

SURAT KETERANGAN
MELAKUKAN KEGIATAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
No. 697/C.02.01/LP2M/IX/2019

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Dr. Tarsisius Kristyadi, S.T., M.T.
Jabatan : Kepala
Unit Kerja : LP2M-Itenas
JL. P.K.H. Mustafa No.23 Bandung

Menerangkan bahwa,

| Nama | NPP | Jabatan |
|--------------------------------|----------|-------------|
| Enni Lindia Mayona, S.T., M.T. | 20011202 | Tenaga Ahli |

Telah melakukan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat sebagai berikut:

Nama Kegiatan : Diskusi Mengenai Proses RDTR Kota Cimahi dan Kajian KLHS
Tempat : Dinas Pekerjaan Umum & Penataan Ruang Kota Cimahi
Waktu : 28 Maret 2019
Sumber Dana : Pemerintah Daerah Kota Cimahi

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 24 September 2019

Lembaga Penelitian dan Pengabdian
kepada Masyarakat (LP2M) Itenas
Kepala,

Dr. Tarsisius Kristyadi, S.T., M.T.
NPP 960604



Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang
KOTA CIMAH

Proses Penyusunan RDTR dan KLHS Kota Cimahi



Enni Lindia Mayona
Kota Cimahi, 28 Maret 2019

Pokok Bahasan

- Kebijakan Pembangunan Perkotaan
- Revisi RTRW Kota Cimahi
- Kedudukan RDTR dan KLHS

Kebijakan Pembangunan Perkotaan

Kebijakan Pembangunan Perkotaan Nasional 2015-2045

LIMA PILAR ARAH PEMBANGUNAN KOTA 2045 Kota Berkelanjutan dan Berdayasaing untuk Kesejahteraan Masyarakat

| Kota Layak Huni yang aman dan nyaman | Kota Hijau yang berketahanan iklim dan bencana | Kota Cerdas berdaya saing dan berbasis teknologi |
|---|---|--|
|  |  |  |
| Strong Neighborhoods | Green Openspace | Smart Economy |
| Walkable | Green Waste | Smart People |
| Affordable | Green Transportation | Smart Governance |
| Comfortable | Green Water | Smart Mobility |
| Cultural | Green Energy | Smart Environment |
| Connectivity | Green Building | Smart Living |

Membangun **IDENTITAS PERKOTAAN INDONESIA** berbasis karakter fisik, keunggulan ekonomi, budaya lokal

Membangun keterkaitan dan manfaat antarkota dan desa-kota dalam **SISTEM PERKOTAAN NASIONAL** berbasis kewilayahan

ARAH KEBIJAKAN
NASIONAL
JANGKA
PANJANG
PEMBANGUNAN
PERKOTAAN

Bappenas, 2015

Kebijakan Pembangunan Perkotaan Nasional 2015-2045

Arah kebijakan strategi pembangunan perkotaan tahun 2015-2019 :

Penguatan tata kelola pembangunan perkotaan

Strategi:

- (a) Meningkatkan **kapasitas kelembagaan perkotaan** di tingkat Pusat, Provinsi dan Kabupaten/Kota;
- (b) Mempercepat pembangunan perkotaan melalui **mekanisme dan lembaga kerjasama** pembangunan antarkota dan antara kota-kabupaten, baik dalam negeri dan luar negeri (sister city);
- (c) Meningkatkan kapasitas pemerintah kota melalui **pencitraan kota (city branding)**;
- (d) **Melibatkan dunia swasta, organisasi masyarakat, dan organisasi profesi** dalam penyusunan kebijakan, perencanaan dan pembangunan Kota Berkelanjutan;
- (e) Menyiapkan lembaga bantuan teknis dan **bank pembiayaan infrastruktur perkotaan**.

Mengembangkan wilayah perkotaan metropolitan dan besar

Strategi:

- (a) Membangun **kota hijau (green city) dalam skala utuh (full scale)**;
- (b) Mengembangkan **kota yang berketahanan iklim dan bencana (resilient city)**;
- (c) mengembangkan **kota pusaka berbasis karakter sosial budaya (heritage city)**;
- (d) mengembangkan **kota cerdas (smart city) yang berdaya saing dan berbasis teknologi** dan budaya lokal melalui penggunaan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK);
- (e) menyusun **instrumen pembangunan kota dan kawasan perkotaan serta manajemen lahan perkotaan**.

Mengembangkan wilayah perkotaan Sedang dan Kecil

Strategi:

- (a) Membangun **kota hijau dalam skala utuh (full scale)**;
- (b) Mengembangkan **kota yang berketahanan iklim dan bencana (resilient city)**;
- (c) Mengembangkan **kota pusaka berbasis karakter sosial budaya (heritage city)**;
- (d) Membangun **kapasitas masyarakat yang inovatif, kreatif dan produktif**.

ARAH KEBIJAKAN
NASIONAL
JANGKA
PANJANG
PEMBANGUNAN
PERKOTAAN

Revisi RTRW Kota Cimahi

Perda no 4 Tahun 2013

LATAR BELAKANG REVISI DOKUMEN RTRW KOTA CIMAHI



Peninjauan Kembali dilakukan setiap 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun untuk mengetahui apakah RTRW masih relevan atau perlu dilakukan revisi



Revisi RTRW Kota Cimahi disesuaikan dengan perubahan kebijakan yang mempengaruhi pemanfaatan ruang kota cimahi serta berdasarkan dinamika pembangunan

Berdasarkan hasil peninjauan kembali terhadap RTRW Kota Cimahi diketahui bahwa:

1. **Perubahan** Materi Teknis lebih dari 20% sehingga harus dilakukan revisi dengan pencabutan peraturan perundang undangan.
2. Perubahan luas wilayah Kota Cimahi Berdasarkan Permendagri No 14 Tahun 2017.

Pengertian Revisi

berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010

Revisi RTRW merupakan kegiatan memperbaiki dan memperbarui RTRW setelah dilakukannya peninjauan kembali terhadap dokumen RTRW

REVISI RTRW dilakukan Jika :

Perubahan materi RTRW >20%

Terjadi perubahan kebijakan nasional dan perubahan kebijakan provinsi yang mempengaruhi penataan ruang wilayah kabupaten/kota

Terdapat dinamika pembangunan kabupaten/kota yang menuntut perlunya dilakukan peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota

Peninjauan kembali dilakukan setiap 5 tahun sekali

DASAR PELAKSANAAN DAN PRINSIP DALAM REVISI RTRW

- Peninjauan Kembali (PK) RTRW menentukan perlu tidaknya pelaksanaan Revisi RTRW
- Pedoman PK mengacu pada kriteria dan tata cara dalam PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, sedangkan pedoman penyusunan Revisi RTRW sesuai beberapa perkembangan kebijakan terbaru.
- Revisi RTRW bukan untuk **PEMUTIHAN** (perlu disikapi secara khusus penyimpangan RTRW dalam bentuk penyimpangan pelaksanaan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTRW)
- Kebijakan, Rencana, dan/atau Program (KRP) yang terdahulu dan yang baru dalam Revisi RTRW harus diuji dalam Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS)

ALUR REVISI RTR



TAHAPAN PEMBERIAN PERSETUJUAN SUBSTANSI

Pengajuan
rancangan Perda
tentang RTR

Evaluasi materi
rancangan Perda
tentang RTR

Pembahasan
Lintas Sektor dan
Daerah

Penetapan
Persetujuan
Substansi oleh
Menteri ATR/
Kepala BPN

Sumber: Permen ATR /Ka BPN Nomor 8 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemberian Persetujuan Substansi Dalam Rangka Penetapan Peraturan Daerah Tentang Rencana Tata Ruang Provinsi Dan Rencana Tata Ruang Kabupaten/Kota

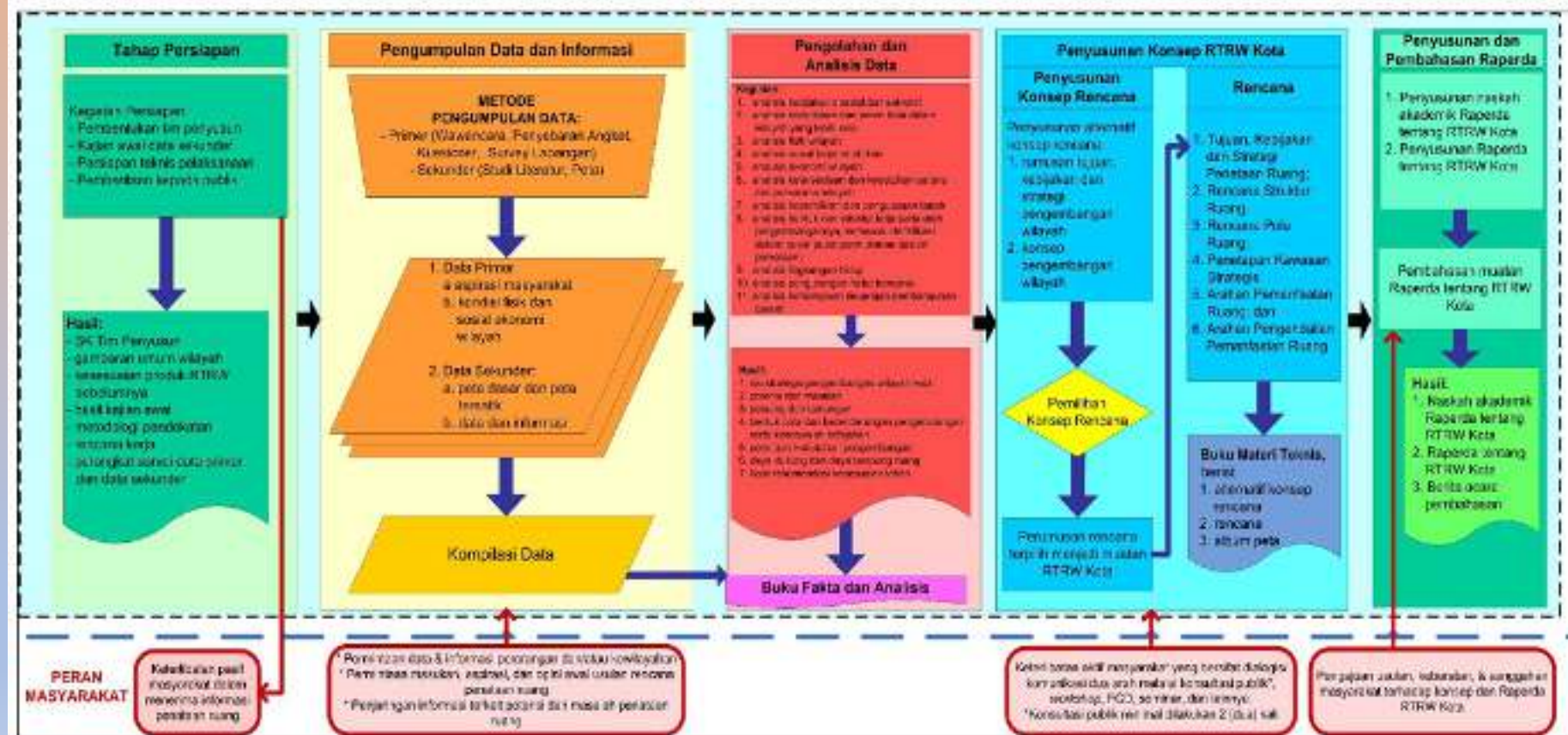
Slide 11

ELM6

warnanya sdh sy edt
enni, 02/12/2018

TATA CARA PENYUSUNAN RTRW KOTA

(Permen ATR No 1 Tahun 2018)





PERDA RTRW

Perubahan Perda RTRW Lama dengan RTRW Baru

ISU STRATEGIS

1

PERMUKIMAN KUMUH



Keputusan Walikota Cimahi Nomor 653/Kep68.PU/2015 tentang lokasi lingkungan perumahan dan permukiman kumuh terdapat 15 kawasan permukiman kumuh dengan luasan 181,89 Ha dan terdapat 4682 KK. Sebagian besar permukiman kumuh berada di Kecamatan Cimahi Tengah dan Kecamatan Cimahi Selatan yang merupakan kawasan permukiman yang bercampur dengan kegiatan industri

2

PROYEK KERETA CEPAT JAKARTA-BANDUNG



Proyek kereta cepat Jakarta-Bandung sepanjang 142 km akan melewati sembilan kabupaten-kota salah satunya **Kota Cimahi**. Proyek ini akan melakukan pembebasan lahan untuk jalur kereta pada daerah yang akan dilewati. Sehingga proyek pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung akan memberikan dampak pada struktur ruang Kota Cimahi.

3

PENURUNAN MUKA AIR TANAH

Berdasarkan Kepala Pusat Sumber Daya Air Tanah dan Geologi Lingkungan, Badan Geologi Kementerian ESDM sejumlah kawasan di cekungan Bandung yang sudah masuk dalam zona merah di antaranya kawasan industri di Kota Cimahi. Sesuai peta konservasi air tanah, kawasan Cimahi Selatan seperti di Leuwigajah, termasuk zona merah. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan tahun 2008 lalu, dari potensi imbuhan air tanah di Cekungan Bandung sebesar 117 meter kubik tiap tahunnya, 55 persen dari jumlah tersebut sudah dipergunakan. Dari 55% potensi imbuhan Cekungan Bandung, sebagian besar diambil oleh industri.

Adanya perubahan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat no 8/2008 menjadi Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No.2 /2016 tentang Pengendalian Pemanfaatan ruang di KBU, mengakibatkan adanya perubahan cakupan luasan bagian KBU pada Kota Cimahi yang semula mencakup 2 Kecamatan 8 Kelurahan menjadi 2 Kecamatan 9 Kelurahan (penambahan sebagai wilayah cigugur tengah).



Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No. 2 tahun 2016 tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara, Kawasan KBU yang terdapat di Kota Cimahi masuk kedalam zona :

Zona L-2

Zona Lindung Tambahan, meliputi kawasan hutan masyarakat, kawasan rawan bencana II dan I Gunung Api Tangkuban Parahu, kawasan perdesaan dengan fungsi resapan air tinggi;

Zona B-4

Zona Pemanfaatan Terbatas Perkotaan, merupakan kawasan dengan tingkat kepadatan wilayah sedang sampai tinggi, meliputi kawasan perkotaan di kawasan resapan air sedang; dan

Zona B-5

Zona Pemanfaatan Sangat Terbatas Perkotaan, merupakan kawasan dengan tingkat kepadatan wilayah sedang sampai tinggi, meliputi kawasan perkotaan di kawasan resapan air tinggi.

5

LP2B

Dalam RTRW Provinsi menyebutkan bawa Kota Cimahi masuk ke dalam Kawasan pertanian pangan irigasi teknis. Pemerintah Kabupaten/Kota menyusun rencana pengembangan lahan cadangan pertanian pangan berkelanjutan yang diakomodir dalam RTRW Kabupaten/Kota. Rencana pengembangan meliputi lokasi dan luas wilayah, rencana pengembangan lahan, pengendalian berupa insentif dan disinsentif.

6

DAERAH RAWAN BENCANA

- a. **Daerah Rawan Longsor** : Kawasan di sebagian wilayah Kec. Cimahi Utara dan Selatan, terutama wilayah dengan kelerengan di atas 15% seluas 147 Ha
- b. **Daerah rawan banjir** di Kecamatan Cimahi Selatan
- c. **Daerah rawan aliran lahar gunung berapi** mencakup daerah aliran sungai-sungai yang hulunya berasal dari Gunung Tangkuban Perahu seluas 98 (sembilan puluh delapan) Ha

POTENSI OBJEK DAYA TARIK WISATA (ODTW) DI KOTA CIMAHI

1. Pengembangan Desa Wisata di Kelurahan Cipageran;
2. Pengembangan Desa Wisata Ketahanan Pangan (DEWITAPA) Kampung Cireundeu di Kelurahan Leuwigajah;
3. Pengembangan Wisata Alam Terpadu Situ Ciseupan di Kelurahan Cibeber; dan
4. Pengembangan Wisata Buatan di Kecamatan Cimahi Tengah dan Kecamatan Cimahi Selatan.



TUJUAN PENATAAN RUANG

“Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota yaitu mewujudkan ruang wilayah Kota Cimahi sebagai Kota Inti dari Kawasan Strategis Nasional (KSN) Cekungan Bandung yang aman, nyaman, efisien dan berkelanjutan dengan meningkatkan fungsi kota sebagai pusat jasa dan perdagangan serta pusat industri kreatif dan industri non-polutif”

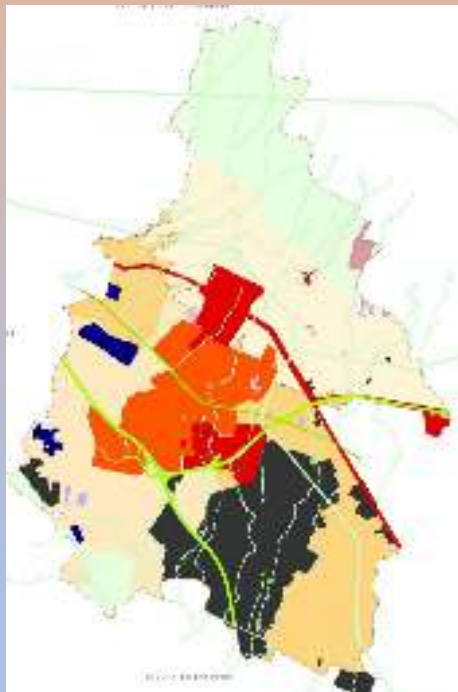
KEBIJAKAN DAN STRATEGI

Kebijakan dan strategi penataan ruang, meliputi :

- a. kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang;
- b. kebijakan dan strategi pengembangan pola ruang; dan
- c. kebijakan dan strategi pengembangan kawasan strategis kota.

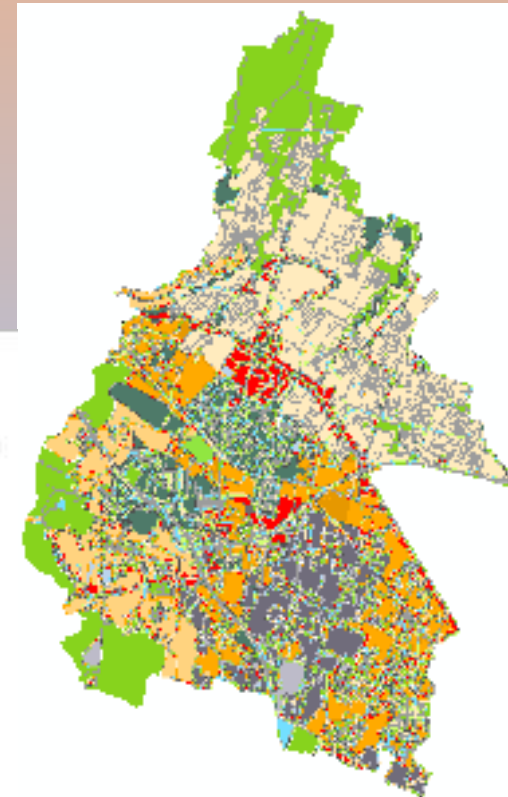
PERUBAHAN POLA RUANG RTRW LAMA DAN REVISI RTRW

PETA RTRW LAMA



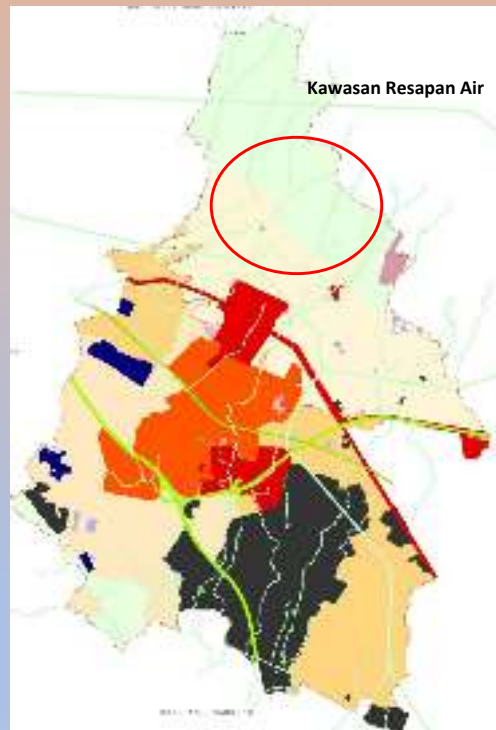
| Zona/Kawasan | Luas RTRW Baru | % |
|-------------------|----------------|-------|
| Kawasan lindung | 852,69 | 20,07 |
| Kawasan budi daya | 3396,32 | 79,93 |
| TOTAL | 4249,02 | 100 |

PETA RTRW BARU



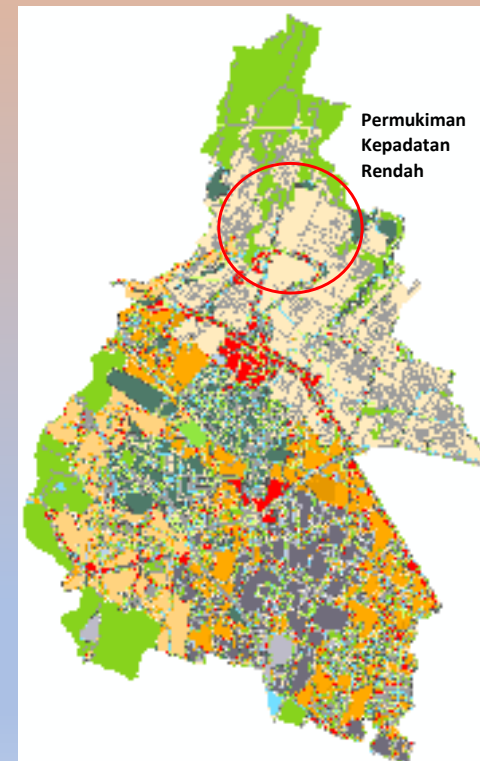
PERUBAHAN POLA RUANG RESAPAN AIR

PETA RTRW LAMA

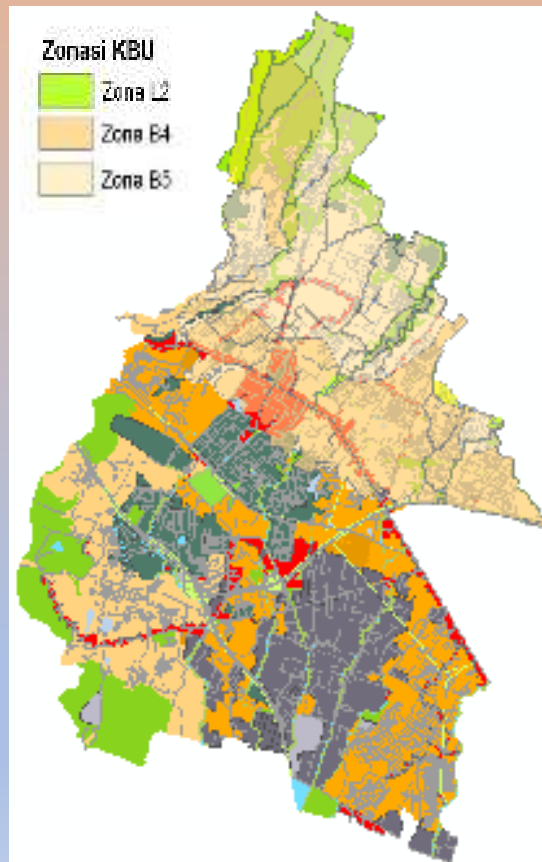


Luas Resapan Air RTRW Lama: 640,557 Ha
Tidak ada informasi / keterangan
Kawasan Resapan Air pada RTRW Baru

PETA RTRW BARU



POLA RUANG KBU (KOTA CIMAHI)

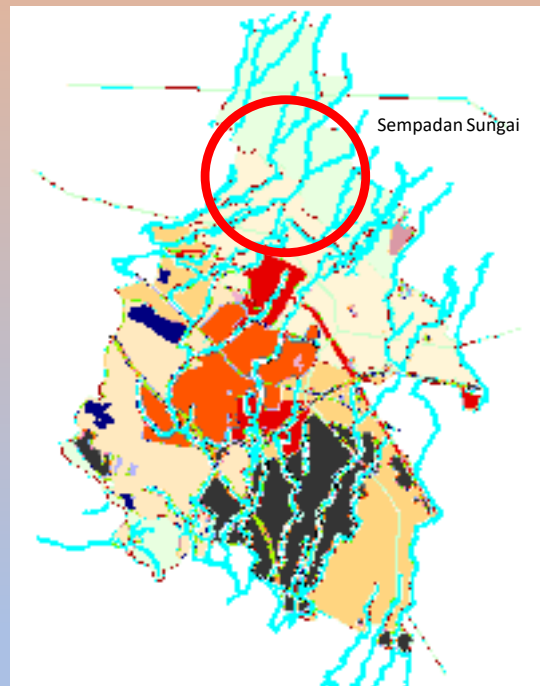


Cimahi dalam Perda KBU masuk kedalam zona L2, B4 dan B5, adapun penjelasannya:

- **Zona L-2**, adalah Zona Lindung Tambahan, meliputi kawasan hutan masyarakat, kawasan rawan bencana II dan I Gunung Api Tangkuban Parahu, kawasan perdesaan dengan fungsi resapan air tinggi; Sebagian kecil kelurahan Cibabat dan sebagian Kelurahan Cimahi
- **Zona B-4**, adalah Zona Pemanfaatan Terbatas Perkotaan, merupakan kawasan dengan tingkat kepadatan wilayah sedang sampai tinggi, meliputi kawasan perkotaan di kawasan resapan air sedang; yaitu: Kelurahan Pasirkaliki, sebagian kelurahan cimahi, sebagian kelurahan karang mekar, kelurahan cibabat
- **Zona B-5**, adalah Zona Pemanfaatan Sangat Terbatas Perkotaan, merupakan kawasan dengan tingkat kepadatan wilayah sedang sampai tinggi, meliputi kawasan perkotaan di kawasan resapan air tinggi. Kelurahan Cipageran, Kelurahan Citeureup, Sebagian Kelurahan Cimahi

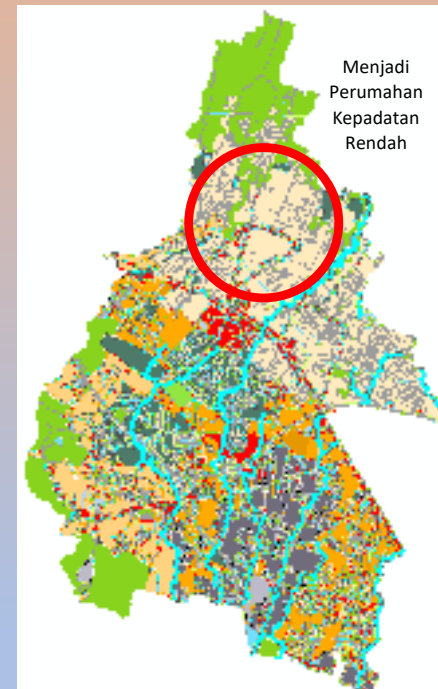
PERUBAHAN POLA RUANG PERLINDUNGAN SETEMPAT

PETA RTRW LAMA



32 Ha

PETA RTRW BARU

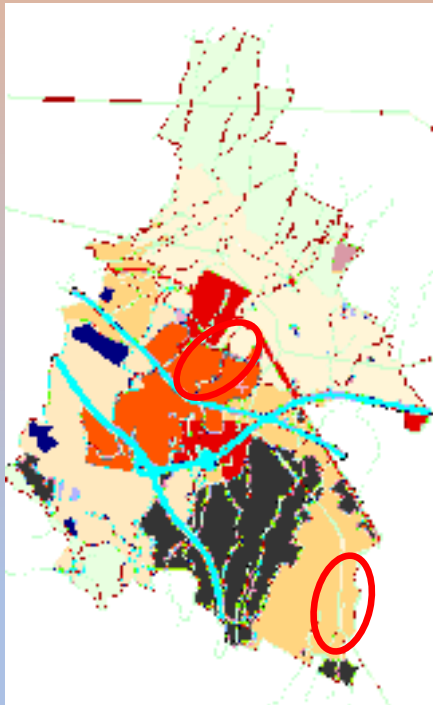


67,13 Ha

Perlindungan setempat : sempadan sungai , sempadan danau, sempadan tutt, sempadan mata air (Perda no 4 rtrw cimahi th 2012-2032)
Luas Kaw.Perlindungan Setempat pada data *Shapefile* RTRW lama seluas 197,546 Ha

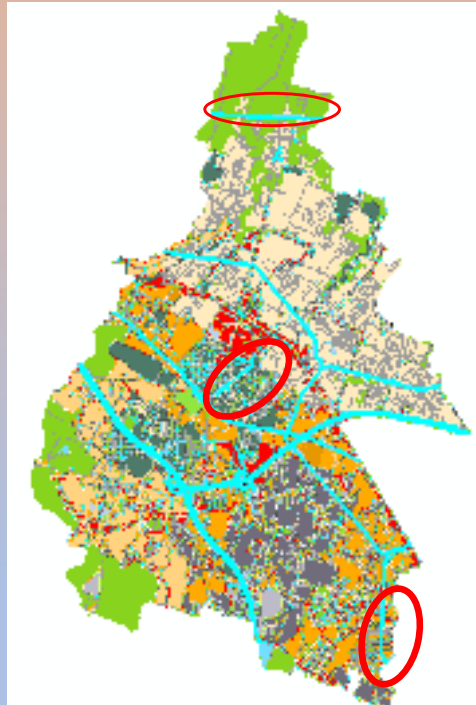
PERUBAHAN POLA RUANG KAWASAN LINDUNG LAINNYA

PETA RTRW LAMA



85,86 Ha

PETA RTRW BARU



89,94 Ha

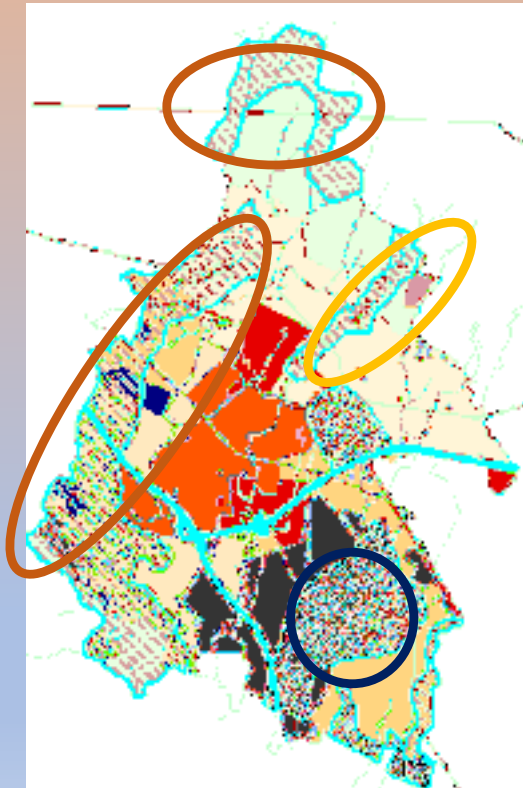
Kawasan Lindung Lainnya berupa sempadan jalan, sempadan KAI

Dilihat dari objeknya bertambah, karena pada RTRW baru beberapa jalan dibuat sempadan dan terdapat sempadan SUTT.

Dilihat dari luasan RTRW baru lebih kecil dari pada luas di RTRW lama karena sempadan jalan itu dibuat keseluruhan sehingga median jalan dianggap sempadan, sedangkan di RTRW baru sempadan jalan berada disamping kiri dan kanan

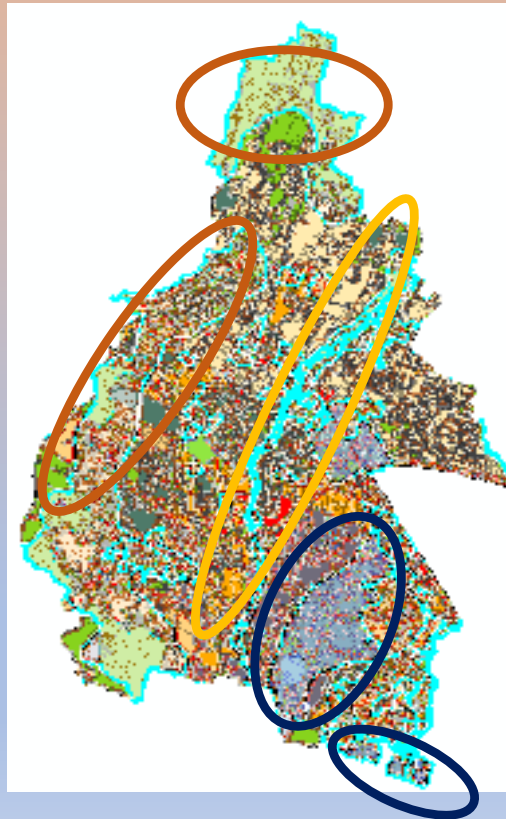
PERUBAHAN POLA RUANG RAWAN BENCANA

PETA RTRW LAMA



1529,059 Ha

PETA RTRW BARU



2140,283 Ha

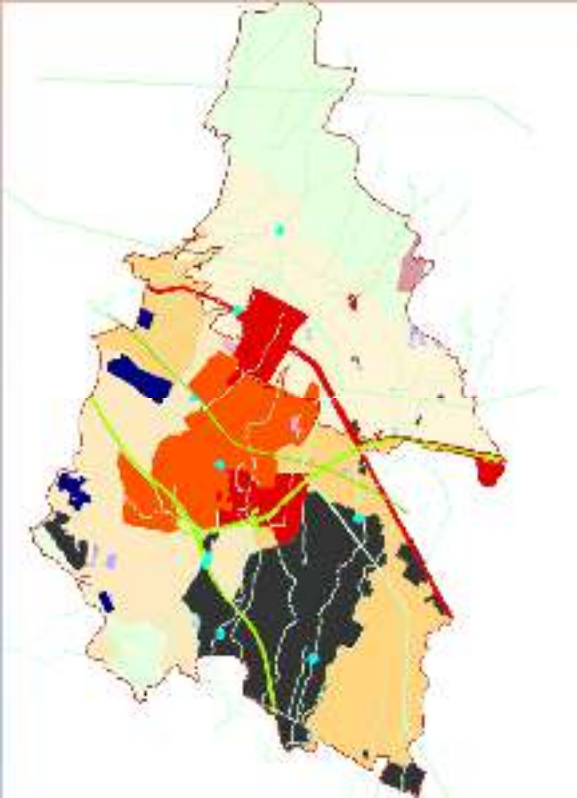
- Gunung Api
- Banjir
- Longsor

Luas bertambah karena, ada beberapa area tambahan berupa rawan kebakaran dan rawan gunung api

Banjir, Lama (460,24 Ha), Baru (450,35 Ha)
Gunung Api, di RTRW lama Tidak ada luasan, Baru (96,60 Ha)
Kebakaran, Lama tidak ada luasan, Baru (482,14 Ha)
Longsor, Lama (1.068,82 Ha) Baru (1.111,19 Ha)

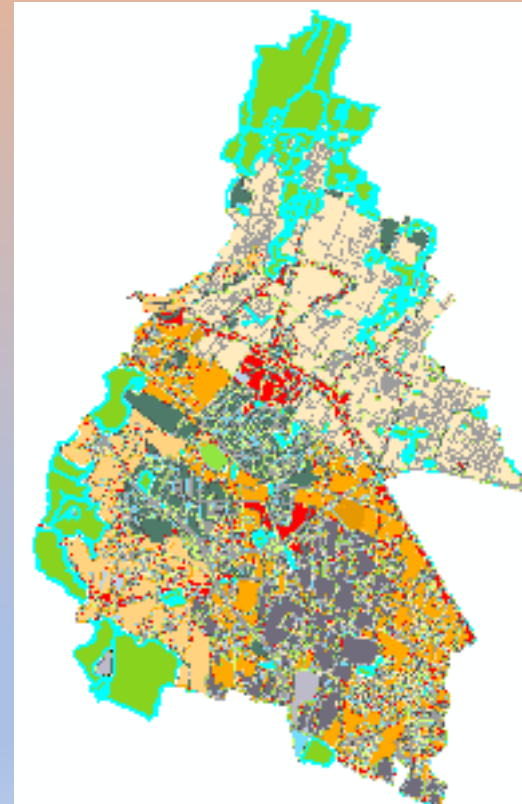
PERUBAHAN POLA RUANG RTH

PETA RTRW LAMA



Luas : 849 Ha

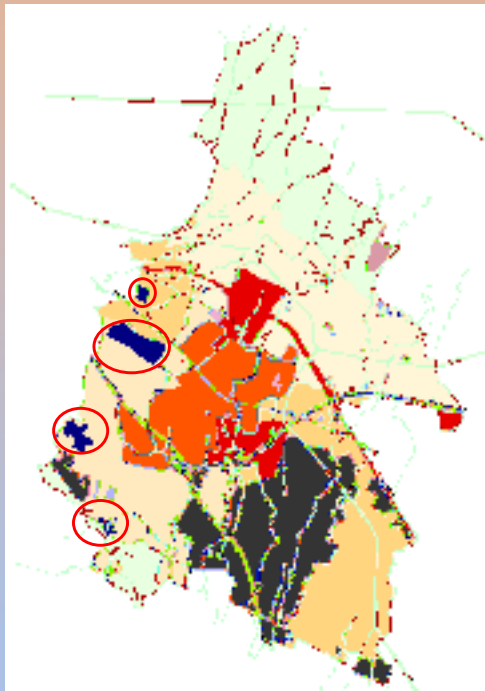
PETA RTRW BARU



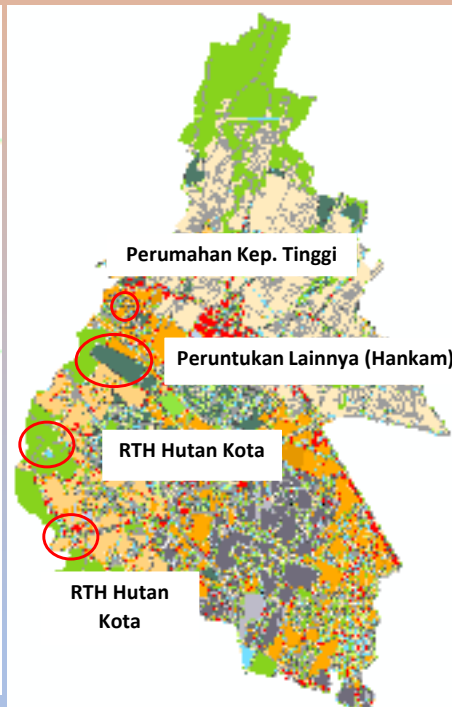
Luas 669 Ha

PERUBAHAN POLA RUANG CAGAR BUDAYA

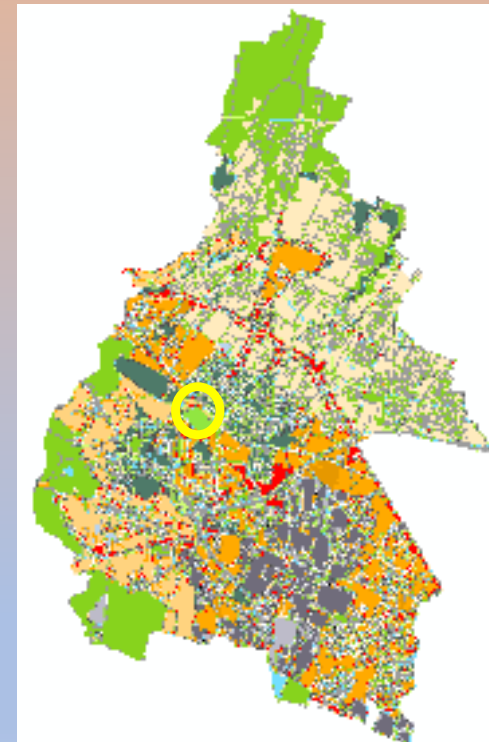
PETA RTRW LAMA



PETA RTRW BARU



Tampilan Kawasan Cagar Budaya pada RTRW Lama dan RTRW baru.
Lokasinya Berbeda.



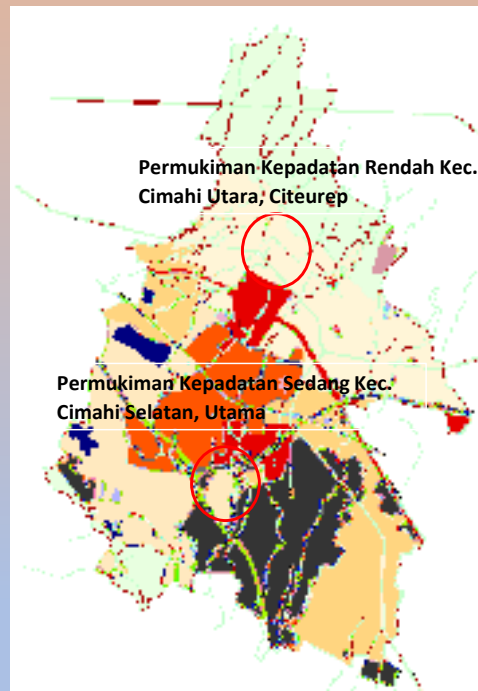
Kawasan Cagar Budaya
L. RTRW Lama:
L. RTRW Baru : 14,36 Ha

PERUBAHAN POLA RUANG PERMUKIMAN

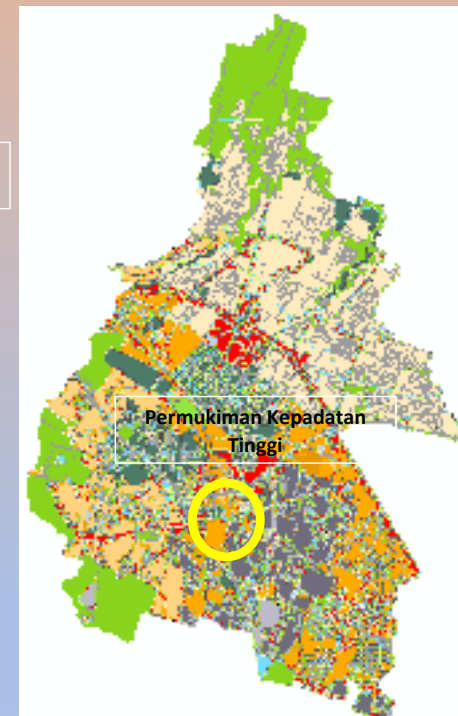
| Permukiman | | |
|---------------|----------------|----------------|
| | Luas RTRW Lama | Luas RTRW Baru |
| Rendah | 714,101 Ha | 885,099 Ha |
| Sedang | 567,401 Ha | 432,193 Ha |
| Tinggi | 616,322 Ha | 643,422 Ha |
| Sangat Tinggi | - | 22,979 Ha |

Lokasi Permukiman Tidak berubah, hanya lebih berkembang

PETA RTRW LAMA



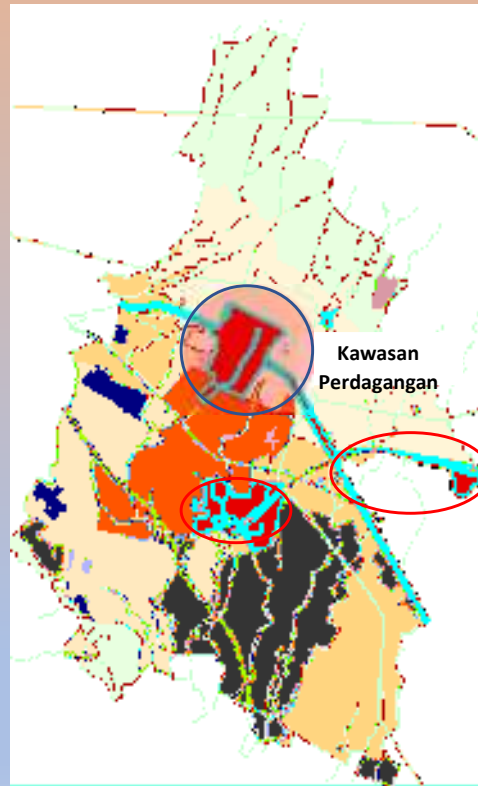
PETA RTRW BARU



PERUBAHAN POLA RUANG PERDAGANGAN DAN JASA

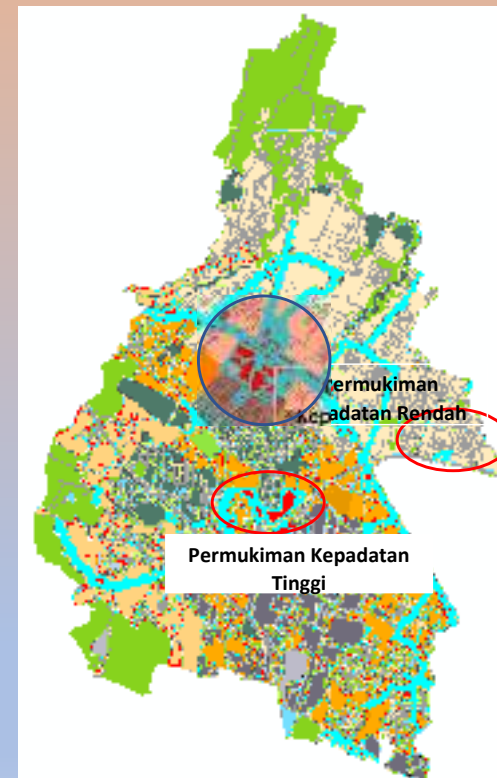
Kawasan Perdagangan dan jasa bertambah di daerah Cimahi selatan , tepatnya di Kelurahan Cibeber dan Leuwigajah.

PETA RTRW LAMA



160 Ha

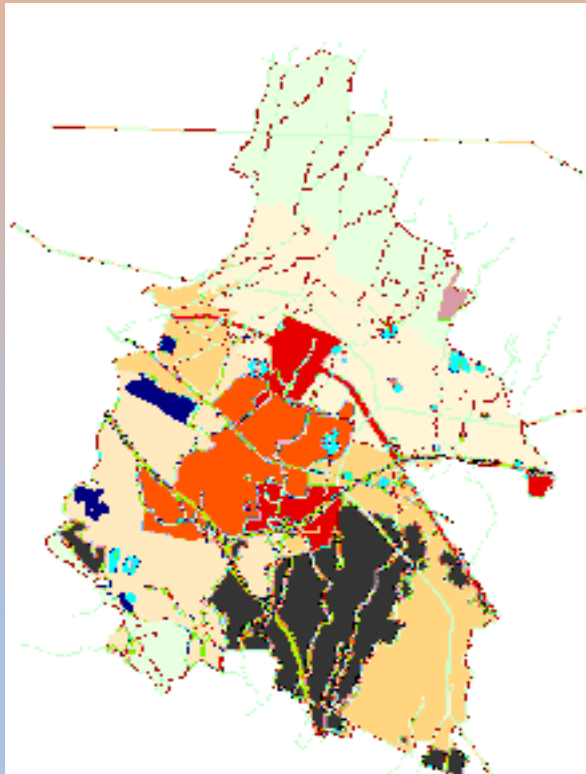
PETA RTRW BARU



280,654 Ha

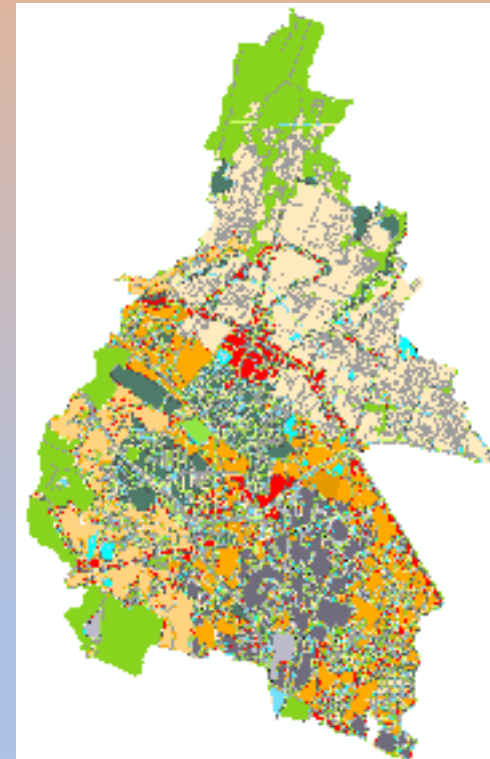
PERUBAHAN POLA RUANG PERKANTORAN

PETA RTRW LAMA



120 Ha

PETA RTRW BARU

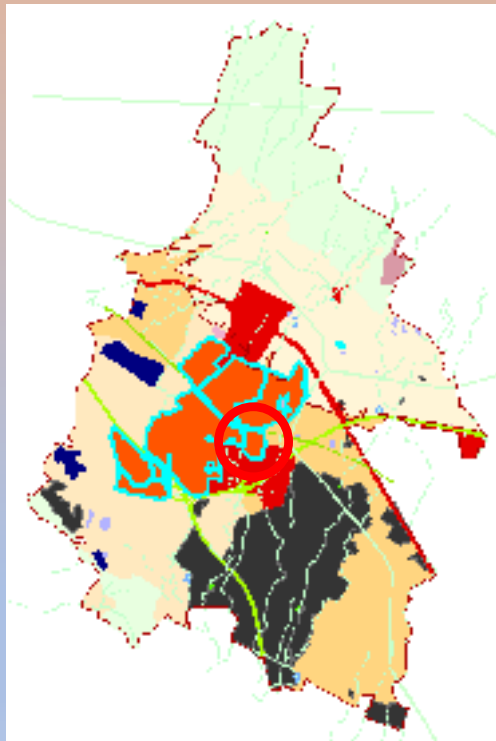


16,22 Ha

Kawasan Perkantoran
Luas yang dihitung dari data
Shapefile kawasan perkantoran
seluas 17,9 Ha

PERUBAHAN POLA RUANG PERUNTUKAN LAINNYA

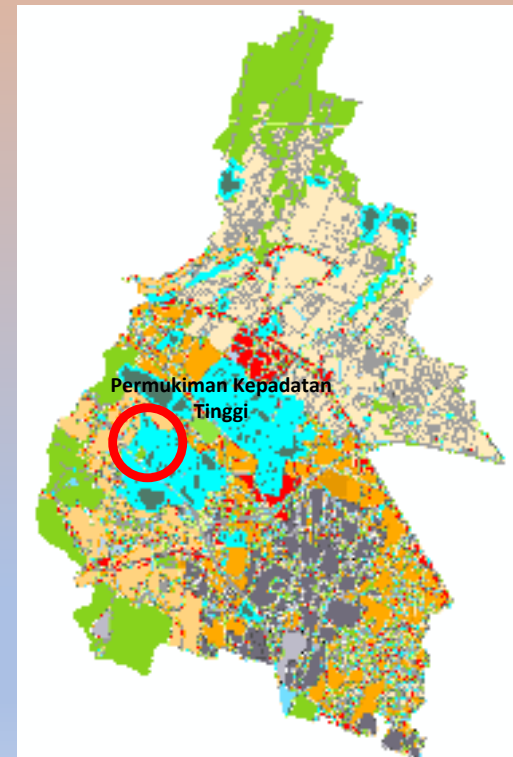
PETA RTRW LAMA



363,26 Ha

Kawasan Militer
L lama : 362,71 Ha
L Baru : 266,91 Ha

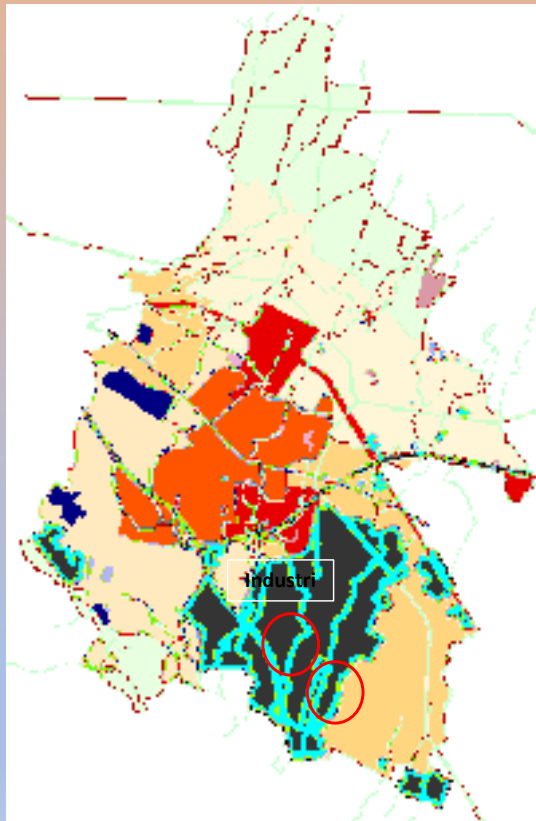
PETA RTRW BARU



369,46 Ha

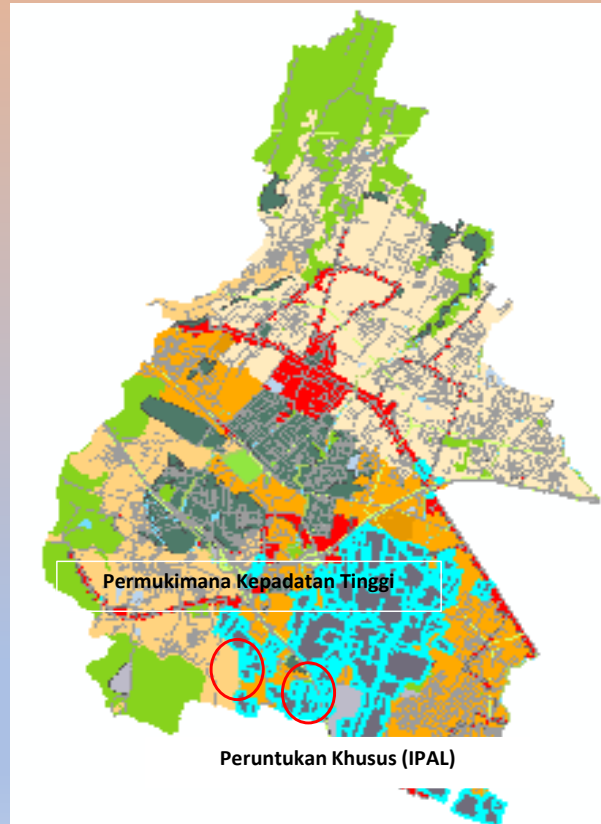
PERUBAHAN POLA RUANG INDUSTRI

PETA RTRW LAMA



Luas : 436 Ha

PETA RTRW BARU



Luas : 460,964 Ha

SEBARAN INDUSTRI



Sebaran Industri di Kota Cimahi berada di Kecamatan Cimahi Tengah dan Cimahi Utara.

Sumber: SHP Peta ijin gangguan Kota Cimahi

POLA RUANG PARIWISATA

1. Pengembangan Desa Wisata di Kelurahan Cipageran;
2. Pengembangan Desa Wisata Ketahanan Pangan (DEWITAPA) Kampung Cireunde di Kelurahan Leuwigajah;
3. Pengembangan Wisata Alam Terpadu Situ Ciseupan di Kelurahan Cibeber; dan
4. Pengembangan Wisata Buatan di Kecamatan Cimahi Tengah dan Kecamatan Cimahi Selatan.

RDTR Kota Cimahi dan KLHS

PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

| | | | | | |
|---------------------------|---|--|---|---|---|
| RENCANA DETAIL TATA RUANG | Tahap Persiapan 1) Pembentukan tim penyusunan RDTR dan PZ 2) Kajian awal data sekunder 3) Penetapan deliniasi awal BWP 4) Persiapan teknis pelaksanaan 5) Pembentukan kepada publik | Tahap Pengumpulan Data dan Informasi Data Primer 1) aspirasi masyarakat 2) kondisi dan jenis guna lahan/bangunan, intensitas ruang, konflik pemanfaatan ruang, dan infrastruktur perkotaan 3) kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP Data Sekunder 1) Peta dengan ketelitian minimal 1:5.000: a) peta dasar rupa bumi skala minimal 1:5.000 b) peta geomorfologi, geologi, topografi & kemampuan tanah c) peta penatagunaan tanah d) peta SWS dan DAS e) peta klimatologi f) peta sektoral tertentu: (1) peta kawasan objek vital nasional dan kepentingan hankam (2) peta lokasi kawasan industri maupun kluster industri kecil (3) dll 2) Data dan informasi a) data wilayah administrasi b) data dan informasi tentang lingkungan c) data fisiografi d) data kondisi fisik tanah e) data dan informasi penggunaan lahan eksisting f) data penatagunaan tanah g) data peruntukkan ruang h) data dan informasi (izin pemanfaatan ruang eksisting i) data kependudukan dan sosial budaya j) data dan informasi penggunaan lahan eksisting k) dll | Tahap Pengolahan dan Analisis Data 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 lingkungan binaan 11) analisis kelembagaan 12) analisis pembiayaan pembangunan | Perumusan Konsep RDTR Hasil kegiatan perumusan konsep RDTR terdiri atas : 1) tujuan penataan BWP 2) rencana struktur ruang 3) rencana pola ruang 4) penetapan sub BWP yang diprioritaskan pengembangannya 5) ketentuan pemanfaatan ruang | Tahap Penyusunan dan Pembahasan Raperda 1) Penyusunan Naskah Akademik Raperda tentang RDTR dan PZ 2) Penyusunan Raperda tentang RDTR dan PZ 3) Pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ |
| | PERATURAN ZONASI | 1) peta rencana struktur ruang dan rencana pola ruang dalam RDTR 2) data dan informasi a) jenis penggunaan lahan b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang c) jenis dan intensitas kegiatan d) Identifikasi masalah dan meeting-meeting kegiatan dan kondisi fisik e) kajian dampak kegiatan terhadap zona yang bersangkutan f) standar teknis dan administratif g) peraturan pemanfaatan lahan dan bangunan h) perizinan dan komitmen pembangunan i) peraturan terkait penggunaan lahan | 1) analisis karakteristik peruntukan zona 2) analisis jenis dan karakteristik kegiatan 3) analisis kesesuaian kegiatan terhadap zona 4) analisis dampak kegiatan 5) analisis pertumbuhan dan penambahan penduduk 6) analisis gap antara kualitas zona dengan kondisi eksisting 7) analisis karakteristik spesifik lokasi 8) analisis kelayakan standar setiap sektor 9) analisis kewenangan | Perumusan Muatan PZ Hasil kegiatan perumusan muatan PZ terdiri atas zoning text dan zoning map | |

PERMEN ATR/BPN NO. 16 TAHUN 2018

Pedoman Penyusunan RDTR Kab. /Kota

PERMEN ATR/BPN NO. 16 TAHUN 2018

Pedoman Penyusunan RDTR Kab. /Kota

Perbedaan muatan pedoman RDTR

| PermenPu no 20 Tahun 2011 | PERMEN ATR/BPN NO. 16 TAHUN 2018 |
|---|--|
| Bagian Wilayah Perkotaan 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, dan memiliki pengertian yang sama dengan zona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. | Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun RDTRnya , sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan. |
| Sub Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri dari beberapa blok, dan memiliki pengertian yang sama dengan subzona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. | Sub Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok. |
| Tujuan Penataan BWP | Tujuan Penataan BWP |
| a. sebagai acuan untuk penyusunan rencana pola ruang, penyusunan rencana jaringan prasarana, penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang, penyusunan peraturan zonasi; dan | a. Sebagai acuan untuk penyusunan rencana pola ruang, rencana struktur ruang , penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, penyusunan rencana pemanfaatan ruang, penyusunan peraturan zonasi; dan |
| b. menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan kawasan perkotaan dengan RTRW. | b. Menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan kawasan perkotaan dengan RTRW. |
| Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada: a. arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW; b. isu strategis BWP, yang antara lain dapat berupa potensi, masalah, dan urgensi penanganan; dan c. karakteristik BWP. | Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada: a. Arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW; 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. kondisi sosial dan lingkungan BWP; e. peran masyarakat dalam pembangunan; dan f. prinsip-prinsip yang merupakan penjabaran dari tujuan tersebut. | 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. |

| Rencana Jaringan Prasarana | Rencana Struktur Ruang |
|--|--|
| Rencana jaringan prasarana merupakan pengembangan hierarki sistem jaringan prasarana yang ditetapkan dalam rencana struktur ruang yang termuat dalam RTRW kabupaten/kota. | 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 jaringan prasarana berfungsi sebagai: a. pembentuk sistem pelayanan, terutama pergerakan, 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 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 jaringan prasarana dirumuskan berdasarkan: a. rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang termuat dalam RTRW; b. kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi BWP; c. rencana pola ruang BWP yang termuat dalam RDTR; d. sistem pelayanan, terutama pergerakan, sesuai fungsi dan peran BWP; dan e. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait. | 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 jaringan prasarana dirumuskan dengan kriteria: a. memperhatikan rencana struktur ruang bagian wilayah lainnya dalam wilayah kabupaten/kota dan/atau wilayah administrasi kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP; b. menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada BWP; c. mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP; dan d. mengakomodasi kebutuhan fungsi dan peran pelayanan kawasan di dalam struktur ruang BWP. | 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 jaringan prasarana meliputi : | Materi rencana struktur ruang meliputi: |
|---|---|
| | 1. 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. a) pusat lingkungan kecamatan; b) pusat lingkungan kelurahan; dan c) pusat rukun warga. |
| Rencana Pengembangan Jaringan Pergerakan | Rencana Jaringan Transportasi |
| | Rencana Jaringan Prasarana 1) |
| Rencana Pengembangan Jaringan Energi/Kelistrikan | Rencana Jaringan Energi/Kelistrikan, |
| Rencana Pengembangan Jaringan Telekomunikasi | Rencana Pengembangan Jaringan Telekomunikasi |
| Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum | Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum |
| Rencana Pengembangan Jaringan Drainase | Rencana Pengembangan Jaringan Drainase |
| Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah | Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah |
| Rencana Pengembangan 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 | Rencana Pengembangan 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 |
| | |
| | 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 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 |

| Rencana Pola Ruang | Rencana Pola Ruang |
|---|--|
| Rencana pola ruang dalam RDTR merupakan rencana distribusi subzona peruntukan yang antara lain meliputi hutan lindung, zona yang memberikan 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 merupakan rencana distribusi zona pada BWP yang akan diatur sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. |
| Rencana pola ruang berfungsi sebagai: | Rencana pola ruang berfungsi sebagai: |
| a. alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial, ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam BWP; | a. Alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial budaya , ekonomi, serta kegiatan pelestarian fungsi lingkungan dalam |
| b. dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang; | b. Dasar penerbitan izin pemanfaatan ruang; |
| c. dasar penyusunan RTBL; dan | c. Dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis lainnya; dan |
| d. dasar penyusunan rencana jaringan prasarana. | d. Dasar penyusunan rencana jaringan prasarana . |
| Rencana pola ruang dirumuskan berdasarkan: | |
| a. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dalam BWP; dan | |
| b. perkiraan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan. | |
| | |
| Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria: | Re n c a n a p o l a r u a n g d i r u m u s k a n d e n g a n k r i t e r i a : |
| a. mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW | 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; dan |
| | 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; |
| b. memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan; | f. Memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan; |
| memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada BWP, termasuk dampak perubahan iklim; dan | g. Memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada BWP, termasuk dampak perubahan iklim; dan |
| c. menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat | h. Menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya , dan ekonomi masyarakat. |

| | |
|---|---|
| Rencana pola ruang RDTR terdiri atas | Rencana pola ruang RDTR terdiri atas |
| a. zona lindung yang meliputi: | a. Zona lindung yang meliputi: |
| 1) zona hutan lindung; | 1) zona hutan lindung (HL) ; |
| 2) zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya yang meliputi | 2) zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya (PB) yang meliputi: |
| zona bergambut dan zona resapan air; | a) zona lindung gambut (LG) ; dan/atau |
| | b) zona resapan air (RA) . |
| 3) zona perlindungan setempat yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, zona sekitar danau atau waduk, dan zona sekitar mata air; | 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 yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan pemakaman; | 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 suaka alam dan cagar budaya; | 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 rawan bencana alam yang antara lain meliputi zona rawan tanah longsor, zona rawan gelombang pasang, dan zona rawan banjir; dan | |
| 7) zona lindung lainnya. | 6) zona lindung lainnya. |
| | Pengkodean zona dan subzona lainnya diatur sendiri oleh masing - masing daerah sesuai dengan kebutuhan. |
| | |

| | |
|---|--|
| 1) zona perumahan, yang dapat dirinci ke dalam perumahan dengan kepadatan sangat tinggi, tinggi, sedang, rendah, dan sangat rendah (bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam rumah susun, rumah kopel, rumah deret, rumah tunggal, rumah taman, dan sebagainya); zona perumahan juga dapat dirinci berdasarkan kekhususan jenis perumahan, seperti perumahan tradisional, rumah sederhana/sangat sederhana, rumah sosial, dan rumah singgah; | Zona budi daya yang meliputi: 1) zona perumahan (R), yang dapat dirinci ke dalam zona perumahan berdasarkan tingkat kepadatan bangunan dan/atau tingkat kemampuan/keterjangkauan kepemilikan rumah, contoh: |
| | 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, yang meliputi perdagangan jasa deret dan perdagangan jasa tunggal (bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam lokasi PKL, pasar tradisional, pasar modern, pusat perbelanjaan, dan sebagainya); | 2) zona perdag angan dan jasa (K); yang meliputi : |
| | a) perda ga ngan dan jasa skala kota (K - 1); |
| | b) perdagangan dan jasa skala BWP (K - 2); dan /atau |
| | c) perdagangan dan jasa skala sub BW P (K - 3). |
| 3) zona perkantoran, yang meliputi perkantoran pemerintah dan perkantoran swasta; | 3) z ona perkantoran (KT); |
| 4) zona sarana pelayanan umum, yang antara lain meliputi sarana pelayanan umum pendidikan, sarana pelayanan umum transportasi, sarana pelayanan umum kesehatan, sarana pelayanan umum olahraga, sarana pelayanan umum sosial budaya, dan sarana pelayanan umum peribadatan; | 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, yang meliputi industri kimia dasar, industri mesin dan logam dasar, industri kecil, dan aneka industri; | 5) z ona industri (I), yang meliputi : |
| | a) kawasan industri (KI); dan/atau |
| | b) sentra industri kecil menengah (S IKM). |
| 6) zona khusus, yang berada di kawasan perkotaan dan tidak termasuk ke dalam zona sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 5 yang antara lain meliputi zona untuk keperluan pertahanan dan keamanan, zona Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), zona Tempat Pemrosesan Akhir (TPA), dan zona khusus lainnya; | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>7) zona lainnya, yang tidak selalu berada di kawasan perkotaan yang antara lain meliputi zona pertanian, zona pertambangan, dan zona pariwisata; dan</p> | <p>6) zona lainnya, yang dapat berupa pertanian, pertambangan, ruang terbuka non hijau, sektor informal, perdagangan, 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. Sebaran LP2B dituangkan dalam zoning map dan memiliki pengaturan tersendiri yang menambahkan aturan dasar zona pertanian tersebut.</p> | |
| <p>8) zona campuran, yaitu zona budidaya dengan beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan, perdagangan/jasa dan perkantoran.</p> | <p>7) zona campuran (C), yang meliputi perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perdagangan/jasa dan perkantoran .</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> | |
| | | |
| | <p>Dalam menentukan klasifikasi zona/subzona lindung dan budidaya dalam RDTR, perlu dibuat kriteria pengklasifikasian zona / subzona yang memuat sekurang - kurangnya :</p> | |
| | <p>a. Nama zona /subzona ;</p> | |
| | <p>b. Kode zona/subzona ;</p> | |
| | <p>c. Definisi zona/subzona memuat pengertian lebih lanjut tentang zona/subzona ;</p> | |
| | <p>d. Tujuan penetapan zona memuat tujuan yang ingin dicapai untuk setiap zona/subzona lindung dan budidaya dalam RDTR;</p> | |
| | <p>e. Kriteria performa zona/subzona merupakan kualitas atau kinerja yang harus dipenuhi untuk mencapai tujuan penetapan masing - masing zona/subzona; dan</p> | |
| | <p>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 .</p> | |
| | <p>Penjabaran zona menjadi sub zona harus memperhatikan dua hal yaitu:</p> | |
| | <p>a. Perbedaan dasar pengertian antara zona peruntukan ruang dengan kegiatan; dan</p> | |
| | <p>b. hakekat zona adalah fungsi ruang, dan penjabarannya pun sebaiknya mengikuti perbedaan fungsi ruang.</p> | |

| | |
|---|---|
| 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. | 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. |
| Apabila diperlukan, subzona dapat dibagi lagi menjadi beberapa subzona. | Kegiatan dapat ditetapkan menjadi suatu zona apabila memiliki kriteria sebagai berikut : |
| Zona/ subzona/ sub subzona memiliki luas minimum 5 (lima) hektar di dalam BWP. Apabila luasnya kurang dari 5 (lima) hektar, zona/ subzona/ sub subzona dihilangkan dari klasifikasi zona dan dimasukkan ke daftar kegiatan di dalam matriks ITBX. | a. memiliki dampak dan tingkat gangguan yang signifikan terhadap lingkungan di sekelilingnya sehingga perlu diatur dan dikendalikan; dan/atau |
| 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) | b. memiliki keragaman kegiatan yang memerlukan pengaturan. |
| | Apabila diperlukan , zona dapat di bagi lagi menjadi beberapa subzona atau sub subzona , sedangkan apabila tidak memenuhi kriteria tersebut di atas, maka tidak diklasifikasikan sebagai zona dimasukkan ke daftar kegiatan di dalam matriks I T B X . |
| Peta rencana pola ruang (zoning map) digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut: | Peta rencana pola ruang digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut: |
| a. rencana pola ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/ lembaga yang berwenang; | a. rencana pola ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/ lembaga yang berwenang; |
| b. cakupan rencana pola ruang meliputi ruang darat dan/ atau ruang laut dengan batasan 4 (empat) mil laut yang diukur dari garis pantai wilayah kabupaten/ kota atau sampai batas negara yang disepakati secara internasional apabila kabupaten/ kota terkait berbatasan laut dengan negara lain; | b. Cakupan rencana pola ruang meliputi ruang darat dan laut dengan batasan mengacu pada peraturan perundang-undangan; |
| | c. 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; |
| c. rencana pola ruang dapat digambarkan ke dalam beberapa lembar peta yang tersusun secara beraturan mengikuti ketentuan yang berlaku; | c. rencana pola ruang dapat digambarkan ke dalam beberapa lembar peta yang tersusun secara beraturan mengikuti ketentuan yang berlaku; |
| d. peta rencana pola ruang juga berfungsi sebagai zoning map bagi peraturan zonasi; dan | |
| e. peta rencana pola ruang harus sudah menunjukkan batasan persil untuk wilayah yang sudah terbangun. | e. peta rencana pola ruang harus sudah menunjukkan batasan persil untuk wilayah yang sudah terbangun. |
| | f. Rencana pola ruang disajikan dalam format digital sesuai dengan standar yang akan diatur lebih lanjut melalui pedoman tersendiri; dan |
| | g. Rencana pola ruang dapat digambarkan juga dalam model 3 (tiga) dimensi. |

| | |
|---|---|
| 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. | 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. | Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan lokasi pelaksanaan salah satu program prioritas dari RDTR. |
| Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai: | Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai: |
| a. dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis pembangunan sektoral; dan | a. dasar penyusunan RTBL dan rencana teknis pembangunan sektoral; dan |
| b. dasar pertimbangan dalam penyusunan indikasi program prioritas RDTR. | b. dasar pertimbangan dalam penyusunan indikasi program prioritas RDTR. |
| Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan: | Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan: |
| tujuan penataan BWP; | tujuan penataan BWP; |
| a. nilai penting Sub BWP yang akan ditetapkan; | a. nilai penting Sub BWP yang akan ditetapkan; |
| b. kondisi ekonomi, sosial-budaya, dan lingkungan Sub BWP yang akan ditetapkan; | b. kondisi ekonomi, sosial-budaya, dan lingkungan Sub BWP yang akan ditetapkan; |
| c. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup BWP; dan | c. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup BWP; dan |
| d. peraturan perundang-undangan terkait. | d. peraturan perundang-undangan terkait. |
| Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria: | Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria: |
| merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana | merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana |
| jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP; | jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP; |
| mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan; | mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan; |
| merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan 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 | 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 |
| 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. | merupakan Sub BWP yang dinilai perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial-budaya, dan/atau lingkungan. |

| | |
|---|---|
| Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya harus memuat sekurang- kurangnya: | Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya harus memuat sekurang- kurangnya: |
| a. Lokasi | 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: | 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; | 1) batas fisik, seperti blok dan subblok; |
| 2) fungsi kawasan, seperti zona dan subzona; | 2) fungsi kawasan, seperti zona dan subzona; |
| 3) wilayah administratif, seperti RT, RW, desa/kelurahan, dan kecamatan; | 3) wilayah administratif, seperti RT, RW, desa/kelurahan, dan kecamatan; |
| 4) penentuan secara kultural tradisional, seperti kampung, desa adat, gampong, dan nagari; | 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 | 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. | 6) jenis kawasan, seperti kawasan baru yang berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan kawasan gabungan atau campuran. |
| Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas: | Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas: |
| 1) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman (perbaikan kampung), dan penataan lingkungan permukiman nelayan; | 1) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman (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; | 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 permukiman (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun-Berdiri Sendiri), pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan perbatasan; dan/atau | 3) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui pembangunan kawasan permukiman (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. | 4) pelestarian/pelindungan blok/kawasan, contohnya melalui pelestarian kawasan, konservasi kawasan, dan revitalisasi kawasan. |
| | |

| | |
|--|--|
| Program dalam ketentuan pemanfaatan ruang meliputi: | 1) program perwujudan rencana struktur ruang yang meliputi: |
| a. Program Pemanfaatan Ruang Prioritas | a) perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP; |
| 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 pola ruang dan rencana jaringan prasarana di BWP sesuai tujuan penataan BWP. | |
| | b) perwujudan jaringan transportasi di BWP ; dan |
| | |
| 2) program perwujudan rencana jaringan prasarana di BWP yang meliputi: | c) perwujudan jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup pula prasarana nasional dan wilayah / regional di dalam BWP yang terdiri atas : |
| perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP; dan | |
| perwujudan sistem jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup pula sistem | |
| prasarana nasional dan wilayah/regional di dalam BWP yang terdiri atas: | |
| (a) perwujudan sistem jaringan pergerakan; | |
| (b) perwujudan sistem jaringan energi/kelistrikan; | (1) perwujudan jaringan energi/ kelistrikan ; |
| (c) perwujudan sistem jaringan telekomunikasi; | (2) perwujudan jaringan telekomunikasi ; |
| (d) perwujudan sistem jaringan air minum; | (3) perwujudan jaringan air minum; |
| (e) perwujudan sistem jaringan drainase; | (4) perwujudan jaringan drainase ; |
| (g) perwujudan sistem jaringan air limbah; dan/atau | (5) perwujudan jaringan air limbah ; dan/ atau |
| (h) perwujudan sistem jaringan prasarana lainnya. | (6) perwujudan jaringan prasarana lainnya. |
| | |
| Program pemanfaatan ruang dapat memuat kelompok program sebagai berikut: | |
| 1) program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi: | 2) program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi: |
| perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan | a) perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan |
| perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas: | b) perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas: |
| (a) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di BWP; | (a) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di BWP; |
| (b) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang; | (b) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang; |
| (c) perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau | (c) perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau |
| (d) perwujudan tata bangunan. | (d) perwujudan tata bangunan. |
| 3) program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas: | 3) program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas: |
| | a) program penyusunan RTBL ; |
| perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan; | b) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan; |
| pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan; | c) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan; |
| pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau | d) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau |
| pelestarian/pelindungan blok/kawasan. | 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. | 4) program perwujudan ketahanan terhadap perubahan iklim, dapat sebagai kelompok program tersendiri atau menjadi bagian dari kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya. |
| | |

| MUATAN PZ | MUATAN PZ |
|---|--|
| | Teknik pengaturan zonasi adalah ketentuan lain dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar, mempertimbangan kondisi kontekstual kawasan dan arah penataan ruang. Teknik pengaturan zonasi dapat berupa: |
| | a. <i>transfer development right</i> ; |
| | b. <i>bonus zoning</i> ; dan |
| | c. <i>conditional uses</i> . |
| | |
| Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas | Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas |
| Pemanfaatan bersyarat secara terbatas bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut: | |
| | Pemanfaatan bersyarat secara terbatas bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut: |
| 1) pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan; | 1) pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan; |
| 2) pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi; | 2) pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam subzona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya; dan |
| 3) pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus. | 3) pemanfaatan jumlah, 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. |
| Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu | Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu |
| Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus. Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya. | Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan - persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus, dapat dipenuhi dalam bentuk inovasi atau rekayasa teknologi. Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya. |
| Penentuan I, T, B dan X untuk kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi didasarkan pada: | Penentuan I, T, B dan X untuk kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi didasarkan pada: |
| Pertimbangan Umum | 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), toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukan yang ditetapkan, serta kesesuaian dengan kebijakan lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. | 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 |

| MUATAN PZ | MUATAN PZ |
|--|---|
| 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. | 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) kaian 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. |
| Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang | Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang |
| Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diperbolehkan pada suatu zona yang meliputi: | Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan pada suatu zona, yang meliputi: |
| 1) KDB Maksimum; KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan. | 1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimum KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kavling. KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan. KDB maksimum dinyatakan dalam satuan persentase, misalnya di sebuah zona dengan KDB 60%, maka properti yang dapat dibangun luasnya tak lebih dari 60% dari luas lahan. |
| 2) KLB Maksimum; | 2) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Minimum dan Maksimum KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling. |
| KLB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan), dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi dan pembiayaan. | KLB minimum dan maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana, dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi, sosial dan pembiayaan. |
| 3) Ketinggian Bangunan Maksimum; dan | |
| 4) KDH Minimal. | 3) Koefisien Dasar Hijau Minimal |
| KDH minimal digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona. KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan kapasitas drainase. | KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling. KDH minimal digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona. KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan kapasitas drainase. KDH minimal dinyatakan dinyatakan dalam satuan persentase, misalnya di sebuah zona dengan KDH 20%. |

DOKUMEN RENCANA

PERUMUSAN KONSEP RDTR DAN MUATAN PZ

Perumusan konsep RDTR

1. Rumusan tujuan penataan BWP;
2. Konsep struktur internal BWP.

Output

1. Tujuan penataan BWP;
2. Rencana struktur ruang;
3. Rencana pola ruang;
4. Penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya; dan
5. Ketentuan pemanfaatan ruang.

Perumusan Muatan PZ

1. tujuan peraturan zonasi;
2. klasifikasi zonasi;
3. daftar kegiatan;
4. delineasi blok peruntukan;
5. Aturan dasar, terdiri atas:
 - a) ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b) ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - c) ketentuan tata bangunan;
 - d) ketentuan prasarana minimal;
 - e) ketentuan khusus;
 - f) standar teknis;
 - g) ketentuan pelaksanaan meliputi:
 - (1) ketentuan variasi pemanfaatan ruang;
 - (2) ketentuan insentif dan disinsentif; dan
 - (3) Ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non conforming situation*) dengan peraturan zonasi;
6. Teknik pengaturan zonasi;
7. Ketentuan dampak pemanfaatan ruang;
8. Kelembagaan; dan
9. Perubahan peraturan zonasi.

Output

1. Zoning Text
2. Zoning Map

PENDEKATAN DAN PROSES PENYUSUNAN KLHS UNTUK RENCANA TATA RUANG

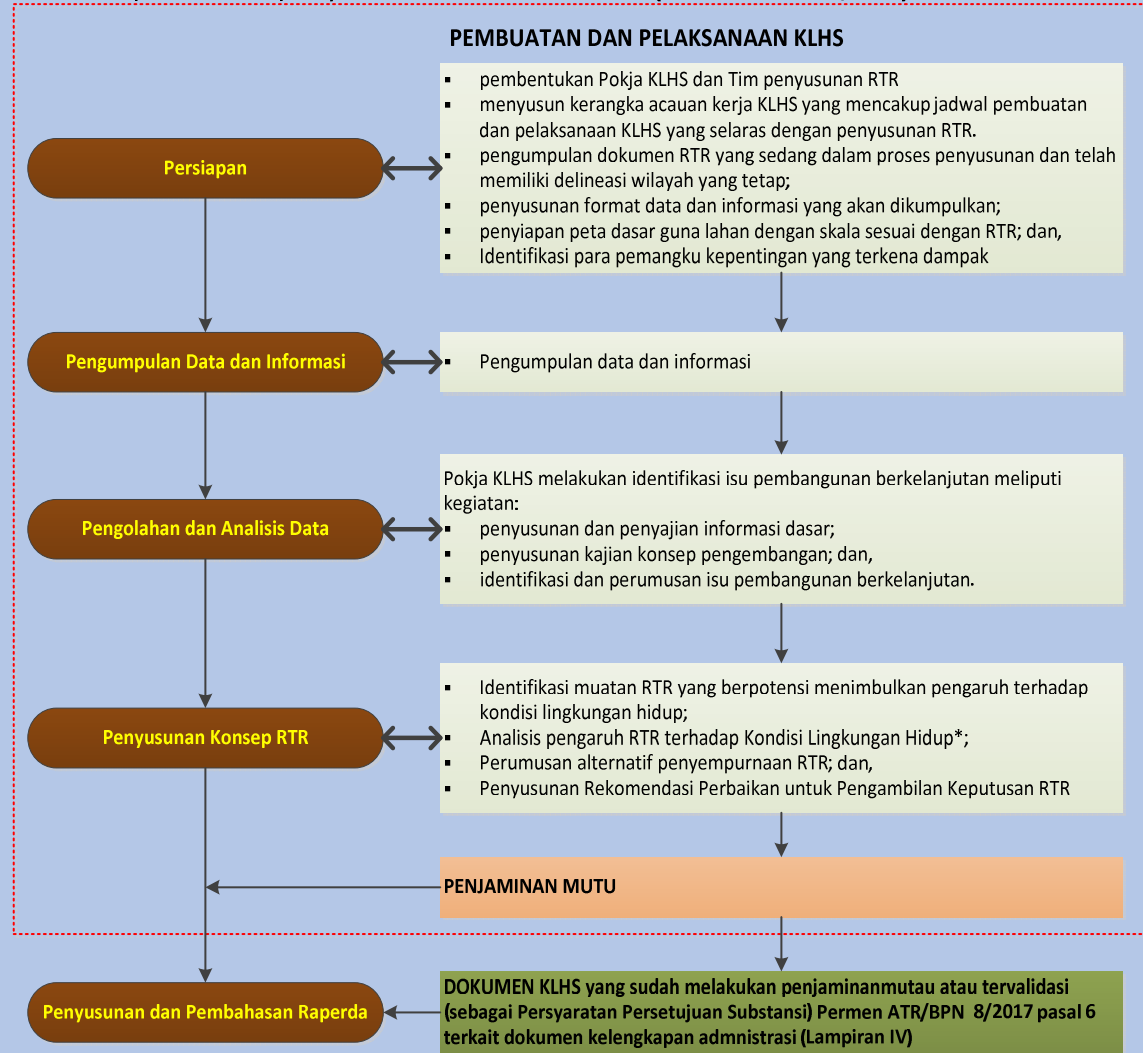
Analisis pengaruh RTR terhadap Kondisi Lingkungan Hidup (Analisis Muatan KLHS), meliputi:

1. Kapasitas daya dukung dan daya tampung Lingkungan Hidup untuk pembangunan;
2. Perkiraan mengenai dampak dan risiko Lingkungan Hidup;
3. Kinerja layanan atau jasa ekosistem;
4. Efisiensi pemanfaatan sumber daya alam;
5. Tingkat kerentanan dan kapasitas adaptasi terhadap perubahan iklim; dan
6. Tingkat ketahanan dan potensi keanekaragaman hayati.

Sumber : Natalivan, P, 2019 PSLH ITB

TAHAPAN PERENCANAAN TATA RUANG (PERMENPU 15/ PRT/M/2012; PERMEN ATR 37/2016; PERMEN ATR 1/ 2018; PERMEN ATR 16/2018)

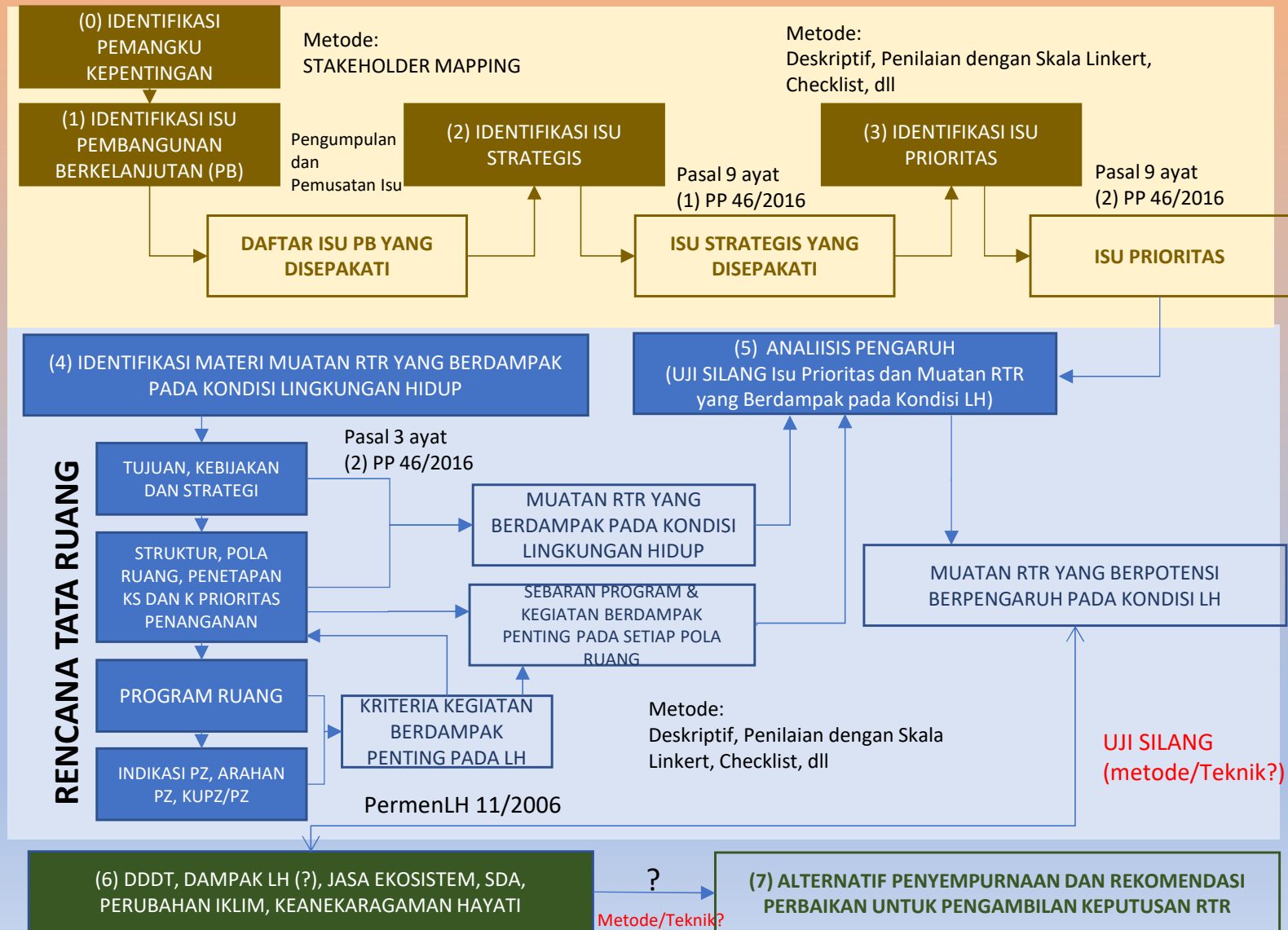
TAHAPAN PEMBUATAN DAN PELAKSANAAN KLHS (PERMEN LHK P.69/2017)



PENDEKATAN KLHS BERDASARKAN PRODUK RENCANA TATA RUANG

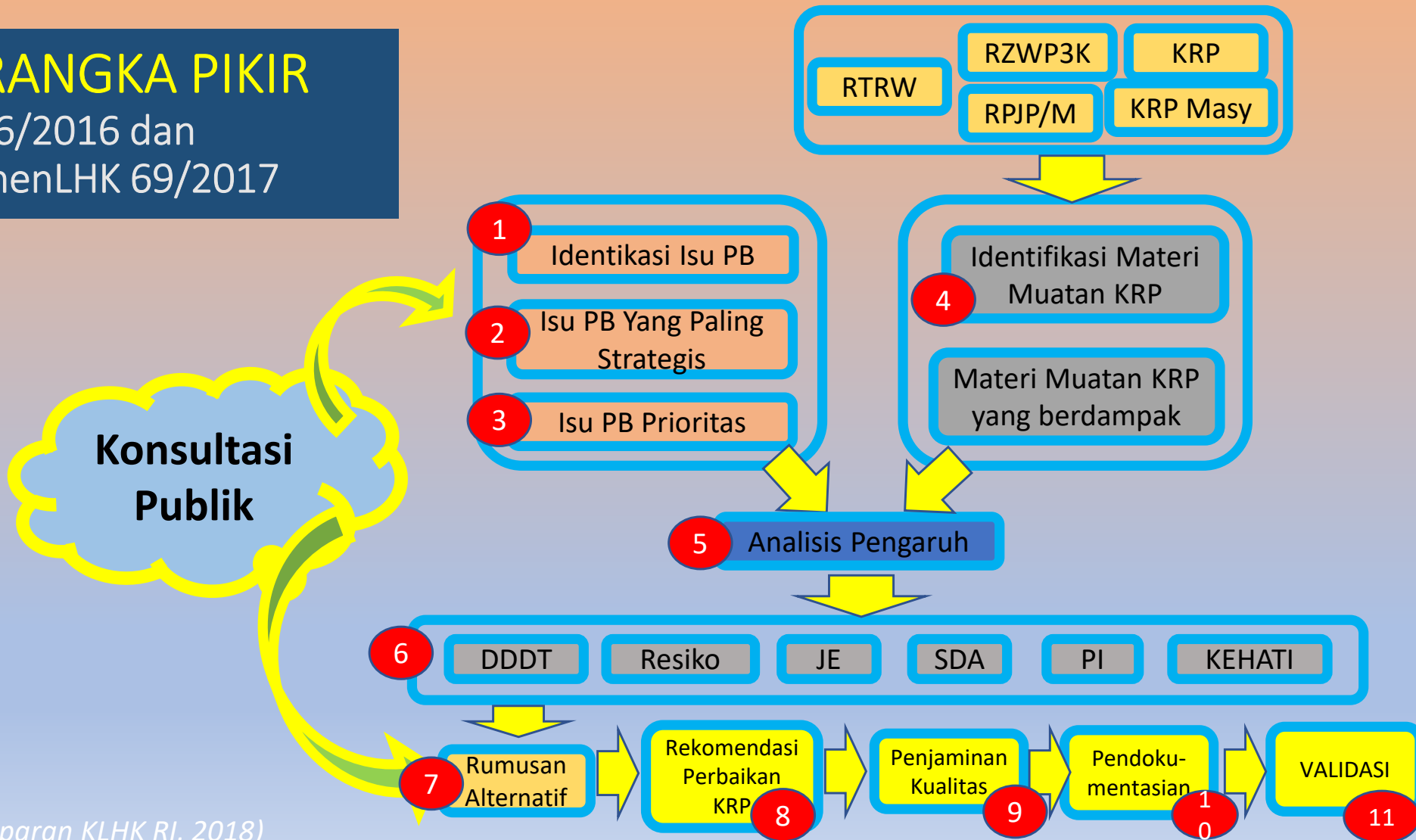


Sumber : Natalivan, P, 2019 PSLH ITB



KERANGKA PIKIR

PP 46/2016 dan
PermenLHK 69/2017



(Sumber: Paparan KLHK RI, 2018)

1. Metode Identifikasi Isu PB (Pasal 7, 8, 9 PP 46/2016)

Dalam melakukan perumusan Isu Pembangunan Berkelanjutan (PB) dapat dilakukan dengan:

1. menghimpun masukan dari Tim POKJA KLHS, masyarakat dan pemangku kepentingan melalui uji/konsultasi publik dengan mengundang masyarakat dan pemangku kepentingan;
2. isu yang terhimpun tersebut kemudian dilakukan pemusatan ke dalam dalam daftar pendek berdasarkan keterkaitannya.

| No | Nama Isu |
|------------|---------------------------------------|
| Kelompok 1 | Isu Lingkungan |
| 1 | Persampahan |
| 2 | |
| Dst ... | |
| Kelompok 2 | Isu Ekonomi |
| 1 | Pertumbuhan ekonomi masyarakat rendah |
| 2 | |
| Dst ... | |
| Kelompok 3 | Isu Sosial |
| 1 | Tingginya kesenjangan sosial |
| 2 | |
| Dst ... | |
| Kelompok 4 | Isu Hukum dan Tata Kelola |
| 1 | Penegakkan aturan lingkungan hidup |
| 2 | |
| Dst ... | |

Contoh tabel identifikasi isu pembangunan berkelanjutan (PB)

 Long List
Short List

2. Metode Identifikasi Isu PB Strategis (Pasal 9(1) PP 46/2016)

Kemudian dilakukan tahap identifikasi dan perumusan isu PB Strategis dengan cara melakukan penapisan antara hasil pemusatan isu PB dengan unsur-unsur paling sedikit yaitu:

- 1) Karakteristik wilayah;
- 2) Tingkat pentingnya potensi dampak;
- 3) Keterkaitan antar isu PB strategis;
- 4) Keterkaitan dengan materi muatan KRP;
- 5) Muatan RPPLH;
- 6) Keterkaitan dengan KRP pada hierarki di atasnya yang harus diacu, serupa dan berada pada wilayah yang berdekatan, dan/atau memiliki keterkaitan dan/atau relevansi langsung KLHS yang harus diacu.

Atau

Keterangan:

- 1) Lintas sektor
- 2) Lintas wilayah
- 3) Lintas pemangku wilayah
- 4) Lintas waktu

| No | Isu PB | Parameter | | | | Ket. |
|----|----------------|-----------|-----|-----|-----|-----------------|
| | | 1) | 2) | 3) | 4) | |
| 1 | Isu Lingkungan | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |
| 2 | Isu Ekonomi | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |
| 3 | Isu Sosial | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |
| 4 | Dst ... | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |

| No | Isu PB | Unsur-unsur Pasal 9 (1) PP 46/2016 | | | | | | Ket. |
|----|----------------|------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|
| | | 1) | 2) | 3) | 4) | 5) | 6) | |
| 1 | Isu Lingkungan | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |
| 2 | Isu Ekonomi | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |
| 3 | Isu Sosial | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |
| 4 | Dst ... | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Strategis/tidak |



Isu Strategis

3. Metode Identifikasi Isu PB Prioritas (Pasal 9(2) PP 46/2016)

Isu PB strategis ditapiskan untuk Isu PB Prioritas dengan parameter sebagai berikut:

- 1) Kapasitas daya dukung dan daya tampung Lingkungan Hidup untuk pembangunan;
- 2) Perkiraan dampak dan risiko Lingkungan Hidup;
- 3) Kinerja layanan atau jasa ekosistem;
- 4) Intensitas dan cakupan wilayah bencana alam;
- 5) Status mutu dan ketersediaan sumber daya alam;
- 6) Ketahanan dan potensi keanekaragaman hayati;
- 7) Kerentanan dan kapasitas adaptasi terhadap perubahan iklim;
- 8) Tingkat dan status jumlah penduduk miskin atau penghidupan sekelompok masyarakat serta terancamnya keberlanjutan penghidupan masyarakat;
- 9) Resiko terhadap kesehatan dan keselamatan masyarakat;
- 10) Ancaman terhadap perlindungan terhadap kawasan tertentu secara tradisional yang dilakukan oleh masyarakat dan masyarakat hukum adat.

| No | Isu PB Strategis | PP No. 46 Tahun 2017 | | | | | | | | | | Total Skoring dan Bobot | Rangking Isu PB Prioritas |
|-----|------------------|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------------|---------------------------|
| | | 1) | 2) | 3) | 4) | 5) | 6) | 7) | 8) | 9) | 10) | | |
| 1 | | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | | |
| 2 | | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | | |
| 3 | | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | | |
| 4 | | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | | |
| 5 | | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | | |
| dst | | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | | |

Contoh tabel penapisan isu PB prioritas



Isu PB Prioritas

4. Metode Identifikasi Materi Muatan KRP Berdampak LH (Pasal 3 dan 10 PP 46/2016)

- Identifikasi materi muatan KRP berupa muatan draft RTR dilakukan dengan melakukan uji silang muatan-muatan yang ada disusun dalam komponen-komponen materi dengan pisau analisis berikut yang tercantum pada Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2016:

- 1) Perubahan Iklim
- 2) Kerusakan, Kemerosotan, dan/atau Kepunahan biodiversity
- 3) Peningkatan intensitas & cakupan wilayah banjir, longsor, kekeringan, dan/atau kebakaran hutan dan lahan
- 4) Penurunan mutu dan kelimpahan SDA
- 5) Peningkatan alih fungsi Kawasan Hutan dan/atau lahan
- 6) Peningkatan jumlah penduduk miskin atau terancamnya keberlanjutan penghidupan sekelompok masyarakat
- 7) Peningkatan resiko terhadap kesehatan dan keselamatan manusia

| No | Kebijakan, Rencana, Program | 1) | 2) | 3) | 4) | 5) | 6) | 7) | Berdampak LH |
|-----|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|
| 1 | | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | YA/TIDAK |
| 2 | | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | YA/TIDAK |
| 3 | | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | YA/TIDAK |
| 4 | | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | YA/TIDAK |
| dst | | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | +/-0 | YA/TIDAK |

Contoh identifikasi materi muatan KRP berdampak LH

Keterangan:

- (+/1) : KRP berpengaruh positif terhadap kriteria
- (-/-1) : KRP berpengaruh negatif terhadap kriteria
- (0) : KRP tidak berpengaruh terhadap kriteria
- YA : jika bobot yang didapat bernilai lebih dari dua (-)
- TIDAK : jika semua (+) atau bernilai hanya satu (-)



**Muatan RTR
KRP Berdampak**

5. Metode Analisis Pengaruh (Pasal 11 PP 46/2016)

Analisis pengaruh materi muatan KRP berupa muatan RTR yang berpotensi menimbulkan pengaruh

terhadap kondisi lingkungan hidup dilakukan dengan cara uji silang hasil identifikasi isu pembangunan berkelanjutan prioritas dengan hasil identifikasi muatan RTR yang berpotensi menimbulkan dampak dan/atau risiko lingkungan hidup.

Contoh analisis pengaruh dapat dilakukan melalui matriks berikut:

| No | Materi Muatan KRP Berdampak LH | Isu PB Prioritas | | | | Ket. |
|----|--------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------|--------------------------|
| | | Prioritas 1 | Prioritas 2 | Prioritas 3 | Dst.. | |
| 1 | KRP 1 | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Kajian muatan KLHS/tidak |
| 2 | KRP 2 | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Kajian muatan KLHS/tidak |
| 3 | KRP 3 | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Kajian muatan KLHS/tidak |
| 4 | Dst ... | ✓/X | ✓/X | ✓/X | ✓/X | Kajian muatan KLHS/tidak |

Materi muatan KRP berdampak LH yang terkait dengan sebagian besar Isu PB Prioritas yang kemudian akan dikaji mendalam pada tahap selanjutnya yaitu pada kajian muatan atau kajian 6 (enam) muatan KLHS.

6. Metode Kajian 6 (Enam) Muatan KLHS (Pasal 12 dan 13 PP 46/2016)

Tahap pengkajian muatan atau biasa disebut dengan Kajian 6 (enam) Muatan KLHS merupakan inti kajian yang dilakukan dalam KLHS. Sebagaimana diatur dalam Pasal 13 dari PP 46/2016, hasil analisis paling sedikit memuat kajian:

- 1) kapasitas daya dukung dan daya tampung Lingkungan Hidup untuk pembangunan;
- 2) perkiraan dampak dan risiko Lingkungan Hidup;
- 3) kinerja layanan atau jasa ekosistem;
- 4) efisiensi pemanfaatan sumber daya alam;
- 5) tingkat kerentanan dan kapasitas adaptasi terhadap perubahan iklim;
- 6) tingkat ketahanan dan potensi keanekaragaman hayati.

Bentuk dari analisis kajian muatan KLHS dapat berbentuk sub bab tersendiri maupun dalam tabel seperti contoh berikut:

| No | Materi Muatan KRP Hasil Analisis Pengaruh | Muatan Kajian KLHS Pasal 13(1) PP 46/2016 | | | | | |
|----|--|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 1) | 2) | 3) | 4) | 5) | 6) |
| 1 | KRP 1 | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. |
| 2 | KRP 2 | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. |
| 3 | KRP 3 | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. |
| 4 | Dst ... | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. | Analisis.. |

6. Contoh Kajian Muatan KLHS

- 1) Kapasitas DDDT-LH untuk pembangunan;
- 2) Perkiraan mengenai dampak dan risiko LH;
- 3) Kinerja layanan atau jasa ekosistem;
- 4) Efisiensi pemanfaatan SDA;
- 5) Tingkat kerentanan dan kapasitas adaptasi terhadap perubahan iklim;
- 6) Tingkat ketahanan dan potensi keanekaragaman hayati.

Melalui pendekatan

- 1) Overlay Peta RTR;
- 2) Overlay Peta Rawan Bencana;
- 3) Overlay Peta DDDT Jasa Ekosistem Pengatur Air dan Penyedia Pangan;
- 4) Overlay Peta Potensi Tambang;
- 5) Overlay Peta Penutupan Lahan;
- 6) Overlay Peta Penunjukan Kawasan Hutan

Alasan

Contoh metode
kajian muatan

- 1) Peta Rencana Tata Ruang dasar perijinan, apakah masing-masing 2x struktur dan pola ruang menjadi alih fungsi lahan yang signifikan?;
- 2) Akankah menambah potensi peningkatan bencana atas rencana pembangunan?;
- 3) Apakah akan menurunkan posisi Jasa Ekosistem Pengatur Air dan Penyedia Pangan?;
- 4) Apakah akan mempengaruhi potensi SDA yang ada?;
- 5) Apakah tutupan lahan yang bervegetasi tinggi alih pemanfaatan lahannya?;
- 6) Seberapa besar keanekaragaman hayati terancam?

Isu Srategis Prioritas

| Isu Pembangunan Berkelanjutan Strategis | Daya Dukung Daya Tampung | Dampak LH | Jasa Ekosistem | Cakupan Wilayah | Mutu SDA | Potensi Keaneka-ragaman Hayati | Perubahan Iklim | Masyarakat Miskin | Kesehatan Masyarakat | Kawasan Adat |
|---|--------------------------|-----------|----------------|-----------------|----------|--------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------|
| Isu PB Strategis 1 | | | | | | | | | | |
| Isu PB Strategis 2 | | | | | | | | | | |
| Isu PB Strategis 3 | | | | | | | | | | |
| dst | | | | | | | | | | |

Identifikasi Muatan RTR

| No | Draft Materi Muatan RTR | Dampak dan/atau Risiko Lingkungan Hidup | | | | | | | Nilai |
|----|-------------------------|---|---|---|---|---|---|---|-------------|
| | | a | b | c | d | e | f | g | |
| 1. | Muatan RTR 1 | - | - | - | - | - | - | - | Signifikan |
| 2. | Muatan RTR 2 | o | o | o | o | o | o | o | Tidak Perlu |
| 3. | Muatan RTR 3 | - | - | o | o | - | + | o | Signifikan |
| 4. | dst | | | | | | | | |

| No | Materi Muatan RTR yang berpotensi menimbulkan pengaruh terhadap kondisi Lingkungan Hidup | Isu Pembangunan Berkelanjutan Prioritas | | | | Keterangan |
|----|--|---|--------------------|--------------------|-----|---------------------|
| | | Isu PB Prioritas 1 | Isu PB Prioritas 2 | Isu PB Prioritas 3 | dst | |
| 1. | Muatan RTR berdampak LH 1 | Ya | Ya | Ya | | Perlu kajian muatan |
| 2. | Muatan RTR berdampak LH 2 | Ya | Tidak | Ya | | Perlu kajian muatan |
| 3. | Muatan RTR berdampak LH 3 | Tidak | Tidak | Tidak | | Tidak perlu |
| 4. | dst | | | | | |

Identifikasi 6 Muatan

| No | Materi Muatan RTR yang Berpotensi Menimbulkan Pengaruh terhadap Kondisi Lingkungan Hidup | Muatan KLHS | | | | |
|----|--|-------------|-----------|----------------|-----|-----------------|
| | | DDDT | Dampak LH | Jasa Ekosistem | SDA | Perubahan Iklim |
| 1. | Muatan RTR berdampak LH 1 | | | | | |
| 2. | Muatan RTR berdampak LH 2 | | | | | |

PENYUSUNAN KONSEP RTR

Identifikasi muatan RTR yang berpotensi menimbulkan pengaruh terhadap kondisi lingkungan hidup

Analisis pengaruh RTR terhadap kondisi lingkungan hidup

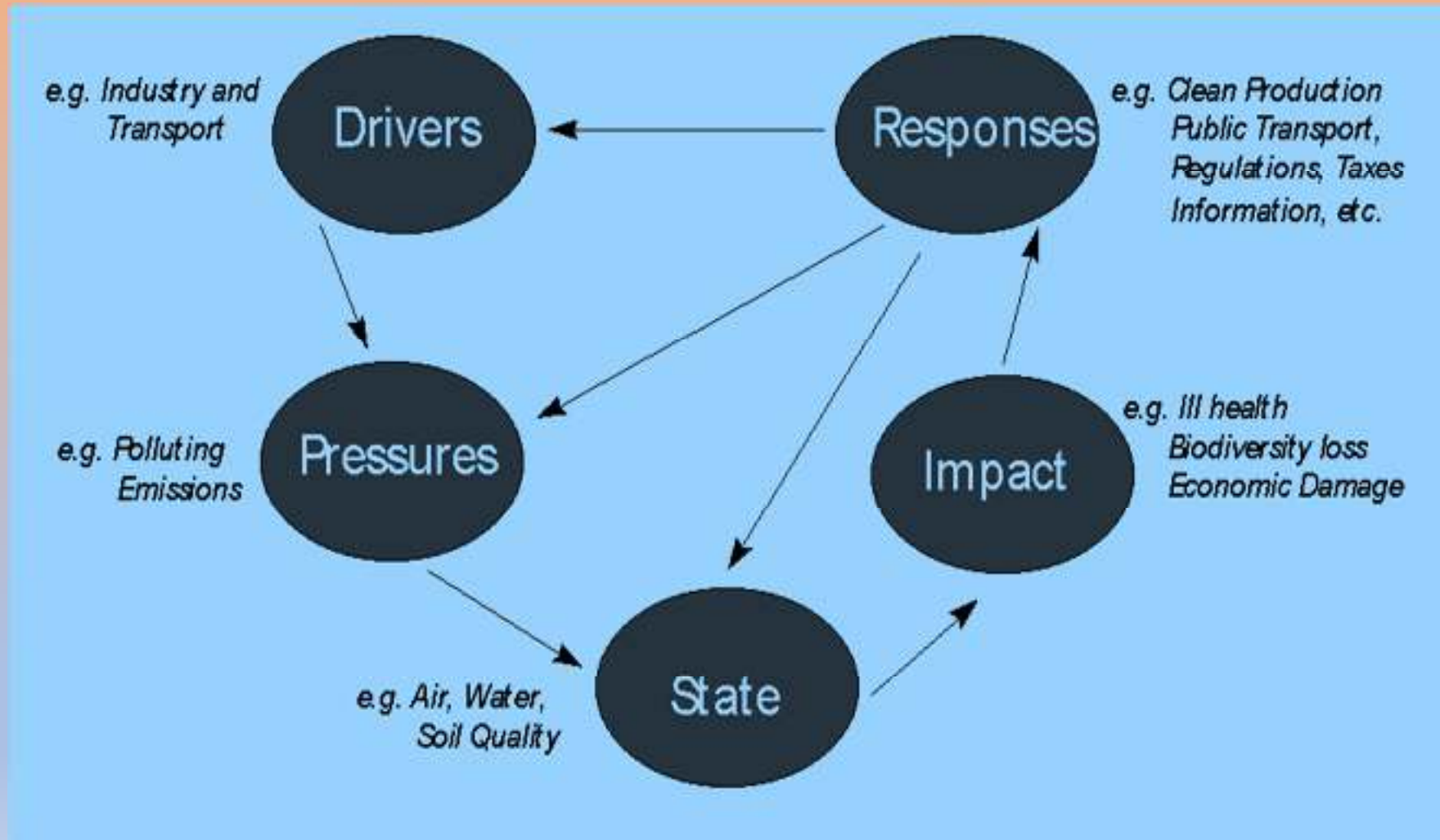
Perumusan alternatif penyempurnaan RTR

Penyusunan Rekomendasi Perbaikan untuk Pengambilan Keputusan RTR

Kerangka D-P-S-I-R

Melihat hubungan antara satu kegiatan dengan tekanan dan dampak terhadap lingkungan, serta respons yang perlu diberikan

- **Driver:** bentuk kegiatan atau program yang direncanakan
- **Pressure:** tekanan yang diberikan terhadap faktor yang mempengaruhi jasa ekosistem tertentu (misal: tata guna lahan, tingkat erosi, produktivitas)
- **State:** hasil dari tekanan terhadap kondisi ekosistem tertentu
- **Impact:** dampak dari perubahan kondisi ekosistem terhadap kehidupan manusia
- **Response:** tindakan mitigasi/adaptasi, yang akan kembali menjadi Driver



Korelasi DPSIR dengan 6 Muatan KLHS (PSLH ITB, 2019)



TPB/SDGs

Ya, Efisien

STATE

3. Efisiensi SDA ?
(Valuasi Lingkungan)

Tidak Efisien

*Deforestasi
Over fishing
Land use change
City sprawl
Slum area*

IMPACT

4. Risiko Lingkungan
Ketimpangan Ekonomi
Ketimpangan Sosial

(-)

Bahaya
Perubahan Iklim

IMPACT

5. Risiko Perubahan Iklim

(-)

*Siklus negatif, pembangunan terjadi
secara **tidak** berkelanjutan*

DRIVERS & PRESSURE

6. Keanekaragaman Hayati

STATE

2. Jasa Ekosistem

STATE

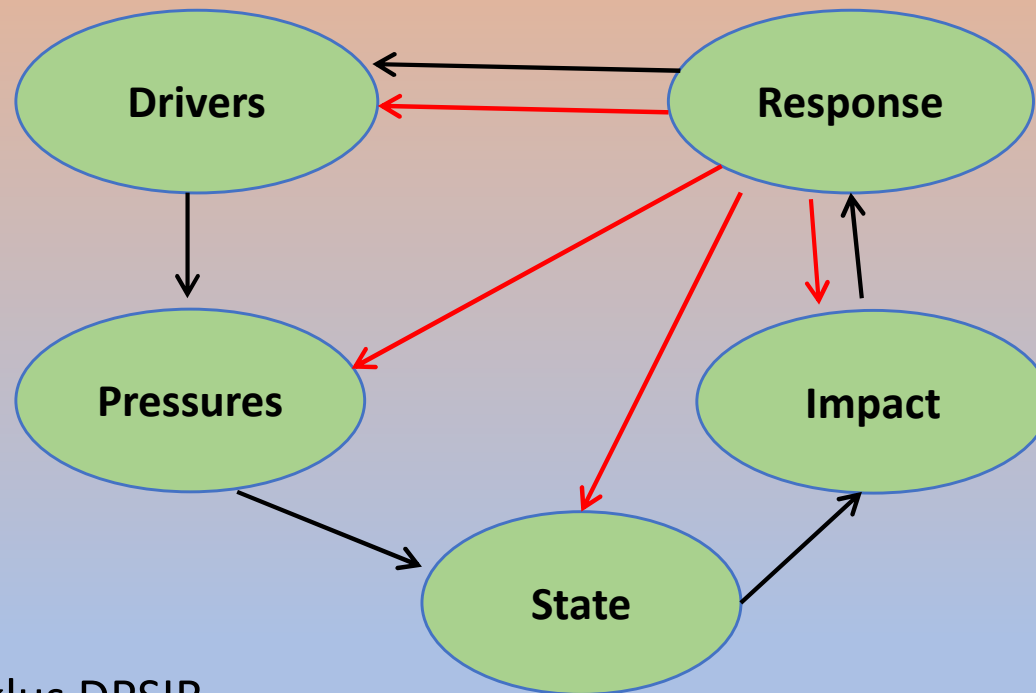
1. Daya Dukung dan Daya Tampung

STATE

*Siklus positif,
pembangunan
terjadi
secara
berkelanjutan*

(+)

Pembuatan REKOMENDASI KLHS dalam Skema DPSIR



Siklus DPSIR



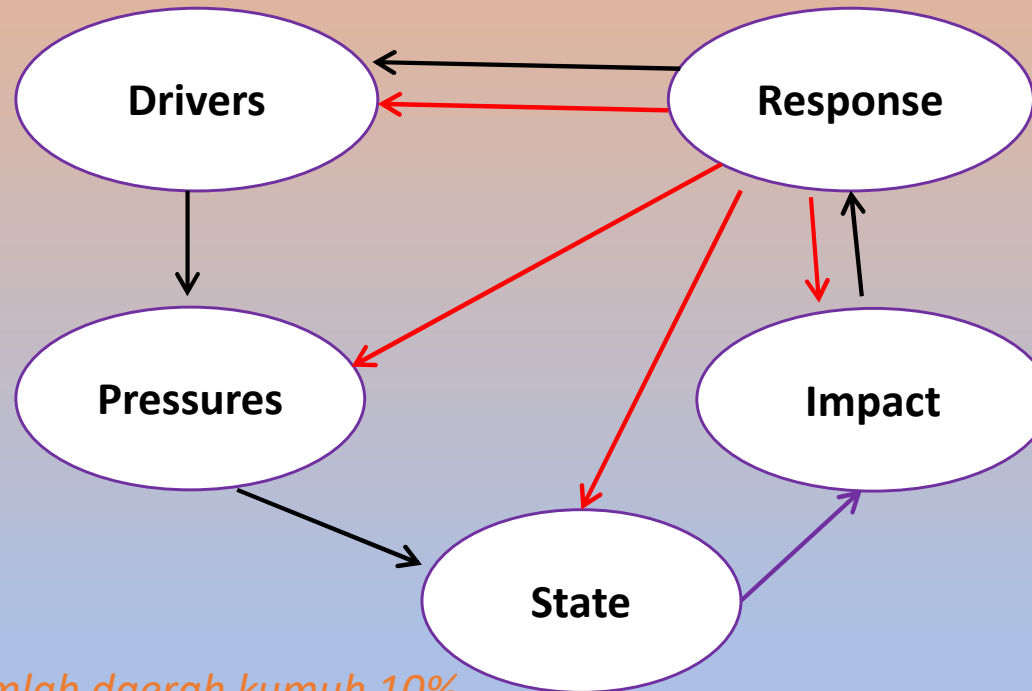
Garis response, response dibuat sebagai REKOMENDASI KLHS dalam mengatasi kondisi di DRIVERS, PRESSURES, STATE dan IMPACT

Contoh Pembuatan Rekomendasi KLHS dalam Skema DPSIR

*Penduduk naik
Drainase buruk
Sampah di sungai*

*Daerah kumuh
Luapan air
Pendangkalan
sungai*

*Jumlah daerah kumuh 10%
Luapan air 20 lokasi
Pendangkalan 5 sungai*



*Pengendalian penduduk
Masterplan Drainase
Pengendalian Sampah
Pengendalian D Kumuh
Perbaikan Drainase
Pengerukan Sungai
Pemantauan Status
Pengendalian Banjir*

*Kesehatan menurun
Kemacetan
bertambah
Risiko Banjir 10 Ha*

*State = IKLH
State = Status Kehati, DDDT, JL, NSDA*

KLHS RDTR

- Rekomendasi KLHS RDTR sebaiknya rinci, sampai pada rekomendasi Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang seperti arahan peraturan zonasi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Terima Kasih

Foto Kegiatan

