberikan gambaran kerangka fisik pengembangan wilayah serta batasan dan potensi alam BWP dengan mengenali karakteristik sumber daya alam, menelaah kemampuan dan kesesuaian lahan agar pemanfaatan lahan dalam pengembangan wilayah dapat dilakukan secara optimal dengan tetap memperhatikan keseimbangan ekosistem dan meminimalkan kerugian akibat bencana.</p> <p>Secara umum analisis fisik/lingkungan dan SDA ini, memiliki keluaran sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gambaran daya dukung lingkungan fisik dalam menampung kegiatan yang ada maupun yang akan dikembangkan sampai akhir masa berlakunya RDTR;</li> <li>2. gambaran daya dukung maksimum (daya tampung) ruang/lingkungan hidup dalam menampung kegiatan sampai waktu yang melebihi masa berlakunya RDTR;</li> <li>3. gambaran kesesuaian lahan untuk pemanfaatan ruang di masa datang berdasarkan kondisi fisik/lingkungannya;</li> <li>4. gambaran potensi dan hambatan pembangunan keruangan dari aspek fisik; dan</li> <li>5. gambaran alternatif-alternatif upaya mengatasi hambatan fisik/lingkungan yang ada di BWP.</li> </ol> <p>Keluaran analisis fisik atau lingkungan BWP ini digunakan sebagai bahan dalam sintesa analisis holistik dalam melihat potensi, masalah, peluang penataan ruang BWP dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</p> <p>Analisis sumber daya alam dan fisik/lingkungan wilayah yang perlu dilakukan mencakup beberapa analisis berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis sumber daya air <p>Dilakukan untuk memahami bentuk dan pola kewenangan, pola pemanfaatan, dan pola kerjasama pemanfaatan sumber daya air yang ada dan yang sebaiknya dikembangkan di dalam BWP. Khususnya terhadap sumber air baku serta air permukaan</p> </li> </ol>

	<p>(sungai dan/atau danau) yang mengalir dalam BWP yang memiliki potensi untuk mendukung pengembangan dan/atau memiliki kesesuaian untuk dikembangkan bagi kegiatan tertentu yang sangat membutuhkan sumber daya air. Analisis ini menjadi dasar dalam menetapkan kebijakan yang mengatur sumber-sumber air tersebut.</p> <p>2. Analisis sumber daya tanah</p> <p>Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian tanah serta kawasan rawan bencana. Analisis ini menghasilkan rekomendasi bagi peruntukan zona budi daya dan zona lindung.</p> <p>3. Analisis topografi dan kelerengan</p> <p>Analisis topografi dan kelerengan dilakukan untuk potensi dan permasalahan pengembangan wilayah perencanaan berdasarkan ketinggian dan kemiringan lahan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui daya dukung serta kesesuaian lahan bagi peruntukan kawasan budi daya dan lindung.</p> <p>4. Analisis geologi lingkungan</p> <p>Analisis ini dilakukan untuk mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan potensi dan kendala dari aspek geologi lingkungan. Analisis ini menjadi rekomendasi bagi peruntukan kawasan rawan bencana, kawasan lindung geologi, dan kawasan pertambangan.</p> <p>5. Analisis klimatologi</p> <p>Digunakan dalam mengidentifikasi potensi dan permasalahan pengembangan BWP berdasarkan kesesuaian iklim setempat. Analisis ini menjadi bahan rekomendasi bagi kesesuaian peruntukan pengembangan kegiatan budi daya.</p> <p>6. Analisis sumber daya alam (zona lindung)</p> <p>Dilakukan untuk mengetahui daya dukung/kemampuan wilayah perencanaan dalam menunjang fungsi hutan/sumber daya alam hayati lainnya, baik untuk perlindungan maupun kegiatan produksi. Selain itu, analisis ini dimaksudkan untuk menilai kesesuaian lahan bagi penggunaan hutan produksi tetap dan terbatas, hutan yang dapat dikonversi, hutan lindung, dan kesesuaian fungsi hutan lainnya.</p> <p>7. Analisis sumber daya alam dan fisik wilayah lainnya (zona budi daya)</p> <p>Selain analisis tersebut di atas, perlu juga dilakukan analisis terhadap sumber daya alam lainnya sesuai dengan karakteristik BWP yang akan direncanakan, untuk mengetahui pola kewenangan, pola pemanfaatan, maupun pola kerjasama pemanfaatan sumber daya tersebut.</p> <p>Catatan : perlu dilengkapi dengan analisis yang mendukung dalam proses penyusunan SKL berdasarkan Permen PU 20/2007</p>
E.	<p>Sosial Budaya</p> <p>1. Analisis dilakukan untuk mengkaji kondisi sosial budaya masyarakat yang mempengaruhi</p>

	<p>pengembangan wilayah perencanaan seperti elemen-elemen kota yang memiliki nilai historis dan budaya yang tinggi (<i>urban heritage</i>, langgam arsitektur, <i>landmark</i> kota) serta modal sosial dan budaya yang melekat pada masyarakat (adat istiadat) yang mungkin menghambat ataupun mendukung pembangunan, tingkat partisipasi/peran serta masyarakat dalam pembangunan, kepedulian masyarakat terhadap lingkungan, dan pergeseran nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat setempat.</p> <p>2. Analisis ini akan digunakan sebagai bahan masukan dalam penentuan bagian dari wilayah kota yang diprioritaskan penanganannya di dalam penyusunan RDTR.</p>
<p>F.</p>	<p>Kependudukan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis yang dilakukan untuk mengidentifikasi dan mendapatkan proyeksi perubahan demografi seperti pertumbuhan dan komposisi jumlah penduduk serta kondisi sosial kependudukan dalam memberikan gambaran struktur dan karakteristik penduduk. Hal ini berhubungan erat dengan potensi dan kualitas penduduk, mobilisasi, tingkat pelayanan dan penyediaan kebutuhan sektoral (sarana, prasarana maupun utilitas minimum).</li> <li>2. Selain itu analisis terhadap penyebaran dan perpindahan penduduk dari daerah perdesaan ke daerah perkotaan memberikan gambaran dan arahan kendala serta potensi sumber daya manusia untuk keberlanjutan pengembangan, interaksi, dan integrasi dengan daerah di luar BWP.</li> <li>3. Analisis dilakukan dengan mempertimbangkan proyeksi demografi terhadap batasan daya dukung dan daya tampung BWP dalam jangka waktu rencana.</li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
<p>G.</p>	<p>Ekonomi dan Sektor Unggulan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam mewujudkan ekonomi BWP yang berkelanjutan melalui keterkaitan ekonomi lokal dalam sistem ekonomi kota, regional, nasional, maupun internasional, analisis ekonomi dilakukan dengan menemukenali struktur ekonomi, pola persebaran pertumbuhan ekonomi, potensi, peluang dan permasalahan perekonomian wilayah kota untuk mencapai pertumbuhan ekonomi yang baik, terjadinya investasi dan mobilisasi dana yang optimal.</li> <li>2. Analisis diarahkan untuk menciptakan keterkaitan intra-regional (antar kawasan/kawasan perkotaan/perdesaan/kabupaten/kota) maupun inter-regional sehingga teridentifikasi sektor-sektor riil unggulan, dan solusi-solusi secara ekonomi yang mampu memicu peningkatan ekonomi wilayah kota. Analisis diharapkan dapat membaca potensi ekonomi lokal terhadap pasar regional, nasional maupun global.</li> <li>3. Dari analisis ini, diharapkan diperoleh karakteristik perekonomian wilayah perencanaan dan ciri-ciri ekonomi kawasan dengan mengidentifikasi basis ekonomi, sektor-sektor unggulan, besaran kesempatan kerja, pertumbuhan dan disparitas pertumbuhan</li> </ol>

	<p>ekonomi di BWP.</p> <p>4. Analisis ini dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR.</p>
H.	<p>Transportasi</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis transportasi dilakukan untuk menciptakan kemudahan dalam pergerakan, mendorong pertumbuhan ekonomi kawasan, dan mendukung fungsi masing-masing zona.</li> <li>2. Analisis transportasi didasarkan pada pusat kegiatan, proyeksi kebutuhan lalu lintas.</li> <li>3. Analisis transportasi tersebut meliputi:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) analisis sistem kegiatan</li> <li>b) analisis sistem jaringan</li> <li>c) analisis sistem pergerakan</li> </ol> </li> <li>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menyusun rencana struktur ruang.</li> </ol>
I.	<p>Sumber Daya Buatan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sumber daya buatan merupakan sumber daya alam yang telah/akan ditingkatkan dayagunanya untuk memenuhi kebutuhan manusia. Pemanfaatan sumber daya buatan akan mengurangi eksploitasi sumber daya alam sehingga tetap dapat menjaga keseimbangan ekosistem suatu wilayah. Misalnya, waduk, dinding talud penahan tanah, reklamasi pantai, sodetan sungai, terasering, dan lain-lain.</li> <li>2. Analisis sumber daya buatan dilakukan untuk memahami kondisi, potensi, permasalahan, dan kendala yang dimiliki dalam peningkatan pelayanan sarana dan prasarana pada BWP. Melalui analisis ini diharapkan teridentifikasi kebutuhan sarana dan prasarana yang diperlukan untuk memaksimalkan fungsi BWP.</li> <li>3. Analisis didasarkan pada luas wilayah dan perhitungan penduduk per unit kegiatan dari sebuah BWP atau perhitungan rasio penduduk terhadap kapasitas atau skala pelayanan prasarana dan sarana wilayah perencanaan atau intensitas pemanfaatan ruang terhadap daya dukung prasarana/utilitas serta analisis daya dukung wilayah.</li> <li>4. Dalam analisis sumber daya buatan perlu dianalisis <i>cost benefit ratio</i> terhadap program pembangunan sarana dan prasarana tersebut. Analisis sumber daya buatan sangat terkait erat dengan perkembangan dan pemanfaatan teknologi.</li> <li>5. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
J.	<p>Kondisi Lingkungan Binaan (<i>Built Environment</i>)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis kondisi lingkungan binaan dilakukan untuk menciptakan ruang yang berkarakter, layak huni dan berkelanjutan secara ekonomi, lingkungan, dan sosial.</li> <li>2. Analisis kondisi lingkungan binaan didasarkan pada kondisi fisik kawasan perencanaan dan kriteria lokal minimum.</li> <li>3. Analisis kondisi lingkungan binaan tersebut meliputi:</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) analisis <i>figure and ground</i></li> <li>b) analisis aksesibilitas pejalan kaki dan pesepeda</li> <li>c) analisis ketersediaan dan dimensi jalur khusus pedestrian</li> <li>d) analisis karakteristik kawasan (langgam bangunan)</li> <li>e) analisis <i>land use</i></li> <li>f) analisis ketersediaan ruang terbuka hijau dan non hijau</li> <li>g) analisis vista kawasan (pelataran pandang)</li> <li>h) analisis tata massa bangunan</li> <li>i) analisis intensitas bangunan</li> <li>j) analisis <i>land value capture</i> (pertambahan nilai lahan)</li> <li>k) analisis kebutuhan prasarana dan sarana sesuai standar (jalan, jalur pejalan kaki, jalur sepeda, saluran drainase, dan lainnya)</li> <li>l) analisis cagar budaya</li> </ul> <p>4. Analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan konsep ruang.</p>
K.	<p>Kelembagaan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis kelembagaan dilakukan untuk memahami kapasitas pemerintah kota dalam menyelenggarakan pembangunan yang mencakup struktur organisasi dan tata laksana pemerintahan, sumber daya manusia, sarana dan prasarana kerja, produk-produk pengaturan serta organisasi nonpemerintah, perguruan tinggi dan masyarakat.</li> <li>2. Analisis diharapkan menghasilkan beberapa bentuk dan operasional kelembagaan di BWP sehingga semua pihak yang terlibat dapat berpartisipasi dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang.</li> <li>3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi.</li> </ol>
L.	<p>Pembiayaan Pembangunan</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisis pembiayaan pembangunan dilakukan untuk mengidentifikasi besar pembelanjaan pembangunan, alokasi dana terpakai, dan sumber-sumber pembiayaan pembangunan yang terdiri dari : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. pendapatan asli daerah;</li> <li>b. pendanaan oleh pemerintah;</li> <li>c. pendanaan dari pemerintah provinsi;</li> <li>d. investasi swasta dan masyarakat;</li> <li>e. bantuan dan pinjaman luar negeri; dan</li> <li>f. sumber-sumber pembiayaan lainnya.</li> </ul> </li> <li>2. Analisis pembiayaan juga menghasilkan perkiraan besaran kebutuhan pendanaan untuk melaksanakan rencana pembangunan wilayah kota yang diterjemahkan dalam usulan program utama jangka menengah dan jangka panjang.</li> </ol>

	3. Analisis ini digunakan sebagai pertimbangan dalam penyusunan RDTR terkait rencana pemanfaatan ruang (program utama).
--	---

#### 4. Perumusan Konsep RDTR

Perumusan konsep RDTR dibagi menjadi 2 (dua) tahapan kegiatan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/kota, yaitu perumusan konsep RDTR dan perumusan muatan PZ. Berikut ini akan dijelaskan masing-masing tahapan perumusan konsep RDTR dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

Dalam perumusan konsep RDTR yang berlandaskan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/kota, dilakukan dengan:

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

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

- 1) Rumusan tentang tujuan penataan BWP; dan
- 2) Konsep struktur internal BWP.

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

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

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

1) Tujuan Penataan BWP

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

Tujuan penataan BWP berfungsi:

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

Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan, meliputi :

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

Tujuan penataan BWP dirumuskan dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

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

## 2) Rencana Struktur Ruang

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

Rencana struktur ruang memiliki fungsi sebagai:

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

Rencana struktur ruang dirumuskan berdasarkan:

- 1) Rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang termuat dalam RTRW;
- 2) Kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi BWP; dan
- 3) Ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Rencana struktur ruang dirumuskan dengan kriteria sebagai berikut:

- 1) Memperhatikan rencana struktur ruang BWP lainnya dalam wilayah kabupaten/kota;
- 2) Memperhatikan rencana struktur ruang kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP;

- 3) Menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada BWP;
- 4) Mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP termasuk kebutuhan pergerakan manusia dan barang; dan
- 5) Mempertimbangkan inovasi dan/atau rekayasa teknologi.

Muatan dari rencana struktur ruang yang terdapat pada RDTR kabupaten/kota terdiri dari beberapa rencana sarana dan prasarana didalam Bagian Wilayah Perencanaan (BWP), antara lain :

**Tabel 2. Muatan Rencana Struktur Ruang**

No.	Muatan Rencana Struktur Ruang		
1	Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan	1	Pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan
		2	Sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan
		3	Pusat lingkungan berupa : a. Pusat lingkungan kecamatan; b. Pusat lingkungan kelurahan; dan/atau c. Pusat rukun warga
2	Rencana Jaringan Transportasi kawasan perkotaan di kabupaten	1	Jaringan jalan dan jaringan kereta api sesuai dengan yang termuat dalam RTRW kabupaten;
		2	Jaringan jalan sistem sekunder di kawasan perkotaan meliputi jalan arteri sekunder, kolektor sekunder, dan lokal sekunder
		3	Jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder
		4	Jalur pejalan kaki
		5	Jalur sepeda (jika ada)
		6	Jaringan jalan lainnya yang meliputi: a. Jalan masuk dan keluar terminal barang

No.	Muatan Rencana Struktur Ruang		
			<p>serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe a, terminal tipe b, terminal tipe c, dan/atau pangkalan angkutan umum);</p> <p>b. Jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan</p> <p>c. Jalan masuk dan keluar parkir</p>
3	Rencana Jaringan Transportasi kawasan perkotaan di kota	<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>	<p>jaringan jalan dan jaringan kereta api sesuai dengan yang termuat dalam RTRW kota</p> <p>jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder</p> <p>jalur pejalan kaki</p> <p>jalur sepeda (jika ada)</p> <p>jaringan jalan lainnya yang meliputi:</p> <p>a. jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, terminal tipe B, terminal tipe C, dan/atau pangkalan angkutan umum);</p> <p>b. jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan</p> <p>c. jalan masuk dan keluar parkir.</p>
4	Rencana	1	Rencana Jaringan Energi/Kelistrikan, meliputi:

No.	Muatan Rencana Struktur Ruang		
	Jaringan Prasarana		<p>a jaringan infrastruktur minyak dan gas bumi terdiri atas:</p> <p>1) jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi dari fasilitas produksi ke kilang pengolahan dan/atau tempat penyimpanan; dan/atau</p> <p>2) jaringan yang menyalurkan gas bumi dari kilang pengolahan ke konsumen</p>
			<p>b jaringan penyaluran ketenagalistrikan, terdiri atas:</p> <p>(1) jaringan transmisi dan distribusi tenaga listrik untuk menyalurkan tenaga listrik antarsistem sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, dapat berupa:</p> <p>(a) saluran udara tegangan ultra tinggi (SUTUT);</p> <p>(b) saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET);</p> <p>(c) saluran udara tegangan tinggi (SUTT);</p> <p>(d) saluran udara tegangan tinggi arus searah (SUTTAS);</p> <p>(e) saluran udara tegangan menengah (SUTM);</p> <p>(f) saluran udara tegangan rendah (SUTR);</p> <p>(g) saluran kabel tegangan menengah (SKTM); dan/atau</p> <p>(h) saluran transmisi/distribusi lainnya</p> <p>(2) gardu listrik, meliputi:</p>

No.	Muatan Rencana Struktur Ruang		
			<p>(a) gardu induk yang berfungsi untuk menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi menjadi tegangan menengah;</p> <p>(b) gardu hubung yang berfungsi untuk membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi; dan</p> <p>(c) gardu distribusi yang berfungsi untuk menurunkan tegangan primer menjadi tegangan sekunder.</p>
		2	Rencana Jaringan Telekomunikasi (tetap dan bergerak), terdiri atas:
		a	infrastruktur dasar telekomunikasi yang berupa lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon
		b	jaringan telekomunikasi telepon kabel yang berupa lokasi stasiun telepon otomatis, rumah kabel, dan kotak pembagi
		c	sistem televisi kabel termasuk lokasi stasiun transmisi
		d	jaringan telekomunikasi telepon nirkabel yang berupa lokasi menara telekomunikasi termasuk menara <i>Base Transceiver Station</i> (BTS)
		e	jaringan serat optik
		f	peningkatan pelayanan jaringan

No.	Muatan Rencana Struktur Ruang		
			telekomunikasi
		3	Rencana Jaringan Air Minum, meliputi:
		a	jaringan perpipaan: (1) unit air baku; (2) unit produksi yang berupa bangunan pengambil air baku, dan instalasi produksi; (3) unit distribusi berupa pipa transmisi air baku; (4) unit pelayanan yang berupa pipa unit distribusi hingga persil/bidang; dan/atau (5) bangunan penunjang dan bangunan pelengkap
		b	jaringan non-perpipaan, yang terdiri atas: (1) sumur dangkal; (2) sumur pompa; (3) bak penampungan air hujan; dan (4) terminal air.
		4	Rencana Jaringan Drainase, meliputi:
		a	saluran primer;
		b	saluran sekunder;
		c	saluran tersier;
		d	saluran lokal;
		e	bangunan peresapan (kolam retensi); dan

No.	Muatan Rencana Struktur Ruang	
		<p>f bangunan tampungan (polder) beserta sarana pelengkapya (sistem pemompaan dan pintu air).</p>
	5	Rencana Pengelolaan Air Limbah, meliputi:
	a	<p>Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) setempat, meliputi:</p> <p>(1) subsistem pengolahan setempat;</p> <p>(2) subsistem pengangkutan; dan</p> <p>(3) subsistem pengolahan lumpur tinja</p>
	b	<p>Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) terpusat, meliputi:</p> <p>(1) subsistem pelayanan yang terdiri atas pipa tinja, pipa non tinja bak perangkap lemak dan minyak dari dapur, pipa persil, bak kontrol, dan lubang inspeksi;</p> <p>(2) subsistem pengumpulan yang terdiri atas pipa retikulasi, pipa induk, serta sarana dan prasarana pelengkap; dan</p> <p>(3) subsistem pengolahan terpusat yang terdiri atas Instalasi Pengelolaan Air Limbah (IPAL) kota dan IPAL skala kawasan tertentu/permukiman</p>
	6	<p>Rencana Jaringan Prasarana Lainnya:</p> <p>Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP, misalnya BWP yang berada pada kawasan rawan bencana wajib menyediakan jalur</p>

No.	Muatan Rencana Struktur Ruang	
		evakuasi bencana yang meliputi jalur evakuasi dan tempat evakuasi sementara yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota, kawasan, maupun lingkungan

### 3) Rencana Pola Ruang

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

Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

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

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

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

- h. Menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

**Tabel 3. Muatan Rencana Pola Ruang**

<b>Zona</b>	<b>Jenis Zona</b>	
<b>Zona Lindung</b>	<b>1</b>	<b>Zona hutan lindung (HL)</b>
	<b>2</b>	<b>Zona yang memberikan perlindungan terhadap zona dibawahnya (PB) meliputi :</b>
	a	Zona lindung gambut (LG) dan/atau;
	b	Zona resapan air (RA)
	<b>3</b>	<b>Zona perlindungan setempat (PS)</b>
	a	Zona sempadan pantai (SP)
	b	Zona sempadan sungai (SS)
	c	Zona sekitar danau atau waduk (DW) termasuk situ dan embung; dan/atau
	d	Zona sekitar mata air (MA)
	<b>4</b>	<b>Zona RTH kota (RTH)</b>
	a	Hutan kota (RTH-1)
	b	Taman kota (RTH-2)
	c	Taman kecamatan (RTH-3)
	d	Taman Kelurahan (RTH-4)
	e	Taman RW (RTH-5)
	f	Taman RT (RTH-6)

Zona	Jenis Zona	
	g	Pemakaman (RTH-7)
	<b>5</b>	<b>Zona konservasi (KS)</b>
	a	Cagar alam (KS-1);
	b	Suaka margasatwa (KS-2);
	c	Taman nasional (KS-3);
	d	Taman hutan raya (KS-4); dan/atau
	e	Taman wisata alam (KS-5)
	<b>6</b>	<b>Zona lindung lainnya</b>  Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing-masing daerah sesuai dengan kebutuhan
<b>Zona Budi Daya</b>	<b>1</b>	<b>Zona Perumahan (R)</b>
	a	berdasarkan tingkat kepadatan bangunan: kepadatan sangat tinggi (R-1), tinggi (R-2), sedang (R-3), rendah (R-4), dan sangat rendah (R-5); atau
	b	berdasarkan tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah: rumah mewah (Rm), rumah menengah (Rh), rumah sederhana (Rs), dan rumah sangat sederhana (Ra).
	<b>2</b>	<b>Zona perdagangan dan jasa (K)</b>

Zona	Jenis Zona	
	a	perdagangan dan jasa skala kota (K-1)
	b	perdagangan dan jasa skala BWP (K-2); dan/atau
	c	perdagangan dan jasa skala sub BWP (K-3)
	<b>3</b>	<b>Zona perkantoran (KT)</b>
	<b>4</b>	<b>Zona sarana pelayanan umum (SPU)</b>
	a	Sarana pelayanan umum skala kota (spu-1)
	b	Sarana pelayanan umum skala kecamatan (spu-2)
	c	Sarana pelayanan umum skala kelurahan (spu-3); dan/atau
	d	Sarana pelayanan umum skala rw (spu-4)
	<b>5</b>	<b>Zona industri (I)</b>
	a	Kawasan industri (KI); dan/atau
	b	Sentra industri kecil menengah (SIKM)
	<b>6</b>	<b>Zona lainnya</b> , yang dapat berupa pertanian, pertambangan, ruang terbuka non hijau, sektor informal, pergudangan, pertahanan dan keamanan, Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), Tempat Pemrosesan Akhir (TPA), pengembangan nuklir, pembangkit listrik, dan/atau pariwisata. Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing-masing daerah sesuai dengan kebutuhan.

Zona	Jenis Zona
	<p><b>7</b> <b>Zona campuran (C)</b>, yang meliputi perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perdagangan/jasa dan perkantoran.</p> <p>Penggunaan kategori zona campuran harus didukung oleh:</p> <p>a) Adanya batas zona yang jelas yang dapat membatasi perluasan fungsi campuran lebih lanjut; dan</p> <p>b) Harus ada upaya untuk mendorong perkembangan fungsi campuran menuju ke satu zona peruntukan tertentu.</p>

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

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

**Tabel 4. Contoh Pengklasifikasian Zona Lindung**

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

**Tabel 5. Contoh Pengklasifikasian Zona Budidaya**

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

#### 4) Penetapan Sub BWP Yang Diprioritaskan Penanganannya

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya bertujuan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi, memperbaiki,

mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan, dan/atau melaksanakan revitalisasi di kawasan yang bersangkutan, yang dianggap memiliki prioritas tinggi dibandingkan Sub BWP lainnya.

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria:

- a. merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;
- b. mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;
- c. merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan ekonomi, sosial-budaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, dan/atau memiliki nilai penting lainnya yang sesuai dengan kepentingan pembangunan BWP; dan/atau

- d. merupakan Sub BWP yang dinilai perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial-budaya, dan/atau lingkungan.

Tabel 6. Muatan Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya

<b>Muatan Penetapan Sub BWP</b>	
<b>a. Lokasi</b>	<p><b>Definisi:</b></p> <p>Lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya digambarkan dalam peta. Lokasi tersebut dapat meliputi seluruh wilayah Sub BWP yang ditentukan, atau dapat juga meliputi sebagian saja dari wilayah Sub BWP tersebut.</p> <p>Batas delineasi lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan mempertimbangkan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) batas fisik, seperti blok dan subblok;</li> <li>2) fungsi kawasan, seperti zona dan subzona;</li> <li>3) wilayah administratif, seperti RT, RW, desa/kelurahan, dan kecamatan;</li> <li>4) penentuan secara kultural tradisional, seperti kampung, desa adat, gampong, dan nagari;</li> <li>5) kesatuan karakteristik tematik, seperti kawasan kota lama, lingkungan sentra perindustrian rakyat, kawasan sentra pendidikan, kawasan perkampungan tertentu, dan kawasan permukiman tradisional; dan</li> <li>6) jenis kawasan, seperti kawasan baru yang berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan kawasan gabungan atau campuran.</li> </ol>

<b>Muatan Penetapan Sub BWP</b>	
<b>b. Tema Penanganan</b>	<p><b>Definisi:</b></p> <p>Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi.</p> <p>Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman kumuh(perbaikan kampung), dan penataan lingkungan permukiman nelayan;</li> <li>2) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pascabencana;</li> <li>3) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui pembangunan kawasan perumahan umum (<i>public housing</i>) yang dibangun oleh pemerintah dan swasta (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun-Berdiri Sendiri),pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan perbatasan; dan/atau</li> <li>4) pelestarian/pelindungan blok/kawasan, contohnya melalui pelestarian kawasan, konservasi kawasan, dan revitalisasi kawasan.</li> </ol>

#### 5) Ketentuan Pemanfaatan Ruang

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

perencanaan sebagaimana diatur dalam pedoman ini.

Ketentuan pemanfaatan ruang berfungsi sebagai:

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

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan:

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

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun dengan kriteria:

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

Program dalam Ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:

a. Program Pemanfaatan Ruang Prioritas

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

Program pemanfaatan ruang dapat memuat kelompok program sebagai berikut:

- 1) Program perwujudan rencana struktur ruang yang meliputi:
  - a) perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP;
  - b) perwujudan jaringan transportasi di BWP; dan
  - c) perwujudan jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup pula prasarana nasional dan wilayah/regional didalam BWP yang terdiri atas:
    - (1) perwujudan jaringan energi/kelistrikan;
    - (2) perwujudan jaringan telekomunikasi;
    - (3) perwujudan jaringan air minum;
    - (4) perwujudan jaringan drainase;
    - (5) perwujudan jaringan air limbah; dan/atau
    - (6) perwujudan jaringan prasarana lainnya.
- 2) Program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi:
  - a) perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan
  - b) perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas:
    - (1) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum diBWP;
    - (2) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
    - (3) perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau
    - (4) perwujudan tata bangunan.

- 3) Program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas:
  - a) program penyusunan RTBL;
  - b) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
  - c) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
  - d) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau
  - e) pelestarian/pelindungan blok/kawasan.
- 4) Program perwujudan ketahanan terhadap perubahan iklim, dapat sebagai kelompok program tersendiri atau menjadi bagian dari kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya.
  - a. Lokasi  
Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
  - b. Besaran dan Biaya  
Besaran merupakan perkiraan jumlah satuan dan biaya masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.
  - c. Sumber Pendanaan  
Sumber pendanaan dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota, APBD provinsi, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), swasta, dan/atau masyarakat. Sumber pendanaan dapat dilengkapi dengan perkiraan kebutuhan biaya bagi masing-masing program.
  - d. Instansi Pelaksana  
Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.

e. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan

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

## 5. Perumusan Muatan Peraturan Zonasi

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

a. Perumusan muatan peraturan zonasi meliputi:

- 1) Penentuan deliniasi blok peruntukan
- 2) Perumusan aturan dasar, yang memuat:
  - a) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan

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

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

Zona-zona yang dapat ditentukan kegiatannya menggunakan ITBX

meliputi :

- a. Zona Hutan Lindung
- b. Zona Perlindungan terhadap Kawasan Bawahannya
- c. Zona Perlindungan Setempat
- d. Zona ruang Terbuka hijau (RTH) kota
- e. Zona konservasi
- f. Zona lindung lainnya
- g. Zona Perumahan
- h. Zona perdagangan dan jasa
- i. Zona perkantoran
- j. Zona sarana pelayanan umum
- k. Zona industri
- l. Zona peruntukan lainnya
- m. Zona campuran

Tabel 7. Ketentuan Teknis Zonasi Berdasarkan Klasifikasi Zona Kegiatan

Ketentuan Teknis Zonasi				
Klasifikasi Zonasi Kegiatan				
	<b>I</b> (diperbolehkan/ diizinkan)	<b>T</b> (bersyarat secara terbatas)	<b>B</b> (bersyarat tertentu)	<b>X</b> (Tidak diperbolehkan)
<b>DEFINISI</b>	Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan.	Pemanfaatan bersyarat secara terbatas bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan tertentu.	Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus, dapat dipenuhi dalam bentuk inovasi atau rekayasa teknologi.	Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.

Ketentuan Teknis Zonasi				
Klasifikasi Zonasi Kegiatan				
	I (diperbolehkan/ diizinkan)	T (bersyarat secara terbatas)	B (bersyarat tertentu)	X (Tidak diperbolehkan)
KETENTUAN/PERSYARATAN		<p><b>Ketentuan tertentu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Pembatasan pengoperasian</b>, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan.</li> <li><b>Pembatasan luas</b>, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam subzona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya; dan</li> <li><b>Pembatasan jumlah pemanfaatan</b>, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus</li> </ol>	<p><b>Contoh Persyaratan Umum:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Dokumen AMDAL;</li> <li>Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL);</li> <li>Dokumen Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN); dan</li> <li>Pengenaan disinsentif misalnya biaya dampak pembangunan (<i>development impact fee</i>)</li> </ol> <p><b>Contoh Persyaratan Khusus:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Diwajibkan menyediakan tempat parkir;</li> <li>Menambah RTH;</li> <li>Memperlebar pedestrian.</li> </ol>	

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

### **1) Pertimbangan Umum**

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

### **2) Pertimbangan Khusus**

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

- a) prosedur administrasi yang harus diikuti;
- b) kajian kelayakan lingkungan yang harus dipenuhi;
- c) prasarana dan/atau sarana tambahan yang harus diadakan untuk menunjang kegiatan tersebut;
- d) pembatasan yang harus diberlakukan, terkait:

- (1) luas fisik pemanfaatan ruang;
  - (2) kaitan dengan kegiatan lain di sekitar
  - (3) jumlah tenaga kerja;
  - (4) waktu operasional;
  - (5) masa usaha;
  - (6) arahan lokasi spesifik;
  - (7) jumlah kegiatan serupa;
  - (8) pengembangan usaha kegiatan lebih lanjut; dan
  - (9) penggunaan utilitas untuk kegiatan tersebut harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan pada zona tersebut.
- e) persyaratan terkait estetika lingkungan; dan
- f) persyaratan lain yang perlu ditambahkan.

Contoh penentuan penggunaan lahan menggunakan ITBX pada:

Zona : perumahan (R); Subzona: Kepadatan Sangat Tinggi (R-1)

**Tabel 8. Ketentuan Teknis Zonasi T (bersyarat secara terbatas)**

Ketentuan Teknis Zonasi	
Klasifikasi Zonasi	
Jenis Kegiatan	T (bersyarat secara terbatas)
Ruko, warung, toko, pasar lingkungan,	<p>Dijinkan secara terbatas dengan batasan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;</li> <li>KDB maksimum sebesar 60%;</li> <li>KLB maksimum 1,0-1,8;</li> <li>KDH minimal 40% dari luas persil; dan</li> <li>jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4.</li> </ol>
Supermarket, toko makanan dan minuman, toko peralatan rumah tangga,	<p>Dijinkan secara terbatas dengan batasan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;</li> <li>KDB maksimum sebesar 65%;</li> <li>KLB maksimum 1,0-1,8;</li> <li>KDH minimal 35% dari luas persil; dan</li> <li>Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.</li> </ol>
Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan	<p>Dijinkan secara terbatas dengan batasan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;</li> <li>KDB maksimum sebesar 50%;</li> <li>KLB maksimum 1,0-1,5;</li> <li>KDH minimal 50% dari luas persil;</li> <li>disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan</li> <li>luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut</li> </ol>

Tabel 9. Ketentuan Teknis B (bersyarat tertentu)

Ketentuan Teknis Zonasi	
Klasifikasi Zonasi	
Jenis Kegiatan	<b>B</b> (bersyarat tertentu)
Rumah tunggal, kopel, deret, <i>townhouse</i> ,	Dijinkan secara terbatas dengan batasan: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Menyesuaikan dengan desain arsitektur dari rumah-rumah lain yang ada di sekitarnya;</li> <li>b. Memperoleh persetujuan dari ketua RT dan ketua RW setempat.</li> </ol>
Rumah mewah dan rumah adat	Dijinkan secara terbatas dengan batasan: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat, dan</li> <li>b. Dibatasi jumlahnya hanya 5 untuk setiap blok</li> </ol>
Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan	Dijinkan secara terbatas dengan batasan: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;</li> <li>b. Kdb maksimum sebesar 50%;</li> <li>c. Klb maksimum 1,0-1,5;</li> <li>d. Kdh minimal 50% dari luas persil;</li> <li>e. Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan</li> <li>f. Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.</li> </ol>

Ketentuan Teknis Zonasi	
Klasifikasi Zonasi	
Jenis Kegiatan	<b>B</b> (bersyarat tertentu)
SPBU	<p>Dijijinkan dengan syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;</li> <li>Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;</li> <li>Melaksanakan penyusunan ANDALIN;</li> <li>Mengenakan biaya dampak pembangunan (<i>development impact fee</i>);</li> <li>Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat;</li> <li>Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; dan</li> <li>Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.</li> </ol>
Penginapan hotel	<p>Dijijinkan dengan syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;</li> <li>Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;</li> <li>Melaksanakan penyusunan ANDALIN;</li> <li>Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat;</li> <li>Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat;</li> <li>Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok</li> </ol>

b) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang

Intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan teknis tentang kepadatan zona terbangun yang dipersyaratkan pada zona tersebut dan diukur melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien

Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) baik di atas maupun di bawah permukaan tanah.

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

Tabel 10. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

<b>Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang</b>			
	Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimum	Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Minimum dan Maksimum	Koefisien Dasar Hijau Minimal
<b>Definisi</b>	Koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kavling.	Koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling	Angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling
<b>Ketentuan</b>	KDB maksimum sebesar 70%	KLB maksimum sebesar 2.1-3.0.	KDH minimal 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan, setiap 100 m <sup>2</sup> RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.

Tabel 11. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Lainnya

Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang Lainnya		
	Koefisien Tapak Basement (KTB) Maksimum	Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Maksimum
Definisi	Angka prosentasi luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan dibawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai RTRW, RDTR dan PZ	Perbandingan antara luas wilayah terbangun dengan luas seluruh wilayah.
Ketentuan	Ditetapkan dengan mempertimbangkan KDH minimal.	ditetapkan dengan mempertimbangkan: a) Tingkat pengisian peresapan air/ <i>water recharge</i> ; b) Jenis penggunaan lahan; dan c) Kebutuhan akan <i>buffer zone</i> .
	Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum	Kepadatan Penduduk Maksimal
Definisi	ditetapkan dengan mempertimbangkan faktor kesehatan (ketersediaan air bersih, sanitasi, sampah, cahaya matahari, aliran udara, dan ruang antar bangunan), faktor sosial (ruang terbuka privat, privasi, serta perlindungan dan jarak tempuh terhadap fasilitas lingkungan), faktor teknis (resiko kebakaran dan keterbatasan lahan untuk bangunan atau rumah), dan faktor ekonomi (biaya lahan, ketersediaan, dan ongkos penyediaan pelayanan dasar)	

<b>Ketentuan</b>	<p>Kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 200 rumah/ha dan dilengkapi PSU yang memadai, adapun kepadatan perumahan bersusun maksimum 1000 rumah/ha dilengkapi PSU yang memadai pula</p>	<p>Untuk menentukan intensitas pemanfaatan ruang pada suatu zona diperlukan analisis proyeksi penduduk yang disesuaikan dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan dan ditetapkan berdasarkan rekomendasi/pendapat teknis para ahli terkait.</p>
------------------	--	--

c) Ketentuan tata bangunan

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

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

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

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

d) Ketentuan prasarana minimal

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

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

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

Prasarana yang diatur dalam peraturan zonasi dapat berupa prasarana parkir, aksesibilitas untuk difabel, jalur pedestrian, jalur

sepeda, bongkar muat, dimensi jaringan jalan, kelengkapan jalan, dan kelengkapan prasarana lainnya yang diperlukan.

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

e) Ketentuan khusus

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

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

Komponen ketentuan khusus antara lain meliputi:

- (1) Bandar udara, antara lain meliputi kawasan keselamatan operasi penerbangannya (KKOP), batas kawasan kebisingan, dan kawasan di sekitar bandar udara yang penting untuk diperhatikan;
- (2) Cagar budaya atau adat;
- (3) Rawan bencana;
- (4) Tempat evakuasi bencana (TES dan TEA);
- (5) Pertahanan keamanan (hankam);
- (6) Pusat penelitian (observatorium, peluncuran roket, dan lain-lain);
- (7) Kawasan berorientasi transit (TOD); dan
- (8) Lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B).

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

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

f) Standar teknis

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

Secara garis besar, standar teknis pemanfaatan ruang meliputi:

- (1) standar kebutuhan utilitas, mengatur besarnya kebutuhan/kapasitas utilitas (air bersih, persampahan, air limbah, drainase, listrik, telpon, gas masak, tv kabel, dst) untuk setiap jenis peruntukan ruang;
- (2) standar sarana pendukung (Fas. Peribadatan, Fas. Pendidikan, Fas. Perdagangan, Fas. Sosial, Fas. Olahraga, Fas. Keamanan, RTH/Taman, SPBU, SPBE, dst) yang sesuai dengan jumlah penduduk atau orang yang harus dilayaninya;
- (3) standar prasarana pendukung (parkir, pedestrian, jalur sepeda, TPS, dsb) yang sesuai dengan jumlah penduduk atau orang yang harus dilayaninya; dan
- (4) standar prasarana lain (media luar ruang) yang sesuai dengan desain estetika lingkungan yang diinginkan.

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

g) Ketentuan pelaksanaan

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

(1) Ketentuan variasi pemanfaatan ruang

Ketentuan variasi pemanfaatan ruang yang merupakan ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi. Hal ini dimaksudkan untuk menampung dinamika pemanfaatan ruang mikro dan sebagai dasar antara lain *transfer of development rights* (TDR) dan *air right development* yang dapat diatur lebih lanjut dalam RTBL.

(2) Ketentuan insentif dan disinsentif

Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang merupakan ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat, serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi masyarakat. Insentif dapat berbentuk kemudahan perizinan, keringanan pajak, kompensasi, imbalan, subsidi prasarana, pengalihan hak membangun, dan ketentuan teknis lainnya. Sedangkan disinsentif dapat berbentuk antara lain pengetatan persyaratan, pengenaan pajak dan retribusi yang tinggi, pengenaan denda, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, atau kewajiban untuk penyediaan prasarana dan sarana kawasan.

(3) Ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non-conforming situation*) dengan peraturan zonasi

Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk

pemanfaatan ruang yang izinnnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.

**3) Perumusan teknik pengaturan zonasi yang dibutuhkan (jika ada).**

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

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

a. *Transfer development right* (TDR)

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

Di Indonesia TDR tidak dapat digunakan untuk melindungi lahan pertanian ataupun lahan hijau karena pada lahan pertanian dan lahan hijau budidaya sudah tidak diperkenankan ada kegiatan lain (bangunan) dan intensitas pemanfaatan ruang nol. TDR digunakan

untuk menambah intensitas pemanfaatan ruang pada kawasan terbangun dengan kriteria sebagai berikut:

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

Contoh:

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

b. *Bonus zoning*

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

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

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

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

Contoh:

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

#### c. *Conditional uses*

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

- 1) Pemanfaatan ruang yang akan diberi izin memiliki tingkat kepentingan yang nyata bagi kepentingan orang banyak atau kawasan perkotaan secara keseluruhan;

- 2) Pemanfaatan ruang yang akan diberi izin tidak mengganggu fungsi ruang di sekitarnya; dan
- 3) Pemberian izin harus melalui pertimbangan TKPRD.

Contoh:

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

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

## **6. Pelibatan Masyarakat Dalam Penyusunan Rdtr**

Masyarakat sebagai pemangku kepentingan meliputi:

- a. orang perseorangan atau kelompok orang;
- b. organisasi masyarakat tingkat kabupaten/kota;
- c. perwakilan organisasi masyarakat kabupaten/kota yang berdekatan secara sistemik (memiliki hubungan interaksi langsung) dengan daerah yang sedang disusun RDTR dan/atau peraturan zonasinya; dan
- b. perwakilan organisasi masyarakat kabupaten/kota.

Pelibatan peran masyarakat di tingkat kabupaten/kota dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi meliputi hak, kewajiban dan bentuknya.

Hak masyarakat meliputi:

- a. Mengajukan inisiatif untuk melakukan penyusunan dan/atau mengevaluasi dan/atau meninjau kembali dan/atau mengubah RDTR dan/atau peraturan zonasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Berperan memberikan masukan terkait penyusunan RDTR/peraturan zonasi serta mengetahui proses penyusunan RDTR/peraturan zonasi yang dilakukan pemerintah;
- c. Memberikan pendapat, saran, dan masukan dalam penentuan tujuan-tujuan arah pengendalian, pembatasan, dan kelonggaran aturan, serta dalam penetapan peta zonasi;

- d. Mengetahui secara terbuka setiap produk rencana tata ruang dan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- e. Memantau pelaksanaan RDTR/peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- f. Melaporkan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar RDTR/peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- g. Mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan RDTR/peraturan zonasi; dan
- h. Mendapat perlindungan dari kegiatan-kegiatan yang merugikan sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban masyarakat meliputi:

- a. Memberikan informasi, data, dan keterangan secara konkrit dan bertanggung jawab dalam setiap tahapan penyusunan RDTR/peraturan zonasi; dan
- b. Berlaku tertib dan mendukung kelancaran proses penyusunan RDTR/peraturan zonasi.

Bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang berupa:

- a. Masukan mengenai:
  - 1) persiapan penyusunan rencana tata ruang;
  - 2) penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan;
  - 3) pengidentifikasian potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan;
  - 4) perumusan konsepsi rencana tata ruang; dan/atau
  - 5) penetapan rencana tata ruang.
- b. Kerja sama dengan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

## **7. Pembahasan Raperda RDTR dan Peraturan Zonasi**

Prosedur penetapan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Keseluruhan prosedur penyusunan dan prosedur penetapan diselesaikan dalam waktu paling lama 24 (dua puluh empat bulan), meliputi:

- a. prosedur penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan; dan
- b. prosedur penetapan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan.

Penyusunan dan penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota menggunakan dan menghasilkan peta format digital dengan ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

Penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ, terdiri atas:

- a. penyusunan naskah akademik raperda tentang RDTR dan PZ;
- b. penyusunan raperda tentang RDTR dan PZ yang merupakan proses penuangan materi teknis RDTR dan PZ ke dalam pasal-pasal dengan mengikuti kaidah penyusunan peraturan perundang-undangan; dan
- c. pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ yang melibatkan pemerintah kabupaten/kota yang berbatasan dan masyarakat. Rekomendasi perbaikan hasil pelaksanaan KLHS harus tetap dipertimbangkan dalam muatan raperda tentang RDTR dan PZ dalam setiap pembahasannya.

Hasil pelaksanaan penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ, terdiri atas:

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

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

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

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

Berlakunya Peraturan Presiden No 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (OSS), menuntut penyediaan RDTR dan PZ Kabupaten/Kota di lokasi kawasan industri atau kawasan usaha dipercepat untuk mendukung *Online Single Submission* (OSS).

Pemerintah daerah kabupaten/kota yang belum memiliki RDTR, dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan wajib menetapkan RDTR untuk Kawasan Industri atau kawasan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. RDTR dan PZ menjadi dasar penetapan tempat lokasi usaha dan/atau kegiatan dalam penerbitan Izin Lokasi.

Untuk mewujudkan percepatan pelayanan perizinan pemanfaatan ruang, diperlukan percepatan prosedur penyusunan dan prosedur penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota. yang telah ditetapkan oleh Menteri Koordinator yang membidangi urusan bidang perekonomian.

Prosedur penyusunan dan prosedur penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota dilaksanakan paling lama 6 (enam) bulan, terdiri atas:

- a. prosedur penyusunan diselesaikan paling lama 4 (empat) bulan; dan
- b. prosedur penetapan diselesaikan paling lama 2 (dua) bulan.

Dalam hal penyelesaian prosedur penyusunan RDTR dan PZ kabupaten/kota tidak dapat dipenuhi, Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN menerbitkan persetujuan substansi peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota.

Prosedur penyusunan dan penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dibantu oleh tim percepatan. Tim percepatan beranggotakan perwakilan Kementerian/Lembaga terkait penataan ruang. Susunan keanggotaan dan tugas tim percepatan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN.

Penyusunan serta penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota untuk keperluan percepatan pelayanan perizinan pemanfaatan ruang menggunakan dan menghasilkan peta format digital dengan ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

Dalam hal tidak tersedia peta, penyusunan serta penetapan RDTR dan PZ kabupaten/kota dapat menggunakan dan menghasilkan peta format digital dengan ketelitian detail informasi skala 1:5.000.

Dalam hal RDTR dan PZ kabupaten/kota menggunakan dan menghasilkan peta, peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota tersebut harus mencantumkan ketentuan yang menyatakan bahwa peta RDTR dan PZ kabupaten/kota memerlukan koreksi geometris. Koreksi geometris peta RDTR dan PZ kabupaten/kota dilakukan oleh Kementerian/Lembaga yang membidangi urusan informasi geospasial dan ditetapkan dalam bentuk Keputusan Menteri/Kepala Lembaga yang ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN.

Berdasarkan Keputusan Menteri/Kepala Lembaga, Bupati/Wali Kota menetapkan Peraturan Bupati/Wali Kota tentang peta RDTR dan PZ kabupaten/kota yang telah terkoreksi secara geometris dengan tidak mengubah muatan peraturan daerah tentang RDTR dan PZ kabupaten/kota.

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

### **LATIHAN**

Berdasarkan tujuan penataan kawasan yang telah dirumuskan pada latihan sebelumnya dan didukung oleh data-data sekunder maka buatlah sebuah konsep pengembangan kawasan tersebut!

### **RANGKUMAN**

Prosedur penyusunan RDTR meliputi : (1) persiapan, (2) pengumpulan data dan informasi, (3) pengolahan dan analisis data, (4) perumusan konsep RDTR dan muatan PZ, serta (5) penyusunan dan pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ.

Pelibatan peran masyarakat di tingkat kabupaten/kota dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi meliputi hak, kewajiban dan bentuknya.

Kelengkapan draft rancangan peraturan daerah (raperda) tentang RDTR meliputi:

a. naskah raperda tentang RDTR terdiri atas:

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

b. materi teknis RDTR terdiri atas

- 1) buku fakta dan analisis yang dilengkapi peta-peta;
- 2) buku rencana yang disajikan dalam format A4; dan
- 3) album peta yang disajikan dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dalam format A1 yang dilengkapi dengan data peta digital yang

memenuhi ketentuan sistem informasi geografis (GIS) yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang. Album peta minimum terdiri atas:

- a. peta wilayah perencanaan, yang berisi informasi rupa bumi, dan batas administrasi BWP dan sub BWP (bila ada);
- b. peta penggunaan lahan saat ini;
- c. peta rencana pola ruang BWP, yang meliputi rencana alokasi zona dan subzona sesuai klasifikasi yang telah ditentukan;
- d. peta rencana struktur ruang BWP, yang meliputi rencana pusat pelayanan BWP, rencana jaringan transportasi serta jaringan prasarana (jaringan energi/kelistrikan, jaringan telekomunikasi, jaringan air minum, jaringan drainase, jaringan air limbah, dan jaringan prasarana lainnya); dan
- e. peta penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.

### **EVALUASI**

1. Jelaskan proses penyusunan RDTR!
2. Uraikan jenis data yang dibutuhkan dalam penyusunan RDTR!
3. Apa yang menjadi acuan dalam perumusan konsep RDTR?
4. Berapa jangka waktu penyusunan RDTR?
5. Uraikan hak dan kewajiban masyarakat dalam penyusunan RDTR!
6. Jelaskan bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang!
7. Uraikan kelengkapan dokumen Raperda RDTR!

### **UMPAN BALIK DAN TINDAK LANJUT**

Lihat kembali materi yang ditanyakan di dalam bab ini. Periksa jawaban anda apakah sudah benar atau belum. Apabila jawaban anda benar semua berarti sudah memenuhi kompetensi yang diharapkan dalam bab ini. Sebaliknya apabila jawaban anda ada yang salah, berarti anda harus mempelajari secara seksama materi pada bab ini. Setelah itu kembali anda jawab dan bandingkan dengan materi pada bab ini.

---

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

---

Modul ini disusun agar peserta diklat dapat memahami materi pembelajaran ini dalam konteks pengenalan muatan dan prosedur RDTR dalam sistem penataan ruang, khususnya dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Penataan BWP atau bagian wilayah kota mempunyai fungsi sebagai acuan untuk penyusunan rencana pola ruang, penyusunan rencana jaringan prasarana, penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang, penyusunan peraturan zonasi. Penataan ini juga dimaksudkan untuk menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan kawasan perkotaan dengan rencana tata ruang wilayahnya.

Rencana pola ruang yang tercakup dalam rencana detail tata ruang merupakan rencana distribusi subzona peruntukan. Pola ruang ini terdiri dari zona lindung dan zona budidaya. Pola ruang perlu direncanakan lokasinya agar diperoleh suatu hasil perencanaan yang dapat diacu oleh sektor.

Hal ini sejalan dengan fungsi rencana pola ruang untuk mengalokasi ruang bagi berbagai kegiatan sosial, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam BWP sebagai dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang, dasar penyusunan RTBL, dan dasar penyusunan rencana jaringan prasarana.

Rencana jaringan prasarana yang ada merupakan pengembangan hierarki sistem jaringan prasarana yang ditetapkan dalam rencana struktur ruang yang termuat dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Hal ini dimaksudkan agar walaupun jaringan prasarana direncanakan hanya pada sebagian wilayah, namun masih terkait secara sistem.

Dengan telah dirumuskannya rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana serta sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, dalam upaya mewujudkan RDTR maka disusun ketentuan pemanfaatan ruang yang berisi program pengembangan BWP dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan.

---

## **DAFTAR PUSTAKA**

---

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan RTRW

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

---

## RIWAYAT HIDUP

---

Nama Lengkap : Sri Nurnaeni, ST, M. Eng  
Tempat Tanggal Lahir : Magelang, 04 Agustus 1978  
NIP : 197808042005022001  
Jabatan : Kepala Sub Direktorat Pedoman  
Perencanaan Tata Ruang,  
Direktorat Jenderal Tata Ruang



Pendidikan *Formal* :

- S1 Teknik Planologi Institut Teknologi Bandung, lulus tahun 2002
- S2 Magister Perencanaan Kota dan Daerah Universitas Gadjah Mada, lulus tahun 2010

*Pengalaman Pekerjaan :*

- Kepala Subbagian Organisasi dan Tatalaksana, Setditjen Penataan Ruang, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Kementerian Pekerjaan Umum, 2011-2014
- Kepala Subbagian Pengembangan Pegawai, Setditjen Penataan Ruang, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Kementerian Pekerjaan Umum, 2014-2016
- Kepala Seksi Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan, Direktorat Perencanaan Tata Ruang, Direktorat Jenderal Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2016
- Kepala Sub Direktorat Pedoman Perencanaan Tata Ruang, Direktorat Perencanaan Tata Ruang, Direktorat Jenderal Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, tahun 2016-sekarang