



# **Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Wilayah Perkotaan**



**Kekerabatan Sub Direktorat Pembinaan Pemanfaatan Ruang  
dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang  
Direktorat Jenderal Penataan Ruang  
Departemen Pekerjaan Umum  
Juni 2006**

# **KONSEP DASAR PANDUAN PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI**

## **Penanggung Jawab**

Ir. Karyadi, Dipl.HE

## **Tim Pengarah**

Ir. Mohammad Rasyidi Harahap, MSc

Ir. Anthony Raymond Kemur, MSc

Ir. Rezeki Peranginangin, MSc

Ir. Hardjono Dwidjowinarto, CES

## **Tim Penyusun**

Ir. Deny Zulkaidi, MUP

Ir. Petrus Natalivan, MT

Imas Agustina, ST

## **Tim Editor**

Ir. Eka Aurihan, MUM

Ir. Lucy Andwita, MT

Gunung Haryadi NN, ST

Pandhu Wiyoso Ardono, ST

## **Tim Desain**

Prasetyo Wiranto, ST

Stephanus Raden Kristianto, ST

**Kekerabatan Sub Direktorat Pembinaan pemanfaatan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

## KATA PENGANTAR

Telah kita pahami bersama bahwa mekanisme pelaksanaan desentralisasi dan otonomi daerah dititikberatkan pada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota sebagaimana ditetapkan dalam UU No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Karena itu Pemerintah Daerah adalah pelaksana utama pembangunan, termasuk melaksanakan penataan ruang kota.

Berdasarkan UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan UU No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, masing-masing Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota harus menyusun Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan agar efektif dalam pelaksanaannya, untuk itu diperlukan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan.

Secara umum, Peraturan Zonasi sangat penting dalam proses pembinaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Walaupun memiliki tingkat ketelitian yang sama dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota, namun Peraturan Zonasi mengatur lebih rinci dan lengkap ketentuan pemanfaatan ruang dengan tetap mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang ada.

Penerbitan buku Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan merupakan respon positif Keakerabatan Subdit V Ditjen Penataan Ruang terhadap berbagai pertanyaan dan permintaan sehubungan dengan pelaksanaan otonomi daerah. Buku Konsep Dasar Panduan ini diharapkan dapat dijadikan salah satu pegangan tidak hanya bagi Pemerintah Kabupaten dan Kota tetapi juga seluruh masyarakat terutama praktisi dan para akademisi di berbagai kegiatan yang dalam tugas dan kegiatannya berkaitan dengan penataan ruang di kawasan perkotaan.

Kami harapkan upaya fasilitasi pemerintah ini tidak selesai dengan adanya Konsep Dasar Panduan ini, namun dapat dilanjutkan dengan upaya penyebarluasan dan penyempurnaannya. Dalam proses penyusunannya telah dilibatkan berbagai kalangan praktisi dan para akademisi dari Perguruan Tinggi terkemuka, akan tetapi segala masukan, saran maupun kritik untuk perbaikan Konsep Dasar Panduan ini masih sangat kami perlukan dan hargai. Akhirnya kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penyusunan Konsep Dasar Panduan ini, kami mengucapkan terima kasih.

Jakarta, Juni 2006

Direktur Penataan Ruang Wilayah IV  
(Selaku Bapak Asuh Keakerabatan Sub  
Direktorat Pembinaan Pemanfaatan Ruang  
dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang)

(Ir. Karyadi, Dipl HE)  
NIP. 110013685

# DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi .....	iii
Daftar Tabel .....	v
Daftar Gambar .....	vi
Glossary .....	vii

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang Penyusunan Panduan .....	I.1
1.2 Persoalan dalam Penyediaan Perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	I.1
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	I.2
1.4 Kedudukan dan Fungsi Peraturan Zonasi dalam Sistem Penataan Ruang .....	I.2
1.5 Ruang Lingkup Panduan .....	I.6
1.6 Sistematika .....	I.7

## **BAB 2 TATA CARA PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI**

2.1 Metoda Pendekatan dan Tahapan Penyusunan Peraturan Zonasi .....	II.1
2.2 Penyusunan Klasifikasi Zonasi .....	II.4
2.3 Penyusunan Daftar Kegiatan .....	II.6
2.4 Penetapan/Delineasi Blok Peruntukan .....	II.6
2.5 Penyusunan Peraturan Teknis Zonasi .....	II.8
2.5.1 Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan .....	II.9
2.5.2 Aturan Intensitas Pemanfaatan Ruang .....	II.11
2.5.3 Aturan Tata Massa Bangunan .....	II.13
2.5.4 Aturan Prasarana Minimum .....	II.14
2.5.5 Aturan Lain/Tambahan .....	II.14
2.5.6 Aturan Khusus .....	II.18
2.6 Penyusunan Standar .....	II.19
2.7 Pilihan Teknik Pengaturan Zonasi .....	II.22
2.8 Penyusunan Peta Zonasi .....	II.24
2.9 Penyusunan Aturan Pelaksanaan .....	II.26
2.9.1 Aturan Variansi Pemanfaatan Ruang .....	II.26
2.9.2 Aturan Insentif dan Disinsentif .....	II.27
2.9.3 Aturan Perubahan Pemanfaatan Ruang .....	II.28
2.10 Penyusunan Aturan Dampak Pemanfaatan Ruang (Dampak Pembangunan) .....	II.32
2.11 Peran Serta Masyarakat dalam Penyusunan Peraturan Zonasi ....	II.35

## **BAB 3 TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI**

3.1 Kelembagaan .....	III.1
3.2 Prosedur Pelaksanaan Pemanfaatan Ruang dan Pembangunan .....	III.5
3.3 Prosedur Perubahan Pemanfaatan Ruang .....	III.6
3.4 Prosedur Pengenaan/Penerapan Insentif dan Disinsentif .....	III.14
3.5 Prosedur Peran Serta Masyarakat .....	III.14

3.6	Prosedur Penilaian dan Penetapan Dampak Pembangunan .....	III.16
-----	---	--------

**BAB 4 TATA CARA PENYUSUNAN RAPERDA DAN PENETAPAN PERDA  
TENTANG PERATURAN ZONASI**

4.1	Tahap Persiapan Pembentukan Rancangan Peraturan .....	IV.3
4.2	Tahap Pembahasan dan Pengesahan Rancangan Peraturan Daerah.....	IV.8
4.3	Tahap Pengundangan .....	IV.9
4.4	Tahap Penyebarluasan.....	IV.9
4.5	Partisipasi Masyarakat.....	IV.10

**BAB 5 TATA CARA PERUBAHAN PERATURAN ZONASI .....**

5.1	Syarat Perubahan .....	V.1
5.2	Obyek Perubahan .....	V.1
5.3	Prakarsa Perubahan .....	V.1
5.4	Prosedur Perubahan .....	V.2

Daftar Pustaka

Lampiran I	Daftar Klasifikasi Zona untuk Peraturan Zonasi .....	LI.1
Lampiran II	Contoh Klasifikasi Zonasi .....	LII.1
Lampiran III	Daftar Kegiatan Kawasan Perkotaan .....	LIII.1
Lampiran IV	Contoh Format Peraturan Pemanfaatan Ruang .....	LIV.1
Lampiran V	Kerangka Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi.....	LV.1
Lampiran VI	Daftar Rujukan Standar / Aturan Terkait dengan Penataan Ruang dan Peraturan Zonasi.....	LVI.1

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan .....	II.18
Tabel 3.1 Contoh Prosedur Perubahan Pemanfaatan Lahan Kecil .....	III.10
Tabel 3.2 Contoh Prosedur Perubahan Pemanfaatan Lahan Besar .....	III.11

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kaitan Rencana Tata Ruang dan Peraturan Zonasi .....	I.3
Gambar 1.2 Kedudukan Peraturan Zonasi dalam Sistem Penataan Ruang Kota .....	I.4
Gambar 1.3 Kerangka Umum Pengendalian Pembangunan .....	I.5
Gambar 2.1 Bagan Alir Proses Teknik Penyusunan Peraturan Zonasi .....	II.3
Gambar 2.2 Contoh Penentuan Blok Peruntukan dengan Batasan Fisik .....	II.7
Gambar 2.3 Klasifikasi Standar .....	II.20
Gambar 2.4 Pembagian Zona dengan Pertimbangan Batasan Fisik Jalan (termasuk 1 blok dengan batas jalan), Gang, Brandgang, Batas Kapling dan Orientasi Bangunan, Lapis Bangunan .....	II.25
Gambar 2.5 Pembagian Zona dengan Pertimbangan Batasan Fisik Sungai, Lapis Bangunan, Rencana Jalan, Gang, Batas Kapling dan Orientasi Bangunan .....	II.25
Gambar 3.1 Prosedur Pelaksanaan Peraturan Zonasi .....	III.6
Gambar 3.2 Prosedur Teknis Perubahan Pemanfaatan Ruang .....	III.8
Gambar 3.3 Contoh Prosedur Administrasi Perubahan Pemanfaatan Ruang ...	III.13
Gambar 3.4 Prosedur Peran Serta Masyarakat dalam Pengawasan Pelaksanaan Peraturan Zonasi .....	III.15
Gambar 3.5 Proses Peran Masyarakat dalam Penertiban Pelaksanaan Peraturan Zonasi .....	III.15
Gambar 4.1 Tata Cara Penyusunan Rancangan Perda dan Penetapan Perda tentang Peraturan Zonasi.....	IV.2
Gambar 5.1 Prosedur Perubahan Peraturan Zonasi .....	V.2

# GLOSSARY a

## 1. Satuan Ruang

<i>Wilayah</i>	kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan kondisi geografis.
<i>Daerah</i>	(1) kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan terkait dengan kewenangan pemerintahan. (2) area yang telah memperhatikan syarat-syarat tertentu, antara lain kemampuan ekonomi, jumlah penduduk, luas wilayah, pertahanan dan keamanan nasional dan syarat-syarat lain yang memungkinkan pelaksanaan pembangunan, pembinaan kestabilan politik dan kesatuan bangsa dalam rangka pelaksanaan otonomi.
<i>Kawasan</i>	kesatuan geografis yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta mempunyai fungsi utama tertentu.
<i>Kawasan tertentu</i>	kawasan yang ditetapkan secara nasional (provinsi, kabupaten/kota) mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan.
<i>Kawasan Konservasi</i>	kawasan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan sumber daya buatan.
<i>Kawasan Resapan Air</i>	kawasan yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan, dengan demikian kawasan tersebut merupakan tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air.
<i>Kawasan Permukiman</i>	kawasan di luar lahan konservasi yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang berada di daerah perkotaan atau perdesaan.
<i>Blok Peruntukan</i>	sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, pantai, dan lain-lain), maupun yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).
<i>Nomor blok peruntukan</i>	nomor yang diberikan pada setiap blok peruntukan.
<i>Subblok Peruntukan</i>	pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan.

<i>Lahan</i>	bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
<i>Persil</i>	bidang lahan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan batas kepemilikan lahan secara hukum/legal di dalam blok atau subblok.
<i>Tapak</i>	Bidang lahan dalam pandangan proyek tempat berdirinya bangunan saat ini, maupun yang direncanakan, dapat terdiri dari satu atau lebih persil.
<i>Zona</i>	kawasan yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan dan/atau ketentuan peruntukan yang spesifik.
<i>Ruang Terbuka (Open Space)</i>	Suatu lahan atau kawasan yang tidak terbangun atau tidak diduduki oleh bangunan, struktur, area parkir, jalan, lorong atau yard yang diperlukan. Ruang terbuka dapat dimanfaatkan untuk penanaman tanaman, halaman, area rekreasi, dan fasilitas.
<i>RTH (Ruang Terbuka Hijau)</i>	ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan atau sarana kota, dan atau pengaman jaringan prasarana dan atau budidaya pertanian.
<i>Taman</i>	kawasan dengan peruntukan sebagai tempat istirahat/bersantai, menghidup hawa segar, bersenang-senang yang ditanami pepohonan hijau dan tanaman bunga-bunga.
<i>Parking Lot</i>	Suatu area terbuka, selain jalan, yang digunakan untuk parkir kendaraan.

## **b. Bangunan dan Karakteristiknya**

<i>Bangunan</i>	konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan sebagai wadah kegiatan manusia.
<i>Bangunan utama (Building, Main)</i>	Bangunan yang merupakan tempat berlangsungnya kegiatan utama/pokok.
<i>Bangunan Sementara (Building, Temporary)</i>	Bangunan sementara yang digunakan sebagai tempat penyimpanan material konstruksi dan peralatan insidental, serta perlengkapan pembangunan utilitas di dalam tapak atau fasilitas masyarakat lainnya.  Atau bangunan yang digunakan sementara waktu dalam proses penjualan properti di bagian yang sedang dalam pembangunan.
<i>Amlop Bangunan</i>	batas maksimum ruang yang diijinkan untuk dibangun pada suatu tapak atau persil, yang dibatasi oleh garis-garis sempadan bangunan muka, samping dan belakang, serta bukaan langit ( <i>sky exposure</i> ).
<i>Lantai Dasar (tapak bangunan)</i>	lantai bangunan yang menempel pada permukaan tanah.

<i>Podium</i>	bagian bangunan yang memiliki posisi sebagai mimbar, biasanya terletak di bawah bangunan menara.
<i>Menara</i>	Bagian dari struktur bangunan yang tinggi, dan memiliki bentuk yang berbeda dengan bagian bangunan di bawahnya.
<i>Ketinggian Bangunan</i>	jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
<i>Kepejalan (Bulk) Bangunan</i>	keadaan kepadatan dan bentuk suatu masa bangunan.
<i>Tata Massa Bangunan</i>	bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai.
<i>Kepadatan Bangunan</i>	jumlah bangunan per luas area (ha).
<i>Bangunan Deret</i>	bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping, dan dinding-dindingnya digunakan bersama.
<i>Bangunan Tunggal/Renggang</i>	bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan-bangunan dan batas perpetakan sekitarnya.
<i>Bukaan Langit (Sky exposure)</i>	ruang bukaan ke arah langit untuk membatasi ketinggian bangunan, dihitung dari as jalan ke arah persil atau tapak dengan sudut yang ditentukan.
<i>Garis langit (skyline)</i>	garis yang terbentuk dari ketinggian bangunan-bangunan pada suatu wilayah terbangun.
<i>Garis Sempadan Bangunan</i>	garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan, dihitung dari garis sempadan jalan atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
<i>Garis Sempadan Jalan</i>	garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
<i>Garis Sempadan Pagar</i>	garis tempat berdirinya pagar pada batas persil yang dikuasai.
<i>Jarak Bebas</i>	jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan yang bersebelahan atau saling membelakangi.
<b>c. Pengaturan Bangunan</b>	
<i>Penataan Bangunan</i>	pedoman yang mengatur besaran petak lahan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, ketinggian bangunan, ruang luar bangunan, koefisien dasar hijau, orientasi bangunan, serta ketentuan teknis bangunan.
<i>Building Code</i>	Pengaturan pendirian bangunan, konstruksi, perluasan, perubahan/modifikasi, perbaikan, pelepasan, pemindahan, penghancuran, konversi, pengisian, penggunaan, kelengkapan bangunan, ketinggian, area dan pemeliharaan semua bangunan atau struktur bangunan.

<i>Intensitas Pemanfaatan Ruang</i>	besaran pembangunan yang diperbolehkan untuk fungsi tertentu berdasarkan pengaturan koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, kepadatan penduduk, dan/atau kepadatan bangunan tiap persil, tapak, blok peruntukan, atau kawasan kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
<i>KDB (Koefisien Dasar Bangunan)</i>	angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
<i>KLB (Koefisien Lantai Bangunan)</i>	angka perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
<i>KDH (Koefisien Dasar Hijau)</i>	angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas persil yang dikuasai.
<i>KTB (Koefisien Tapak Besmen)</i>	angka prosentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
<i>KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)</i>	angka prosentase luas kawasan atau blok peruntukan yang terbangun terhadap luas kawasan atau luas blok peruntukan seluruhnya di dalam suatu kawasan atau blok peruntukan yang direncanakan.
<i>Kedalaman Persil</i>	jarak dari ujung terluar persil yang menghadap jalan ke ujung terjauh persil tersebut yang membentuk garis lurus dan bukan garis diagonal.
<i>Pengaturan Pemunduran dan Muka Bangunan (setbacks dan facade)</i>	keadaan untuk mengatur posisi bangunan terhadap garis sempadan jalan ( <i>streetline</i> ).
<i>Pengaturan Bangunan terhadap Cahaya, Matahari dan Angin</i>	pengaturan bangunan terhadap cahaya matahari dan arah angin bertiup yang melintasi ruang-ruang kawasan.

#### **d. Pembangunan dan Penataan Ruang**

<i>Ruang</i>	wadah kehidupan yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
<i>Tata ruang</i>	wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang wilayah yang mencakup kawasan lindung dan budidaya, baik direncanakan maupun tidak, yang menunjukkan hierarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang.

<i>Penataan Ruang</i>	proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan (rencana tata) ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
<i>Variansi Penataan Ruang</i>	kelonggaran/keluwesannya yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa mengubah secara signifikan dari peraturan zonasi yang ditetapkan.
<i>Rencana Tata Ruang</i>	hasil perencanaan tata ruang.
<i>RTRW Nasional</i>	rencana tata ruang dalam wilayah administrasi Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah negara. Rencana tata ruang ini mempunyai tingkat kedalaman setara dengan tingkat ketelitian peta minimal pada skala 1:1.000.000 dan berjangka waktu perencanaan 25 tahun.
<i>RTRW Kabupaten/ Kota</i>	rencana tata ruang administratif kabupaten/kota yang merupakan penjabaran dari RTRW Propinsi yang meliputi; tujuan pemanfaatan ruang, rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang, rencana umum tata ruang kabupaten/kota dan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota. RTRW ini disajikan dengan tingkat kedalaman setara dengan tingkat ketelitian peta pada skala 1:50.000 sampai dengan 1:10.000, berjangka waktu perencanaan 10 tahun.
<i>RDTR (Rencana Detail Tata Ruang)</i>	produk rencana tata ruang kawasan dan/atau bagian wilayah kabupaten/kota yang merupakan penjabaran lebih rinci dari RTRW kabupaten/kota ke dalam rencana struktur dan alokasi penggunaan ruang sampai kepada blok peruntukan pada tingkat kedalaman/ketelitian peta sekecil-kecilnya setara dengan skala 1: 25.000 pada wilayah Kabupaten dan 1: 5.000 pada wilayah perkotaan.
<i>RTRK (Rencana Teknik Ruang Kawasan)</i>	produk perencanaan tata ruang pada tingkat paling rendah dengan tingkat kedalaman setara dengan peta skala 1:5000 s/d 1:1.000 yang menunjukkan bentuk pengaturan letak komponen-komponen ruang suatu kawasan pada blok tertentu.
<i>RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan)</i>	produk rencana tata ruang yang berisi pengaturan tata bangunan dan lingkungan dalam bentuk 3 dimensi dengan tingkat kedalaman peta sekecil-kecilnya skala 1:1000 sebagai tahapan lanjut terhadap rencana detail tata ruang kota.
<i>Peraturan Zonasi (Zoning Regulation)</i>	ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan, dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
<i>Pemanfaatan Ruang</i>	rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan dalam RTRW.
<i>Perubahan Pemanfaatan Ruang</i>	pemanfaatan ruang yang berbeda dari penggunaan lahan dalam RTRW dan peraturannya, yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dan Peta Zonasi.

<i>Pemanfaatan Ruang Pelengkap</i>	penggunaan lahan atau bangunan, atau sebagian dari padanya, yang biasanya berhubungan dan/atau bergantung kepada suatu penggunaan utama lahan atau bangunan yang berada pada persil atau perpetakan yang sama.
<i>Pengendalian pemanfaatan ruang</i>	kegiatan yang berkaitan dengan mekanisme perijinan, pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
<i>Pembangunan</i>	pelaksanaan operasi teknik bangunan, rekayasa bangunan, pertambahan dan operasi lainnya, di dalam, pada, di atas atau di bawah lahan, atau pembuatan setiap perubahan penting dalam penggunaan lahan, pemanfaatan bangunan dan pemanfaatan ruang lainnya.
<i>Pengendalian Pembangunan Perijinan</i>	usaha mengatur kegiatan pembangunan. upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum.
<i>Ijin pemanfaatan ruang</i>	ijin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, penggunaan ruang, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan teknis tata bangunan dan kelengkapan prasarana yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.
<i>Perangkat Insentif</i>	pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan seiring dengan penataan ruang.
<i>Perangkat Disinsentif</i>	pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang.
<i>Guna Lahan</i>	fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
<i>Prasarana</i>	kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
<i>Kepadatan penduduk</i>	jumlah penduduk per luas area (ha).
<i>Peran serta masyarakat</i>	Berbagai kegiatan orang seorang, kelompok orang atau badan hukum yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang.
<b>e. Peraturan Zonasi</b>	
<i>Daftar Kegiatan</i>	suatu daftar yang berisi rincian kegiatan yang ada, mungkin ada, atau prospektif dikembangkan pada fungsi suatu zona yang ditetapkan.

<i>Zonasi</i>	pembagian lingkungan kota ke dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang/memberlakukan ketentuan hukum yang berbeda-beda (Barnett, 1982: 60-61; So, 1979:251).
<i>Klasifikasi zonasi</i>	(1) Jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian teoritis, kajian perbandingan, maupun kajian empirik untuk digunakan di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya. (2) Klasifikasi zonasi merupakan perampatan (generalisasi) dari kegiatan atau penggunaan lahan yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama.
<i>Aturan Teknis Zonasi</i>	aturan pada suatu zonasi yang berisi ketentuan pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata massa bangunan, ketentuan prasarana minimum yang harus disediakan, aturan lain yang dianggap penting, dan aturan khusus) untuk kegiatan tertentu.
<i>Teknik pengaturan zonasi</i>	berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan zonasi.
<i>Variansi pemanfaatan ruang</i>	kelonggaran/keluwesan yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa perubahan berarti (signifikan) dari peraturan zonasi yang ditetapkan.
<i>Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan</i>	aturan yang berisi kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas atau dilarang pada suatu zona.
<i>Peraturan preskriptif</i>	peraturan yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur sehingga mudah dan jelas untuk diterapkan serta kecil kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaannya.
<i>Peraturan Kinerja</i>	peraturan yang menyediakan berbagai ukuran serta kriteria kinerja dalam memberikan panduannya, didasarkan pada kriteria/batasan tertentu sehingga perencana lebih bebas berkreasi dan berinovasi.
<i>Stándar preskriptif</i>	Standar yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur sehingga mudah dan jelas untuk diterapkan serta kecil kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaannya.
<i>Standar kuantitatif</i>	Standar yang menunjukkan aturan secara pasti, meliputi ukuran maksimum atau minimum yang diperlukan, biasanya mengacu pada kebutuhan minimum dan dapat diperjelas dengan standar desain.

<i>Standar kinerja</i>	standar yang dirancang untuk menghasilkan solusi rancangan yang tidak mengatur langkah penyelesaian secara spesifik (Listokin 1995).
<i>Standar subyektif</i>	standar yang menggunakan ukuran subyektif/deskriptif sebagai ukuran kinerjanya.
<i>Standar kualitatif</i>	standar yang menetapkan ukuran kinerja dari suatu kegiatan dengan menggunakan ukuran maksimum atau minimum.
<i>Peta Zonasi</i>	peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya.
<i>Commercial, Heavy</i>	Suatu zona atau kegiatan yang menggunakan lahan penjualan terbuka, di luar penyimpanan peralatan atau di luar aktivitas yang menimbulkan kebisingan atau dampak lain yang tidak sesuai dengan intensitas penggunaan minimal. Jenis usaha di bidang ini antara lain penggergajian kayu, pelayanan konstruksi, penyediaan peralatan berat atau kontraktor bangunan.
<i>Commercial, Light</i>	Suatu zona atau kegiatan yang terdiri dari penjualan besar dan/atau ritel, penggunaan kantor, atau pelayanan, yang tidak menimbulkan kebisingan atau dampak lain yang tidak sesuai dengan intensitas penggunaan minimal. Jenis usaha di bidang ini antara lain toko eceran (ritel), perkantoran, pelayanan catering atau restoran.
<i>Commercial Center, Community</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial komunitas harus menyediakan toko-toko kecil, supermarket, dll.
<i>Commercial Center, Neighborhood</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial lingkungan harus menyediakan toko kecil, dengan supermarket sebagai komponen utamanya.
<i>Commercial Center, Convenience</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial <i>convenience</i> harus menyediakan cluster kecil untuk toko-toko <i>kelontong</i> dan pelayanannya.
<i>Commercial Center, regional</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial regional harus menyediakan penjualan merchandise, pakaian, furnitur, perabot rumah, dan penjualan ritel serta pelayanannya, secara lengkap dan bervariasi.
<i>Commercial Retail Sales and Services</i>	Penetapan yang melibatkan penjualan barang-barang ritel dan aksesoris, serta kegiatan pelayanannya. Kegiatan dalam definisi ini mencakup semua yang melakukan penjualan dan

	penyimpanan secara keseluruhan. (dengan suatu perkecualian kegiatan promosi <i>outdoor</i> secara <i>occasional</i> ); kegiatan yang mengkhususkan dalam penjualan merchandise dan barang-barang <i>kelontong</i> .
<i>Conditional Use</i>	Penggunaan lahan atau kegiatan yang sesuai dengan penggunaan lingkungan sekitarnya, melalui aplikasi dan perawatan kondisi yang memenuhi syarat.
<i>Nonconforming Lot</i>	Suatu ruang, area atau dimensi lain yang tidak sesuai dengan peraturan ketika suatu kode/aturan tersebut berlaku.
<i>Nonconforming Sign</i>	Suatu tanda atau struktur tanda atau bagian daripadanya yang telah ada dan sesuai aturan ketika aturan tersebut berlaku, di mana saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan aturan tersebut.
<i>Nonconforming Structure</i>	Suatu bangunan atau struktur atau bagian daripadanya yang sesuai dengan aturan ketika aturan tersebut berlaku, kemudian didesain, didirikan atau secara struktural diubah untuk suatu penggunaan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi, dalam zona dimana bangunan tersebut berada.
<i>Nonconforming Use</i>	izin yang diberikan untuk melanjutkan penggunaan lahan, bangunan atau struktur yang telah ada pada waktu peraturan zonasi ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.
<i>Minor Variance</i>	Izin untuk bebas dari aturan standar sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan yang tidak perlu akibat kondisi fisik lahan (luas, bentuk persil).
<i>Interim Development</i>	izin pembangunan yang diberikan untuk melaksanakan pembangunan antara sebagai bagian/tahapan dari pembangunan secara keseluruhan, misalnya perataan lahan (grading), pematangan lahan (konstruksi jalan, saluran drainase, dll).
<i>Interim Temporary Use</i>	izin penggunaan lahan sementara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sebelum pemanfaatan ruang final direalisasikan.
<i>Planned Unit Development (PUD)</i>	Suatu pengembangan kawasan residensial dan komersial yang mengacu kepada rencana desain total, di mana salah satu atau lebih dari zonasi atau subdivisi peraturan, selain peraturan penggunaan, bersifat fleksibel, sehingga diperbolehkan untuk memvariasi sesuai dengan fleksibilitas dan kreativitas dalam hal desain bangunan dan lokasi, dalam persetujuan dengan ketentuan umum.
<i>Plot Plan</i>	Suatu plot dari suatu bidang ruang/lahan, digambarkan dalam skala, yang menunjukkan pengukuran aktual, meliputi ukuran dan lokasi dari semua bangunan atau bangunan yang didirikan, lokasi lahan, hubungannya dengan pembatasan jalan, dan informasi sejenis lainnya.
<i>Spot Zoning</i>	zoning-zoning kecil yang berlawanan dengan zoning yang telah ditentukan atau penyimpangan dari rencana komprehensif

(*Master Plan*), khususnya untuk setiap persil lahan yang mendapat perlakuan khusus atau memiliki hak istimewa yang tidak sesuai dengan klasifikasi penggunaan lahan di sekitarnya tanpa suatu penilaian keadaan sekitarnya.

*Up-Zoning* perubahan kode zonasi ke hirarki yang lebih tinggi, atau ke tingkat yang lebih makro dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi (misalnya dari perdagangan ke komersial/bisnis).

*Down-Zoning* perubahan kategori penggunaan lahan ke tingkat yang lebih mikro (misalnya dari komersial ke jasa hiburan) dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi.

*Rezoning* perubahan peta zoning yang mengubah keseluruhan peruntukan/zonasi satu blok atau subblok dari zonasi yang kurang intensif menjadi penggunaan yang lebih intensif (Mandelker, 1993).

## **f. Perundang-Undangan**

*Rancangan Peraturan Daerah* kerangka awal yang dipersiapkan untuk mengatasi permasalahan yang hendak diselesaikan, yang akan ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.

*Peraturan Daerah* peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala daerah, sebagai instrumen aturan yang secara sah diberikan kepada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan di daerah.

*Pembentukan Peraturan Perundang-undangan* proses pembuatan peraturan perundang-undangan yang pada dasarnya dimulai dari perencanaan, persiapan, teknik penyusunan, perumusan, pembahasan, pengundangan dan penyebarluasan.

*Pengundangan* penempatan peraturan perundang-undangan dalam Lembaran Negara RI, tambahan Lembaran Negara RI, Berita Negara RI, Tambahan Berita Negara RI, Lembaran Daerah atau Berita Daerah.

*Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan* materi yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan sesuai dengan jenis, fungsi, dan hirarki peraturan perundang-undangan tersebut.

## **e. Lain-lain**

*Prinsip Perancangan*

- (1) arahan penataan yang mengikat berbagai komponen perancangan yang ada dalam kawasan perancangan;
- (2) Suatu kebenaran yang digunakan sebagai dasar untuk menjelaskan dan mewujudkan rancangan yang baik. (W.H. Mayall : 1979);
- (3) Gambaran suatu konsepsi atau gagasan yang mencakup setiap aspek perancangan. ( K.W. Smithies : 1982);

	(4) Pokok-pokok ketentuan berupa pedoman-pedoman perancangan yang didasarkan pada pertimbangan aspek-aspek normatif, sehingga dapat diterapkan secara generik dimanapun (Shirvani: 1985).
<i>Kriteria</i>	Ukuran, prinsip atau standar yang dapat digunakan untuk menilai sesuatu atau mengambil keputusan
<i>Standar</i>	suatu spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait, dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keamanan, keselamatan, lingkungan, perkembangan IPTEK, pengalaman, perkembangan masa kini dan mendatang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya.
<i>Syarat</i>	persyaratan teknis, administratif maupun legal/hukum yang ditentukan sebagai pelengkap diprosesnya suatu permohonan pembangunan.
<i>Dasar Pertimbangan</i>	Ketentuan dan norma yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan dalam pengambilan suatu kebijakan tertentu.
<i>SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi)</i>	saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan di atas 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
<i>SUTT (Saluran Udara Tegangan Tinggi)</i>	saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan di atas 35kV sampai dengan 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
<i>Benda Cagar Budaya</i>	Benda atau buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagian atau sisasisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 tahun serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
<i>Situs</i>	Lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya yang diperlukan bagi pengamanannya.

# GLOSSARY b

## A

### *Amlop Bangunan*

batas maksimum ruang yang diijinkan untuk dibangun pada suatu tapak atau persil, yang dibatasi oleh garis-garis sempadan bangunan muka, samping dan belakang, serta bukaan langit (*sky exposure*).

### *Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan*

aturan yang berisi kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas atau dilarang pada suatu zona.

### *Aturan Teknis Zonasi*

aturan pada suatu zonasi yang berisi ketentuan pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata massa bangunan, ketentuan prasarana minimum yang harus disediakan, aturan lain yang dianggap penting, dan aturan khusus) untuk kegiatan tertentu.

## B

### *Bangunan*

konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan sebagai wadah kegiatan manusia.

### *Bangunan Deret*

bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping, dan dinding-dindingnya digunakan bersama.

### *Bangunan Sementara (Building, Temporary)*

Bangunan sementara yang digunakan sebagai tempat penyimpanan material konstruksi dan peralatan insidental, serta perlengkapan pembangunan utilitas di dalam tapak atau fasilitas masyarakat lainnya.

### *Bangunan Tunggal/Renggang*

bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan-bangunan dan batas perpetakan sekitarnya.

### *Bangunan utama (Building, Main)*

Bangunan yang merupakan tempat berlangsungnya kegiatan utama/pokok.

<i>Benda Cagar Budaya</i>	Benda atau buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagian atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 tahun serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan.
<i>Blok Peruntukan</i>	sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, pantai, dan lain-lain), maupun yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).
<i>Building Code</i>	Pengaturan pendirian bangunan, konstruksi, perluasan, perubahan/modifikasi, perbaikan, pelepasan, pemindahan, penghancuran, konversi, pengisian, penggunaan, kelengkapan bangunan, ketinggian, area dan pemeliharaan semua bangunan atau struktur bangunan.
<i>Bukaan Langit (Sky exposure)</i>	ruang bukaan ke arah langit untuk membatasi ketinggian bangunan, dihitung dari as jalan ke arah persil atau tapak dengan sudut yang ditentukan.

## **C**

<i>Commercial Center, Community</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial komunitas harus menyediakan toko-toko kecil, supermarket, dll.
<i>Commercial Center, Convenience</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial <i>convenience</i> harus menyediakan cluster kecil untuk toko-toko <i>kelontong</i> dan pelayanannya.
<i>Commercial Center, Neighborhood</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial lingkungan harus menyediakan toko kecil, dengan supermarket sebagai komponen utamanya.
<i>Commercial Center, regional</i>	Suatu pengembangan kawasan komersial yang terencana secara lengkap untuk penjualan merchandise dan/atau barang-barang pelengkap, serta pelayanannya. Suatu pusat komersial regional harus menyediakan penjualan merchandise, pakaian, furnitur, perabot rumah, dan penjualan ritel serta pelayanannya, secara lengkap dan bervariasi.

<i>Commercial Retail Sales and Services</i>	Penetapan yang melibatkan penjualan barang-barang ritel dan aksesoris, serta kegiatan pelayanannya. Kegiatan dalam definisi ini mencakup semua yang melakukan penjualan dan penyimpanan secara keseluruhan. (dengan suatu perkecualian kegiatan promosi <i>outdoor</i> secara <i>occasional</i> ); kegiatan yang mengkhususkan dalam penjualan merchandise dan barang-barang <i>kelontong</i> .
<i>Commercial, Heavy</i>	Suatu zona atau kegiatan yang menggunakan lahan penjualan terbuka, di luar penyimpanan peralatan atau di luar aktivitas yang menimbulkan kebisingan atau dampak lain yang tidak sesuai dengan intensitas penggunaan minimal. Jenis usaha di bidang ini antara lain penggergajian kayu, pelayanan konstruksi, penyediaan peralatan berat atau kontraktor bangunan.
<i>Commercial, Light</i>	Suatu zona atau kegiatan yang terdiri dari penjualan besar dan/atau ritel, penggunaan kantor, atau pelayanan, yang tidak menimbulkan kebisingan atau dampak lain yang tidak sesuai dengan intensitas penggunaan minimal. Jenis usaha di bidang ini antara lain toko eceran (ritel), perkantoran, pelayanan catering atau restoran.
<i>Conditional Use</i>	Penggunaan lahan atau kegiatan yang sesuai dengan penggunaan lingkungan sekitarnya, melalui aplikasi dan perawatan kondisi yang memenuhi syarat.

## **D**

<i>Daerah</i>	<p>(1) kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan terkait dengan kewenangan pemerintahan.</p> <p>(2) area yang telah memperhatikan syarat-syarat tertentu, antara lain kemampuan ekonomi, jumlah penduduk, luas wilayah, pertahanan dan keamanan nasional dan syarat-syarat lain yang memungkinkan pelaksanaan pembangunan, pembinaan kestabilan politik dan kesatuan bangsa dalam rangka pelaksanaan otonomi.</p>
<i>Daftar Kegiatan</i>	suatu daftar yang berisi rincian kegiatan yang ada, mungkin ada, atau prospektif dikembangkan pada fungsi suatu zona yang ditetapkan.
<i>Dasar Pertimbangan</i>	Ketentuan dan norma yang menjadi dasar dalam pengambilan keputusan dalam pengambilan suatu kebijakan tertentu.
<i>Down-Zoning</i>	perubahan kategori penggunaan lahan ke tingkat yang lebih mikro (misalnya dari komersial ke jasa hiburan) dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi.

## **G**

<i>Garis Sempadan Jalan</i>	garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
-----------------------------	---

<i>Garis Sempadan Bangunan</i>	garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan, dihitung dari garis sempadan jalan atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
<i>Garis Sempadan Pagar</i>	garis tempat berdirinya pagar pada batas persil yang dikuasai.
<i>Guna Lahan</i>	fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
<b>I</b>	
<i>Ijin pemanfaatan Ruang</i>	ijin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, penggunaan ruang, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan teknis tata bangunan dan kelengkapan prasarana yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.
<i>Intensitas Pemanfaatan Ruang</i>	besaran pembangunan yang diperbolehkan untuk fungsi tertentu berdasarkan pengaturan koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, kepadatan penduduk, dan/atau kepadatan bangunan tiap persil, tapak, blok peruntukan, atau kawasan kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
<i>Interim Development</i>	izin pembangunan yang diberikan untuk melaksanakan pembangunan antara sebagai bagian/tahapan dari pembangunan secara keseluruhan, misalnya perataan lahan (grading), pematangan lahan (konstruksi jalan, saluran drainase, dll).
<i>Interim Temporary Use</i>	izin penggunaan lahan sementara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sebelum pemanfaatan ruang final direalisasikan.
<b>J</b>	
<i>Jarak Bebas</i>	jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan yang bersebelahan atau saling membelakangi.
<b>K</b>	
<i>Kawasan</i>	kesatuan geografis yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta mempunyai fungsi utama tertentu.
<i>Kawasan Resapan Air</i>	kawasan yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan, dengan demikian kawasan tersebut merupakan tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air.
<i>Kawasan Konservasi</i>	kawasan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan sumber daya buatan.
<i>Kawasan Permukiman</i>	kawasan di luar lahan konservasi yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang berada di daerah perkotaan atau perdesaan.

<i>Kawasan tertentu</i>	kawasan yang ditetapkan secara nasional (provinsi, kabupaten/kota) mempunyai nilai strategis yang penataannya diprioritaskan.
<i>KDB (Koefisien Dasar Bangunan)</i>	angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
<i>KDH (Koefisien Dasar Hijau)</i>	angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas persil yang dikuasai.
<i>Kedalaman Persil</i>	jarak dari ujung terluar persil yang menghadap jalan ke ujung terjauh persil tersebut yang membentuk garis lurus dan bukan garis diagonal.
<i>Kepadatan Bangunan</i>	jumlah bangunan per luas area (ha).
<i>Kepadatan penduduk</i>	jumlah penduduk per luas area (ha).
<i>Kepejalan (Bulk) Bangunan</i>	keadaan kepadatan dan bentuk suatu masa bangunan.
<i>Ketinggian Bangunan</i>	jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
<i>Klasifikasi zonasi</i>	(1) Jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian teoritis, kajian perbandingan, maupun kajian empirik untuk digunakan di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya.  (2) Klasifikasi zonasi merupakan perampatan (generalisasi) dari kegiatan atau penggunaan lahan yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama.
<i>KLB (Koefisien Lantai Bangunan)</i>	angka perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
<i>Kriteria</i>	Ukuran, prinsip atau standar yang dapat digunakan untuk menilai sesuatu atau mengambil keputusan
<i>KTB (Koefisien Tapak Besmen)</i>	angka prosentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
<i>KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)</i>	angka prosentase luas kawasan atau blok peruntukan yang terbangun terhadap luas kawasan atau luas blok peruntukan seluruhnya di dalam suatu kawasan atau blok peruntukan yang direncanakan.
<b>L</b>	
<i>Lahan</i>	bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
<i>Lantai Dasar (tapak bangunan)</i>	lantai bangunan yang menempel pada permukaan tanah.
<b>M</b>	
<i>Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan</i>	materi yang dimuat dalam peraturan perundang-undangan sesuai dengan jenis, fungsi, dan hirarki peraturan perundang-undangan tersebut.

<i>Menara</i>	Bagian dari struktur bangunan yang tinggi, dan memiliki bentuk yang berbeda dengan bagian bangunan di bawahnya.
<i>Minor Variance</i>	Izin untuk bebas dari aturan standar sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan yang tidak perlu akibat kondisi fisik lahan (luas, bentuk persil).
<b>N</b>	
<i>Nomor blok peruntukan</i>	nomor yang diberikan pada setiap blok peruntukan.
<i>Nonconforming Lot</i>	Suatu ruang, area atau dimensi lain yang tidak sesuai dengan peraturan ketika suatu kode/aturan tersebut berlaku.
<i>Nonconforming Sign</i>	Suatu tanda atau struktur tanda atau bagian daripadanya yang telah ada dan sesuai aturan ketika aturan tersebut berlaku, di mana saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan aturan tersebut.
<i>Nonconforming Structure</i>	Suatu bangunan atau struktur atau bagian daripadanya yang sesuai dengan aturan ketika aturan tersebut berlaku, kemudian didesain, didirikan atau secara struktural diubah untuk suatu penggunaan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi, dalam zona dimana bangunan tersebut berada.
<i>Nonconforming Use</i>	izin yang diberikan untuk melanjutkan penggunaan lahan, bangunan atau struktur yang telah ada pada waktu peraturan zonasi ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.
<b>P</b>	
<i>Parking Lot</i>	Suatu area terbuka, selain jalan, yang digunakan untuk parkir kendaraan.
<i>Pemanfaatan Ruang</i>	rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan dalam RTRW.
<i>Pemanfaatan Ruang Pelengkap</i>	penggunaan lahan atau bangunan, atau sebagian daripadanya, yang biasanya berhubungan dan/atau bergantung kepada suatu penggunaan utama lahan atau bangunan yang berada pada persil atau perpetakan yang sama.
<i>Pembangunan</i>	pelaksanaan operasi teknik bangunan, rekayasa bangunan, pertambangan dan operasi lainnya, di dalam, pada, di atas atau di bawah lahan, atau pembuatan setiap perubahan penting dalam penggunaan lahan, pemanfaatan bangunan dan pemanfaatan ruang lainnya.
<i>Pembentukan Peraturan Perundang-undangan</i>	proses pembuatan peraturan perundang-undangan yang pada dasarnya dimulai dari perencanaan, persiapan, peknik penyusunan, perumusan, pembahasan, pengundangan dan penyebarluasan.
<i>Penataan Bangunan</i>	pedoman yang mengatur besaran petak lahan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, ketinggian bangunan, ruang luar bangunan, koefisien dasar hijau, orientasi bangunan, serta ketentuan teknis bangunan.

<i>Penataan Ruang</i>	proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan (rencana tata) ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
<i>Pengaturan Bangunan terhadap Cahaya, Matahari dan Angin</i>	pengaturan bangunan terhadap cahaya matahari dan arah angin bertiup yang melintasi ruang-ruang kawasan.
<i>Pengaturan Pemunduran dan Muka Bangunan (setbacks dan facade)</i>	keadaan untuk mengatur posisi bangunan terhadap garis sempadan jalan ( <i>streetline</i> ).
<i>Pengendalian pemanfaatan ruang</i>	kegiatan yang berkaitan dengan mekanisme perijinan, pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
<i>Pengendalian Pembangunan</i>	usaha mengatur kegiatan pembangunan.
<i>Pengundangan</i>	penempatan peraturan perundang-undangan dalam Lembaran Negara RI, tambahan Lembaran Negara RI, Berita Negara RI, Tambahan Berita Negara RI, Lembaran Daerah atau Berita Daerah.
<i>Peran serta masyarakat</i>	Berbagai kegiatan orang seorang, kelompok orang atau badan hukum yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang.
<i>Perangkat Disinsentif</i>	pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang.
<i>Perangkat Insentif</i>	pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan seiring dengan penataan ruang.
<i>Peraturan Daerah</i>	peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala daerah, sebagai instrumen aturan yang secara sah diberikan kepada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan di daerah.
<i>Peraturan Kinerja</i>	peraturan yang menyediakan berbagai ukuran serta kriteria kinerja dalam memberikan panduannya, didasarkan pada kriteria/batasan tertentu sehingga perencana lebih bebas berkreasi dan berinovasi.
<i>Peraturan preskriptif</i>	peraturan yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur sehingga mudah dan jelas untuk diterapkan serta kecil kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaannya.
<i>Peraturan Zonasi (Zoning Regulation)</i>	ketentuan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan, dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
<i>Perijinan</i>	upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum.
<i>Persil</i>	bidang lahan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan batas kepemilikan lahan secara hukum/legal di dalam blok atau subblok.

<i>Perubahan Pemanfaatan Ruang</i>	pemanfaatan ruang yang berbeda dari penggunaan lahan dalam RTRW dan peraturannya, yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dan Peta Zonasi.
<i>Peta Zonasi</i>	peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya.
<i>Planned Unit Development (PUD)</i>	Suatu pengembangan kawasan residensial dan komersial yang mengacu kepada rencana desain total, di mana salah satu atau lebih dari zonasi atau subdivisi peraturan, selain peraturan penggunaan, bersifat fleksibel, sehingga diperbolehkan untuk memvariasi sesuai dengan fleksibilitas dan kreativitas dalam hal desain bangunan dan lokasi, dalam persetujuan dengan ketentuan umum.
<i>Plot Plan</i>	Suatu plot dari suatu bidang ruang/lahan, digambarkan dalam skala, yang menunjukkan pengukuran aktual, meliputi ukuran dan lokasi dari semua bangunan atau bangunan yang didirikan, lokasi lahan, hubungannya dengan pembatasan jalan, dan informasi sejenis lainnya.
<i>Podium</i>	bagian bangunan yang memiliki posisi sebagai mimbar, biasanya terletak di bawah bangunan menara.
<i>Prasarana</i>	kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
<i>Prinsip Perancangan</i>	<p>(1) arahan penataan yang mengikat berbagai komponen perancangan yang ada dalam kawasan perancangan;</p> <p>(2) Suatu kebenaran yang digunakan sebagai dasar untuk menjelaskan dan mewujudkan rancangan yang baik. (W.H. Mayall : 1979);</p> <p>(3) Gambaran suatu konsepsi atau gagasan yang mencakup setiap aspek perancangan. ( K.W. Smithies : 1982);</p> <p>(4) Pokok-pokok ketentuan berupa pedoman-pedoman perancangan yang didasarkan pada pertimbangan aspek-aspek normatif, sehingga dapat diterapkan secara generik dimanapun (Shirvani: 1985).</p>
<b>R</b>	
<i>Rancangan Peraturan Daerah</i>	kerangka awal yang dipersiapkan untuk mengatasi permasalahan yang hendak diselesaikan, yang akan ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.
<i>RDTR (Rencana Detail Tata Ruang)</i>	produk rencana tata ruang kawasan dan/atau bagian wilayah kabupaten/kota yang merupakan penjabaran lebih rinci dari RTRW kabupaten/kota ke dalam rencana struktur dan alokasi penggunaan ruang sampai kepada blok peruntukan pada tingkat kedalaman/ketelitian peta sekecil-kecilnya setara dengan skala 1: 25.000 pada wilayah Kabupaten dan 1: 5.000 pada wilayah perkotaan.
<i>Rencana Tata Ruang</i>	hasil perencanaan tata ruang.

<i>Rezoning</i>	perubahan peta zoning yang mengubah keseluruhan peruntukan/zonasi satu blok atau subblok dari zonasi yang kurang intensif menjadi penggunaan yang lebih intensif (Mandelker, 1993).
<i>RTH (Ruang Terbuka Hijau)</i>	ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan atau sarana kota, dan atau pengaman jaringan prasarana dan atau budidaya pertanian.
<i>RTRK (Rencana Teknik Ruang Kawasan)</i>	produk perencanaan tata ruang pada tingkat paling rendah dengan tingkat kedalaman setara dengan peta skala 1:5000 s/d 1:1.000 yang menunjukkan bentuk pengaturan letak komponen-komponen ruang suatu kawasan pada blok tertentu.
<i>RTRW Kabupaten/ Kota</i>	rencana tata ruang administratif kabupaten/kota yang merupakan penjabaran dari RTRW Propinsi yang meliputi; tujuan pemanfaatan ruang, rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang, rencana umum tata ruang kabupaten/kota dan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota. RTRW ini disajikan dengan tingkat kedalaman setara dengan tingkat ketelitian peta pada skala 1:50.000 sampai dengan 1:10.000, berjangka waktu perencanaan 10 tahun.
<i>RTRW Nasional</i>	rencana tata ruang dalam wilayah administrasi Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah negara. Rencana tata ruang ini mempunyai tingkat kedalaman setara dengan tingkat ketelitian peta minimal pada skala 1:1.000.000 dan berjangka waktu perencanaan 25 tahun.
<i>Ruang</i>	wadah kehidupan yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
<i>Ruang Terbuka (Open Space)</i>	Suatu lahan atau kawasan yang tidak terbangun atau tidak diduduki oleh bangunan, struktur, area parkir, jalan, lorong atau yard yang diperlukan. Ruang terbuka dapat dimanfaatkan untuk penanaman tanaman, halaman, area rekreasi, dan fasilitas.
<b>S</b>	
<i>Situs</i>	Lokasi yang mengandung atau diduga mengandung benda cagar budaya termasuk lingkungannya yang diperlukan bagi pengamanannya.

<i>Spot Zoning</i>	zoning-zoning kecil yang berlawanan dengan zoning yang telah ditentukan atau penyimpangan dari rencana komprehensif ( <i>Master Plan</i> ), khususnya untuk setiap persil lahan yang mendapat perlakuan khusus atau memiliki hak istimewa yang tidak sesuai dengan klasifikasi penggunaan lahan di sekitarnya tanpa suatu penilaian keadaan sekitarnya.
<i>Standar</i>	suatu spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait, dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keamanan, keselamatan, lingkungan, perkembangan IPTEK, pengalaman, perkembangan masa kini dan mendatang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya.
<i>Standar kinerja</i>	standar yang dirancang untuk menghasilkan solusi rancangan yang tidak mengatur langkah penyelesaian secara spesifik (Listokin 1995).
<i>Standar kuantitatif</i>	Standar yang menunjukkan aturan secara pasti, meliputi ukuran maksimum atau minimum yang diperlukan, biasanya mengacu pada kebutuhan minimum dan dapat diperjelas dengan standar desain.
<i>Standar preskriptif</i>	Standar yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur sehingga mudah dan jelas untuk diterapkan serta kecil kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaannya.
<i>Standar subyektif</i>	standar yang menggunakan ukuran subyektif/deskriptif sebagai ukuran kinerjanya.
<i>Subblok Peruntukan</i>	pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan.
<i>SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi)</i>	saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan di atas 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
<i>SUTT (Saluran Udara Tegangan Tinggi)</i>	saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara bertegangan di atas 35kV sampai dengan 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
<i>Syarat</i>	persyaratan teknis, administratif maupun legal/hukum yang ditentukan sebagai pelengkap diprosesnya suatu permohonan pembangunan.
<b>T</b>	
<i>Taman</i>	kawasan dengan peruntukan sebagai tempat istirahat/bersantai, menghidup hawa segar, bersenang-senang yang ditanami pepohonan hijau dan tanaman bunga-bunga.
<i>Tapak</i>	Bidang lahan dalam pandangan proyek tempat berdirinya bangunan saat ini, maupun yang direncanakan, dapat terdiri dari satu atau lebih persil.

*Tata Massa  
Bangunan*

bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai.

*Tata ruang*

wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang wilayah yang mencakup kawasan lindung dan budidaya, baik direncanakan maupun tidak, yang menunjukkan hierarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang.

*Teknik pengaturan  
zonasi*

berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan zonasi.

## **U**

*Up-Zoning*

perubahan kode zonasi ke hirarki yang lebih tinggi, atau ke tingkat yang lebih makro dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi (misalnya dari perdagangan ke komersial/bisnis).

## **V**

*Variansi Penataan  
Ruang*

kelonggaran/keluwesan yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa mengubah secara signifikan dari peraturan zonasi yang ditetapkan.

## **W**

*Wilayah*

kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan kondisi geografis.

## **Z**

*Zona*

kawasan yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan dan/atau ketentuan peruntukan yang spesifik.

*Zonasi*

pembagian lingkungan kota ke dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang/memberlakukan ketentuan hukum yang berbeda-beda (Barnett, 1982: 60-61; So, 1979:251).

# PENDAHULUAN

# 1

## 1.1 Latar Belakang Penyusunan Panduan

### *Latar belakang*

Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Pemanfaatan Ruang (selanjutnya disebut dengan Peraturan Zonasi, atau Peraturan Mintakat) ini disusun dengan pertimbangan, bahwa:

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota dengan skala 1:10.000 dan RTRW Kabupaten dengan skala 1: 100.000 belum operasional, sehingga sulit dijadikan rujukan dalam pengendalian penataan ruang;
2. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota pada skala 1:5000 sudah lebih rinci (mengatur guna lahan, intensitas bangunan, tata masa, prasarana lingkungan), tetapi masih kurang operasional sebagai rujukan pengendalian pembangunan karena tidak disertai dengan aturan pemanfaatan ruang yang lengkap;
3. Peraturan Zonasi (di luar negeri dikenal dengan sebutan *Zoning Regulation*, atau sebutan lainnya yang setara) yang merupakan perangkat aturan pada skala blok yang umum digunakan di negara maju potensial untuk melengkapi aturan dalam pelaksanaan RDTR Kota agar lebih operasional;
4. Aparat pemerintah daerah maupun konsultan perencanaan perlu memahami materi Peraturan Zonasi, prosedur penyusunannya, serta penerapannya dalam melengkapi RDTRK agar pengendalian pembangunan kota dapat lebih efektif.

## 1.2 Persoalan dalam Penyediaan Perangkat Pengendalian Pemanfaatan Ruang

### *Persoalan*

Persoalan yang dihadapi dalam penyediaan perangkat pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia sehingga perlu disusun panduan penyusunan Peraturan Zonasi adalah :

1. Banyaknya aparat pemerintah yang belum memahami Peraturan Zonasi secara lengkap, beserta prosedur penyusunannya;
2. Masih terbatasnya (sedikit) praktek penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi yang dilakukan oleh aparat pemerintah daerah maupun profesional dan praktisi penataan ruang;
3. Belum tersedianya panduan penyusunan yang dapat dijadikan rujukan dalam penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi.

### 1.3 Tujuan dan Sasaran

#### Tujuan

Tujuan penyusunan Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi adalah menyediakan pendekatan, tata cara dan rujukan teknis secara lengkap dan sistematis bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, serta profesional dan praktisi penataan ruang dalam penyusunan Peraturan Zonasi.

#### Sasaran

Sasaran penyusunan Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi adalah :

1. Memberikan pengertian dan lingkup Peraturan Zonasi;
2. Menyediakan pendekatan dan tata cara penyusunan Peraturan Zonasi;
3. Menyediakan pertimbangan dan pedoman dalam pelaksanaan Peraturan Zonasi;
4. Menyediakan tata cara perubahan Peraturan Zonasi;
5. Memberikan rujukan teknis (kebutuhan dan standar) dalam pengaturan dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk berbagai kegiatan kota.
6. Menyediakan panduan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi

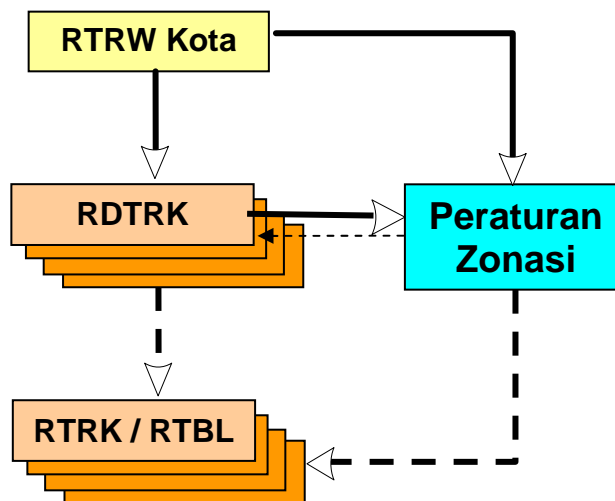
### 1.4 Kedudukan dan Fungsi Peraturan Zonasi dalam Sistem Penataan Ruang

#### Dalam proses penyusunan RTR

#### 1. Kedudukan Peraturan Zonasi

- a. Dalam proses penyusunan Rencana Tata Ruang
  - a.1. Dalam sistem Rencana Tata Ruang Wilayah, Peraturan Zonasi merupakan **pengaturan lebih lanjut** untuk pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam pola pemanfaatan ruang suatu wilayah.
  - a.2. Peraturan Zonasi yang merupakan penjabaran dari RTRW Kota dapat menjadi **rujukan untuk menyusun RDTRK**, dan sangat bermanfaat untuk melengkapi aturan pembangunan pada penetapan penggunaan lahan yang ditetapkan dalam RDTRK.
  - a.3. Peraturan Zonasi juga merupakan **rujukan untuk penyusunan rencana yang lebih rinci dari RDTRK**, seperti Rencana Teknik Ruang Kawasan (RTRK), atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

Kaitan Peraturan Zonasi dengan berbagai rencana tata ruang tersebut dapat dilihat pada **Gambar 1.1**.

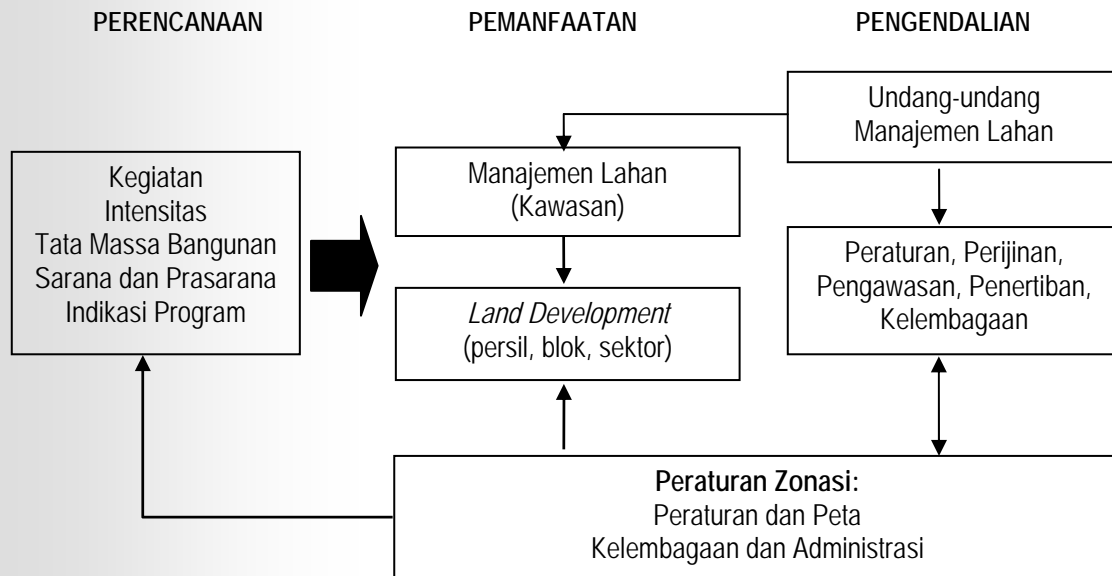


**Gambar 1.1**  
**Kaitan Rencana Tata Ruang dan Peraturan Zonasi**

*Dalam proses pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang*

- b. Dalam proses pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang:
  - b.1. Peraturan Zonasi sangat penting dalam proses pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang
  - b.2. Peraturan Zonasi memiliki tingkat ketelitian yang sama dengan RDTRK, namun **mengatur lebih rinci dan lebih lengkap** ketentuan pemanfaatan ruang dengan tetap mengacu kepada RTRW Kota yang ada.
  - b.3. **Perbedaan peran dan fungsi** antara RDTRK dengan Peraturan Zonasi dalam Sistem Penataan Ruang di Indonesia adalah:
    - RDTRK merupakan salah satu **jenjang rencana tata ruang kota** dengan skala 1 : 5000,
    - Peraturan Zonasi merupakan salah satu **perangkat pengendalian pemanfaatan ruang** yang berisi ketentuan-ketentuan teknis dan administratif pemanfaatan ruang dan pengembangan tapak.
    - Peraturan Zonasi ini telah banyak digunakan di negara berkembang, dan dapat **melengkapi aturan pemanfaatan ruang untuk RDTRK** yang telah ditetapkan.
  - b.4. Peraturan Zonasi adalah peraturan yang menjadi **rujukan perijinan, pengawasan dan penertiban** dalam pengendalian pemanfaatan ruang, yang merujuk pada rencana tata ruang wilayah yang umumnya telah menetapkan fungsi, intensitas, ketentuan tata massa bangunan, sarana dan prasarana, serta indikasi program pembangunan.
  - b.5. Peraturan Zonasi juga menjadi **landasan untuk manajemen lahan dan pengembangan tapak**.

Secara skematis kedudukan Peraturan Zonasi dalam Sistem Penataan Ruang Ruang di Indonesia dapat dilihat pada **Gambar 1.2**.

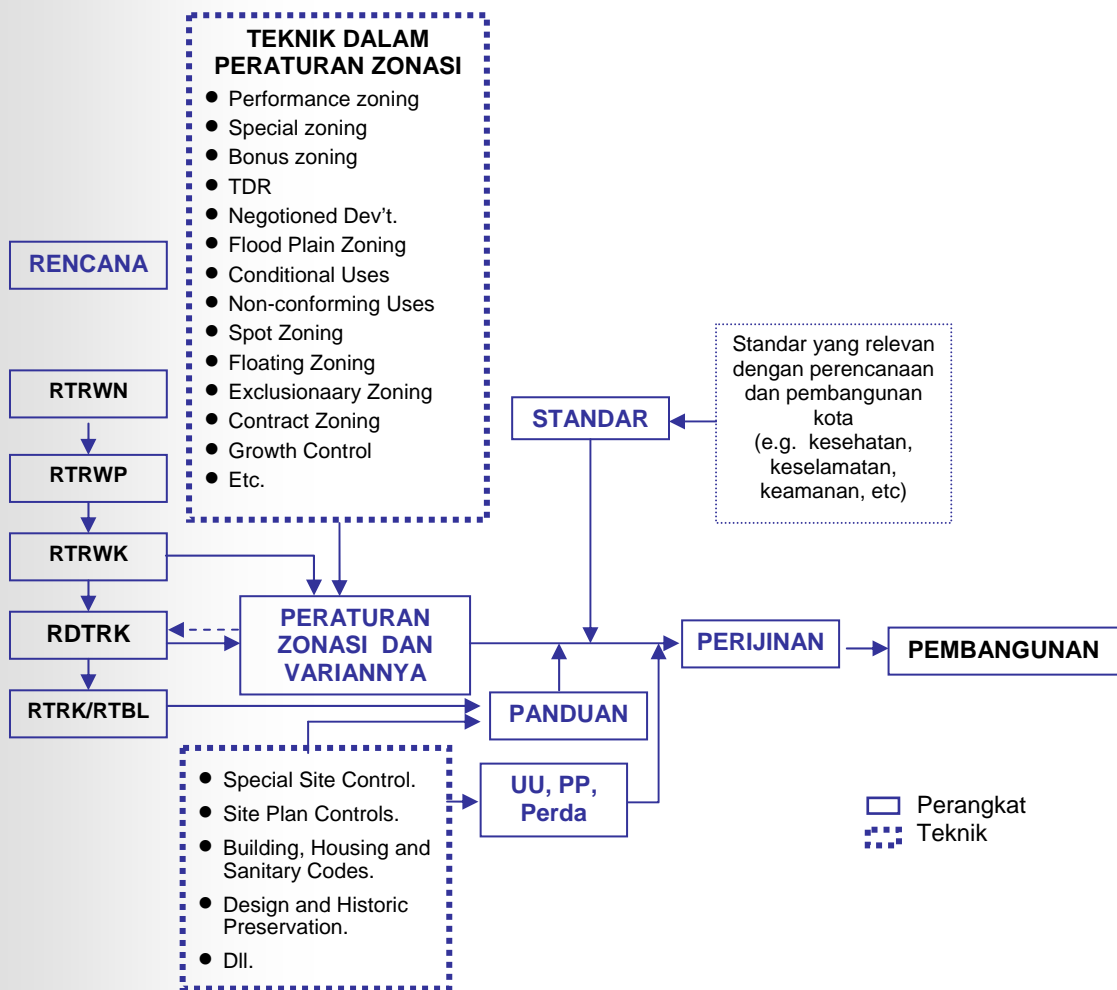


**Gambar 1.2**  
Kedudukan Peraturan Zonasi dalam Sistem Penataan Ruang Kota

*Dalam kerangka perangkat pengendalian pembangunan*

- c. Dalam kerangka perangkat pengendalian pembangunan:
  - c.1. Peraturan Zonasi hanya merupakan **salah satu perangkat pengendalian** di antara berbagai perangkat pengendalian pembangunan lainnya.
  - c.2. Perangkat-perangkat kendali pembangunan ini menjadi **dasar rujukan** untuk memeriksa kesesuaian permohonan ijin melakukan pembangunan dengan ketentuan yang berlaku.
  - c.3. **Rujukan** dalam menilai permohonan pembangunan antara lain Rencana Tata Ruang, berbagai standar, berbagai panduan, maupun berbagai peraturan-perundangan.
  - c.4. Peraturan Zonasi juga tidak bersifat tunggal. Di dalamnya terdapat berbagai teknik yang menjadi varian dalam Peraturan Zonasi, dan dapat dipilih untuk diterapkan pada lokasi, kasus atau kondisi tertentu sesuai dengan persoalan di lapangan dan tujuan penataan ruang yang ingin dicapai.

**Gambar 1.3** menunjukkan spektrum perangkat pengendalian yang dapat menjadi rujukan untuk menilai permohonan perijinan membangun.



**Gambar 1.3**  
**Kerangka Umum Pengendalian Pembangunan**

*Cakupan aturan Peraturan Zonasi*

Peraturan Zonasi pada prinsipnya mencakup aturan-aturan mengenai :

1. Penggunaan lahan dan bangunan (penggunaan utama, penggunaan pelengkap, penggunaan bersyarat, penggunaan dengan pengecualian khusus, penggunaan yang dilarang);
2. Intensitas pemanfaatan ruang atau kepadatan pembangunan (KDB, KLB, KDH, bangunan/Ha);
3. Tata massa bangunan (tinggi bangunan, garis sempadan bangunan, jarak antarbangunan, luas minimum persil, dll);
4. Prasarana, ketentuan minimum eksterior, serta standar-standarnya;
5. Pengendalian (eksternalitas negatif, insentif dan disinsentif, perijinan, pengawasan, penertiban).
6. Administrasi (kelembagaan, prosedur, dan penetapan peraturan daerah)

*Fungsi Peraturan Zonasi*

**2. Fungsi Peraturan Zonasi**

Peraturan Zonasi berfungsi sebagai panduan mengenai ketentuan teknis pemanfaatan ruang dan pelaksanaan

pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya.

Jika dijabarkan berdasarkan komponen dan cakupan Peraturan Zonasi, maka fungsi Peraturan Zonasi adalah :

**a. Sebagai perangkat pengendalian pembangunan.**

Peraturan zonasi yang lengkap akan memuat prosedur pelaksanaan pembangunan sampai ke tata cara penertibannya.

**b. Sebagai pedoman penyusunan rencana operasional.**

Peraturan Zonasi dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena memuat ketentuan-ketentuan tentang penjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat sub makro sampai pada rencana yang rinci.

**c. Sebagai panduan teknis pengembangan tapak/pemanfaatan lahan.**

Peraturan Zonasi mencakup panduan teknis untuk pengembangan/pemanfaatan tapak yang mencakup penggunaan lahan, intensitas pembangunan, tata massa bangunan, prasarana minimum, dan standar perencanaan

## 1.5 Ruang Lingkup Panduan

*Ruang lingkup konsep dasar panduan*

Ruang lingkup pembahasan yang tercakup dalam Konsep Dasar Panduan Penyusunan Peraturan Zonasi ini adalah :

1. Tata cara penyusunan Peraturan Zonasi;  
Menjelaskan proses penyusunan Peraturan Zonasi, mulai dari pembagian blok – blok peruntukan hingga perumusan aturan-aturan teknis pembangunan.
2. Tata cara pelaksanaan Peraturan Zonasi;  
Menjelaskan proses pelaksanaan dan perubahan pemanfaatan ruang dalam pembangunan, yang telah mencakup pihak-pihak terkait yang memiliki wewenang dalam menjalankan sistem tersebut.
3. Tata cara dan teknik penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi  
Menjelaskan proses dan teknik penyusunan materi Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi
4. Tata cara perubahan Peraturan Zonasi;  
Menjelaskan mengenai proses pengambilan keputusan untuk meninjau kembali Peraturan Zonasi yang telah diperdakan, serta mekanisme/tahapan penyusunan perubahannya.
5. Ketentuan teknis dan standar dalam Peraturan Zonasi  
Menjelaskan mengenai penggunaan rujukan standar atau ketentuan teknis pembangunan dari standar-standar yang telah ada, serta pertimbangan-pertimbangan yang digunakan dalam menyusun aturan teknis pembangunan dalam Peraturan Zonasi.

## 1.6 Sistematika

*Bab 2*

### **Bab 2. Tata Cara Penyusunan Peraturan Zonasi**

Menjelaskan tata cara penyusunan peraturan zonasi yang terdiri atas tahapan penyusunan; penentuan blok peruntukan; perumusan klasifikasi guna lahan; perumusan aturan teknis setiap zonasi; aturan perubahan penggunaan lahan; aturan dampak pemanfaatan ruang; aturan untuk kawasan khusus; standar; serta aturan insentif dan disinsentif;

*Bab 3*

### **Bab 3. Tata Cara Pelaksanaan Peraturan Zonasi**

Menjelaskan mekanisme pelaksanaan Peraturan Zonasi, membahas aspek kelembagaan; mekanisme pelaksanaan pemanfaatan ruang; mekanisme perubahan pemanfaatan ruang; mekanisme penerapan insentif dan disinsentif; mekanisme peran serta masyarakat; dan mekanisme penilaian dan penetapan dampak pembangunan;

*Bab 4*

### **Bab 4. Tata Cara Penyusunan Naskah Raperda dan Penetapan Perda tentang Peraturan Zonasi**

Menjelaskan tata cara penyusunan Raperda tentang Peraturan Zonasi dan penetapannya, yang meliputi penyusunan naskah akademik, pembahasan Raperda dan proses penetapan Raperda menjadi Perda tentang Peraturan Zonasi;

*Bab 5*

### **Bab 5. Tata Cara Perubahan (Peninjauan Kembali) Peraturan Zonasi**

Berisi tentang tata cara perubahan (peninjauan kembali) Peraturan Zonasi meliputi dasar pertimbangan, obyek perubahan, prakarsa perubahan dan mekanisme perubahan.

# TATA CARA PENYUSUNAN PERATURAN ZONASI

## 2

### 2.1 Metoda Pendekatan dan Tahapan Penyusunan Peraturan Zonasi

#### 1. Deduksi

##### **Pendekatan**

Penyusunan Peraturan Zonasi berdasarkan pendekatan deduksi dilakukan dengan mempertimbangkan teori, kasus dan preseden peraturan zonasi yang telah digunakan kota-kota di luar negeri maupun dalam negeri. Peraturan Zonasi dengan pendekatan ini relatif cepat dihasilkan, tetapi hasilnya tidak selalu sesuai dengan kebutuhan pengendalian di suatu daerah karena adanya perbedaan karakteristik dan kebutuhan pengendalian daerah tersebut dengan kondisi dan persoalan pada daerah rujukan. Dengan demikian, hasil dari pendekatan ini masih perlu disesuaikan dengan karakteristik dan kebutuhan daerah. Cakupan pendekatan ini meliputi:

- a. Kajian literatur mengenai Peraturan Zonasi meliputi pengertian, filosofi dasar, substansi/materi, kelemahan maupun kelebihan serta beberapa kasus studi baik di dalam negeri maupun di luar negeri;
- b. Kajian literatur mengenai tata guna lahan dan hirarkinya, kegiatan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, eksterior bangunan, bangun-bangunan dan prasarana;
- c. Kajian mengenai kelembagaan, kewenangan, proses dan prosedur pembangunan (termasuk Perijinan), secara konseptual maupun empiris;
- d. Standar, Ketentuan Teknis, Panduan, dan Peraturan perundangan yang berlaku.

#### 2. Induksi

Penyusunan Peraturan Zonasi dengan pendekatan induksi didasarkan pada kajian yang menyeluruh, rinci dan sistematis terhadap karakteristik penggunaan lahan dan persoalan pengendalian pemanfaatan ruang yang dihadapi suatu daerah. Untuk mendapatkan hasil yang lengkap dan akurat, pendekatan ini memerlukan waktu, tenaga, dan biaya yang sangat besar. Cakupan pendekatan ini meliputi:

- a. Kajian penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
- b. Penyusunan klasifikasi dan pengkodean zonasi, serta daftar jenis dan hirarki penggunaan lahan yang ada di daerah (dapat merujuk pada pedoman yang ditetapkan oleh Departemen PU dengan penyesuaian seperlunya);
- c. Penyusunan aturan untuk masing-masing blok peruntukan;
- d. Kajian standar teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan-perundangan nasional

- maupun daerah;
- e. Penetapan standar teknis dan administratif yang akan diterapkan untuk daerah yang bersangkutan.

*3. Kombinasi deduksi dan induksi*

Pendekatan ini memanfaatkan hasil kajian dengan pendekatan deduksi yang dikoreksi dan divalidasi dengan kondisi dan persoalan empirik yang ada di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya. Kombinasi pendekatan ini mengurangi waktu, biaya, dan tenaga yang dibutuhkan dibandingkan dengan pendekatan induksi.

*Pendekatan yang dianjurkan*

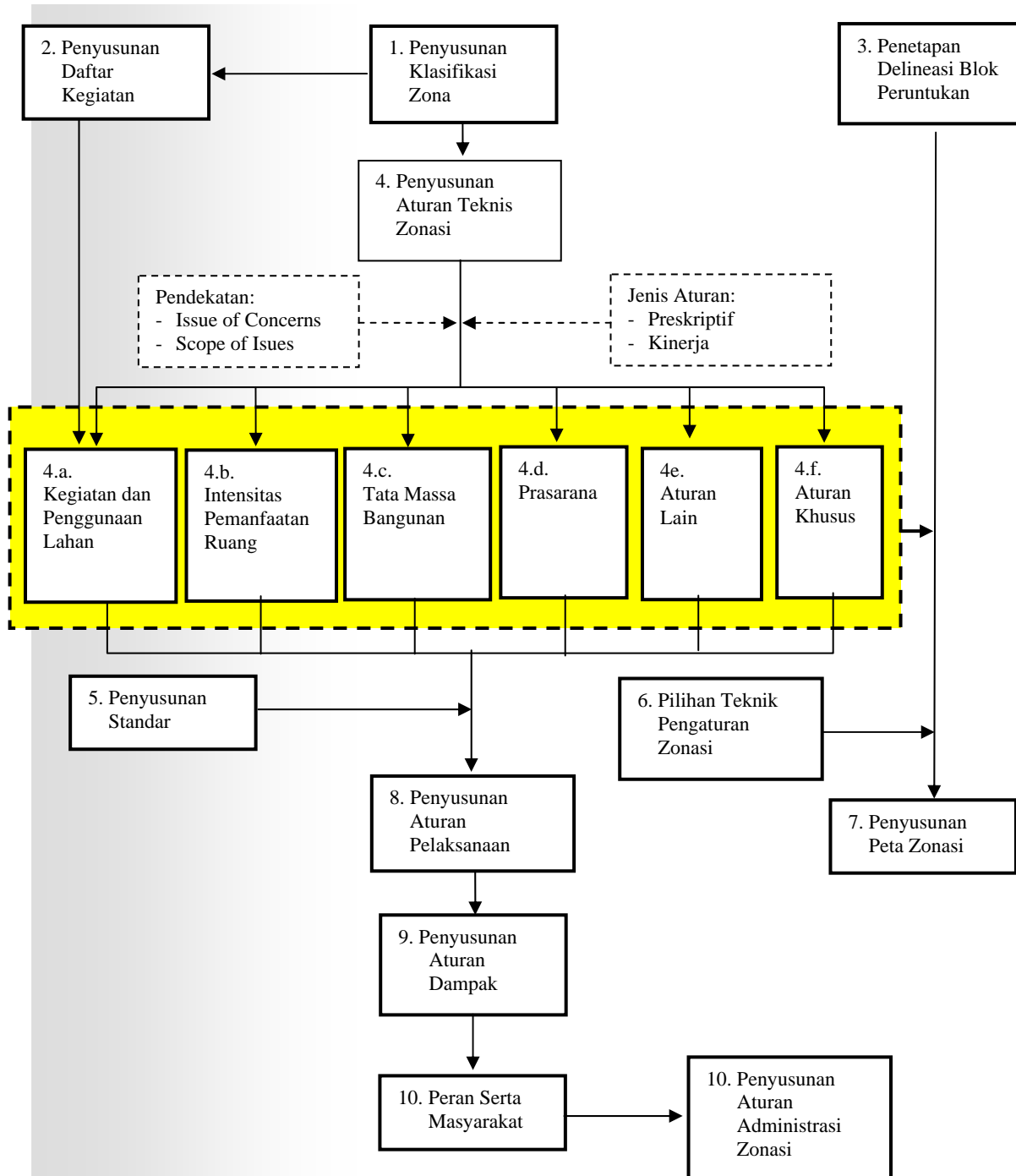
Melihat kelebihan dalam ketersediaan informasi serta keterbatasan waktu, biaya dan tenaga dalam penyusunan Peraturan Zonasi, maka **kombinasi pendekatan deduksi dan induksi** ini dianjurkan untuk digunakan dalam penyusunan Peraturan Zonasi di Daerah.

*Tahapan penyusunan*

Penyusunan Peraturan Zonasi sedikitnya meliputi tahapan sebagai berikut (lihat juga Gambar 2.1):

1. Penyusunan klasifikasi zonasi (lihat Subbab 2.2);
2. Penyusunan daftar kegiatan (lihat Subbab 2.3);
3. Penetapan/delineasi blok peruntukan (lihat Subbab 2.4);
4. Penyusunan aturan teknis zonasi (lihat Subbab 2.5):
  - a. Kegiatan dan penggunaan lahan (lihat Subbab 2.5.1)
  - b. Intensitas pemanfaatan ruang (lihat Subbab 2.5.2)
  - c. Tata massa bangunan (lihat Subbab 2.5.3)
  - d. Prasarana (lihat Subbab 2.5.4)
  - e. Lain-lain/tambahan (lihat Subbab 2.5.5)
  - f. Aturan khusus (lihat Subbab 2.5.6)
5. Penyusunan standar teknis (lihat Subbab 2.6);
6. Pemilihan teknik pengaturan zonasi (lihat Subbab 2.7 );
7. Penyusunan peta zonasi (lihat Subbab 2.8);
8. Penyusunan aturan pelaksanaan (lihat Subbab 2.9);
9. Penyusunan perhitungan dampak (lihat Subbab 2.10)
10. Peran serta masyarakat (lihat subbab 2.11)
11. Penyusunan aturan administrasi zonasi (lihat Bab 4)

Bagan alir tahapan penyusunan Peraturan Zonasi dapat dilihat pada Gambar 2.1.



**Gambar 2.1**  
**Bagan Alir Proses Teknis Penyusunan Peraturan Zonasi**

*Status hukum dan materi peraturan zonasi*

Karena akan mengikat Pemerintah Daerah dan masyarakat (publik), maka Peraturan Zonasi harus **ditetapkan dengan Peraturan Daerah**. Selain berisi aturan, Peraturan Daerah ini juga menetapkan sanksi bagi pihak yang melanggarnya. Materi Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi sedikitnya terdiri dari:

1. Peraturan Zonasi (*ZoningText*)
2. Peta Zonasi (*Zoning Map*)

## 2.2 Penyusunan Klasifikasi Zonasi

<i>Definisi</i>	Klasifikasi zonasi adalah jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian teoritis, kajian perbandingan, maupun kajian empirik untuk digunakan di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya. Klasifikasi zonasi merupakan perampatan (generalisasi) dari kegiatan atau penggunaan lahan yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama.
<i>Tujuan</i>	Tujuan penyusunan klasifikasi zonasi adalah untuk: <ol style="list-style-type: none"><li>1. menetapkan zonasi yang akan dikembangkan pada suatu wilayah perkotaan;</li><li>2. menyusun hirarki zonasi berdasarkan tingkat gangguannya.</li></ol>
<i>Dasar pertimbangan penyusunan</i>	Klasifikasi zonasi disusun sesuai dengan kondisi daerah dan rencana pengembangannya dengan pertimbangan sebagai berikut: <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Merujuk pada klasifikasi dan kriteria zonasi</b> yang ada pada <b>Lampiran I</b> konsep panduan ini, yang telah disusun berdasarkan:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Kajian literatur studi-studi yang pernah dilakukan, ketentuan normatif (peraturan-perundangan), dan kajian perbandingan dari berbagai contoh;</li><li>b. Skala/tingkat pelayanan kegiatan berdasarkan standar pelayanan yang berlaku (standar Dept. PU);</li></ol></li><li>2. <b>Menambahkan/melengkapi</b> klasifikasi zonasi pada lampiran yang dirujuk dengan mempertimbangkan:<ol style="list-style-type: none"><li>a. <b>Hirarki klasifikasi zonasi</b> yang dipilih sebagai dasar pengaturan (untuk kawasan budidaya di wilayah perkotaan dianjurkan sekurang-kurangnya hirarki 5, lihat <b>Lampiran II</b>)</li><li>b. Zonasi <b>yang sudah berkembang</b> di daerah yang akan disusun Peraturan Zonasinya (kajian/pengamatan empiris) dan dianggap perlu ditambahkan ke dalam klasifikasi zona.</li><li>c. Jenis <b>zona yang spesifik</b> yang ada di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya yang belum terdaftar dalam Lampiran Panduan ini.</li><li>d. Jenis <b>zonasi yang prospektif</b> berkembang di daerah yang akan disusun Peraturan Zonasinya.</li><li>e. hirarkki</li></ol></li><li>3. <b>Menghapuskan</b> zonasi yang tidak terdapat di daerah dari Lampiran yang dirujuk</li></ol>
<i>Pemilihan hirarki klasifikasi</i>	Pemilihan hirarki klasifikasi zonasi sebagai dasar pengaturan didasarkan pada hirarki sebagai berikut <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Peruntukan Zona Hirarki 1</b> Peruntukan dasar, terdiri atas peruntukan ruang untuk budidaya dan lindung.</li></ol>
<i>Tingkat RTRWN</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>2. <b>Peruntukan Zona Hirarki 2</b> Menunjukkan penggunaan secara umum, seperti yang tercantum pada RTRW Nasional (PP No. 47 Tahun 1997 tentang RTRW Nasional).</li></ol>

Tingkat RTRWP dan RTRW Kabupaten	<p><b>3. Peruntukan Zona Hirarki 3</b> Menunjukkan penggunaan secara umum, seperti yang tercantum pada RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten, atau yang dikembangkan berdasarkan rencana tersebut.</p>
Tingkat RTRW Kota	<p><b>4. Peruntukan Zona Hirarki 4</b> Menunjukkan penggunaan secara umum, seperti yang tercantum pada RTRW Kota, atau yang dikembangkan berdasarkan rencana tersebut.</p>
Tingkat RDTRK	<p><b>5. Peruntukan Zona Hirarki 5</b> Menunjukkan penggunaan yang lebih detail/rinci untuk setiap peruntukan hirarki 4, mencakup blok peruntukan dan tata cara/aturan pemanfaatannya.</p>
Fungsi utama kawasan	<p><b>Jenis Klasifikasi Fungsi Zona</b></p> <p>Klasifikasi fungsi zona dapat merujuk pada peraturan-perundangan yang berlaku. Fungsi utama peruntukan kawasan berdasarkan PP No. 47 tahun 1997 tentang RTRWN adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kawasan Lindung       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya;</li> <li>b. Kawasan perlindungan setempat;</li> <li>c. Kawasan suaka alam;</li> <li>d. kawasan pelestarian alam;</li> <li>e. kawasan cagar budaya;</li> <li>f. kawasan rawan bencana alam;</li> <li>g. kawasan lindung lainnya.</li> </ol> </li> <li>2. Kawasan Budidaya       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Kawasan hutan produksi;</li> <li>b. Kawasan hutan rakyat;</li> <li>c. Kawasan pertanian;</li> <li>d. Kawasan pertambangan;</li> <li>e. Kawasan industri;</li> <li>f. Kawasan pariwisata;</li> <li>g. Kawasan permukiman;</li> </ol> </li> </ol>
Kode zonasi	<p>Contoh klasifikasi sistem penggunaan lahan dapat dilihat pada <b>Lampiran II</b></p> <p>Ketentuan penamaan kode zonasi adalah sebagai berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Setiap zonasi diberi kode yang mencerminkan fungsi zonasi yang dimaksud.</li> <li>- Pengkodean zonasi dapat merujuk pada kode zonasi dalam <b>Lampiran I</b> konsep panduan ini.</li> <li>- Nama kode zonasi dapat disesuaikan dengan RTRW yang berlaku di daerah masing-masing</li> <li>- Nama kode zonasi diupayakan bersifat universal seperti yang banyak digunakan di luar negeri</li> </ul>
Contoh kode zonasi	<p>Contoh kesesuaian kode zonasi dengan deskripsi zona yang dapat dirujuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>A-1 <u>Agricultural</u> district</b> (pertanian)</li> <li>- <b>R-1 <u>One and two-family residential</u> district</b> (perumahan)</li> <li>- <b>R-2 <u>Multifamily residential</u> district</b> (perumahan)</li> <li>- <b>R-3 <u>Mobile home residential</u> district</b> (perumahan)</li> </ul>

- **R-4** *Planned unit development district* (perumahan)
- **C-1** *Commercial district (low density)* (komersial)
- **C-2** *Commercial district (medium density)* (komersial)
- **M-1** *Light industrial [manufactur] district* (industri)
- **M-2** *Heavy industrial [manufactur]district* (industri)
- **FC-1** *Floodplain or conservation district*

## 2.3 Penyusunan Daftar Kegiatan

*Definisi* Daftar kegiatan adalah suatu daftar yang berisi rincian kegiatan yang ada, mungkin ada, atau prospektif dikembangkan pada suatu zona yang ditetapkan.

*Dasar pertimbangan penyusunan* Daftar kegiatan disusun selengkap mungkin dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. **Merujuk** pada **Daftar Kegiatan** yang ada pada **Lampiran III** panduan ini, yang telah disusun berdasarkan:
  - a. Kajian literatur, peraturan-perundangan, dan perbandingan dari berbagai contoh;
  - b. Skala/tingkat pelayanan kegiatan berdasarkan standar pelayanan yang berlaku (misalnya standar Dept. PU);
2. **Menambah/melengkapi** daftar kegiatan pada Lampiran III konsep panduan ini dengan mempertimbangkan:
  - c. Jenis kegiatan dan jenis penggunaan lahan **yang sudah berkembang** pada daerah yang akan disusun Peraturan Zonasinya (kajian/pengamatan empiris).
  - d. Jenis **kegiatan spesifik** yang ada di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya yang belum terdaftar.
  - e. Jenis **kegiatan yang prospektif** berkembang di daerah yang akan disusun Peraturan Zonasinya.
3. **Menghapuskan** kegiatan yang tidak terdapat di daerah dari daftar kegiatan Lampiran III.

## 2.4 Penetapan/Delineasi Blok Peruntukan

*Definisi* **Blok peruntukan** adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, pantai, dan lain-lain), maupun yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).

**Nomor blok peruntukan** adalah nomor yang diberikan pada setiap blok peruntukan.

*Deliniasi blok peruntukan* Blok peruntukan dibatasi oleh batasan fisik yang **nyata** maupun yang **belum nyata**.

*Batas blok peruntukan yang nyata* Batasan fisik yang nyata dapat berupa:

- jaringan jalan,
- sungai,
- selokan,

- saluran irigasi,
- saluran udara tegangan (ekstra) tinggi,
- garis pantai, dll.

*Batas blok peruntukan yang belum nyata*

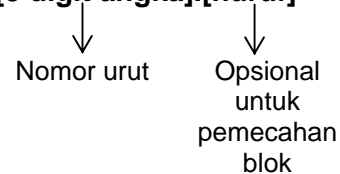
Batas blok peruntukan yang belum nyata dapat berupa:

- rencana jaringan jalan,
- rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan rencana sektoral lainnya.

*Penomoran blok peruntukan*

Untuk memberikan kemudahan referensi (georeference), maka blok peruntukan perlu diberi **nomor blok**. Untuk memudahkan penomoran blok dan mengintegrasikannya dengan daerah administrasi, maka nomor blok peruntukan dapat didasarkan pada kode pos (berdasarkan kelurahan/desa) diikuti dengan 3 digit nomor blok. Nomor blok dapat ditambahkan huruf bila blok tersebut dipecah menjadi beberapa subblok (lihat Subbab 2.8).

**Nomor blok = [kode pos]-[3 digit angka].[huruf]**



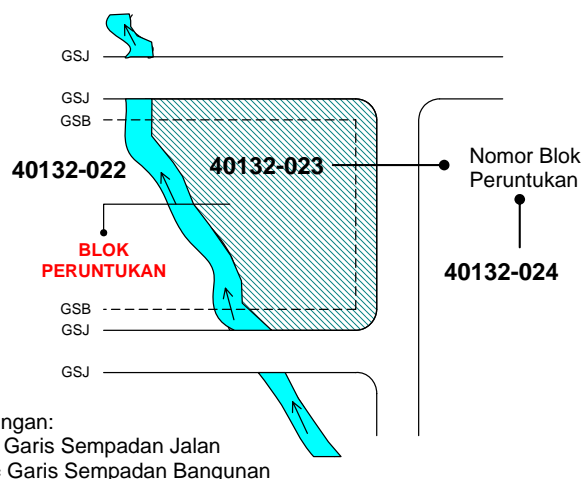
Contoh nomor blok:

Blok 40132-001, ... Blok 40132-023; Blok 40132-024... , dst.

Catatan:

- Satu subblok dapat dipecah menjadi beberapa subblok.
- Untuk penomoran subblok dapat ditambahkan dengan huruf (opsional)
- Rincian pemecahan subblok dapat dilihat Subbab 2.8.

*Contoh penentuan blok peruntukan*



**Gambar 2.2**  
**Contoh Penentuan Blok Peruntukan dengan Batasan Fisik**

## 2.5 Penyusunan Peraturan Teknis Zonasi

<i>Definisi</i>	Aturan teknis zonasi adalah aturan pada suatu zonasi yang berisi ketentuan pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata massa bangunan, ketentuan prasarana minimum yang harus disediakan, aturan lain yang dianggap penting, dan aturan khusus untuk kegiatan tertentu.
<i>Jenis aturan</i>	<p>Pembangunan dan pemanfaatan ruang yang terarah memerlukan peraturan, panduan atau ketentuan yang jelas, mudah dipahami, logis (dapat dipertanggungjawabkan) dan menjadi rujukan bagi pemerintah, masyarakat dan dunia usaha.</p> <p>Shirvani (1985: 150-152) mengelompokkan panduan dalam dua bentuk, yaitu ;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Panduan preskriptif (<i>prescriptive guidelines</i>)</li><li>Panduan kinerja (<i>performance guidelines</i>),</li></ol> <p><b>Catatan:</b> Dalam konsep panduan ini, "peraturan" dianalogikan dengan "panduan" atau ketentuan, sehingga "panduan preskriptif" dan "panduan kinerja," selanjutnya disebut dengan "peraturan preskriptif" dan "peraturan kinerja."</p> <p>Peraturan teknis zonasi dapat dituangkan dalam bentuk <b>preskriptif atau kinerja</b>, sesuai dengan kebutuhan pengaturan.</p>
<i>Peraturan preskriptif</i>	<p>Peraturan preskriptif adalah peraturan yang memberikan ketentuan-ketentuan yang dibuat sangat ketat, rinci dan terukur sehingga mudah dan jelas untuk diterapkan serta kecil kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaannya.</p> <p>Contoh: luas minimum (<math>m^2</math>), tinggi maksimum (m atau lantai), KDB maksimum (%), dll.</p>
<i>Peraturan kinerja</i>	<p>Peraturan kinerja adalah peraturan yang menyediakan berbagai ukuran serta kriteria kinerja dalam memberinya. Ketentuan dalam peraturan kinerja tersebut tidak ketat, tetapi didasarkan pada kriteria/batasan tertentu sehingga perencana lebih bebas berkreasi dan berinovasi. Karena itu, hasil rancangannya akan lebih beragam (Shirvani, 1985 : 151-152).</p> <p>Contoh: kegiatan baru tidak boleh menurunkan rasio volume lalu-lintas dan kapasitas jalan (V/C ratio) di bawah D, kegiatan pada malam hari tidak boleh menimbulkan kebisingan di atas 60 dB.</p>
<i>Standar kinerja preskriptif dan standar kinerja</i>	Aturan preskriptif dan aturan kinerja akan memerlukan standar yang sesuai. Aturan preskriptif akan memerlukan standar preskriptif ( <i>prescriptive standard</i> ), dan aturan kinerja akan memerlukan standar kinerja ( <i>performance standard</i> ) dan standar preskriptif.

*Pendekatan penyusunan aturan*

Aturan teknis disusun dengan mempertimbangkan (1) aspek yang diperhatikan (*issues of concern*) dan (2) komponen yang diatur (*scope of issues*).

(1) aspek yang diperhatikan (*issues of concern*) adalah pokok perhatian atau kriteria yang menjadi dasar penyusunan aturan. Contoh perhatian dalam pengaturan adalah:

- fungsional: menjamin kinerja yang tinggi dari fungsi tersebut;
- kesehatan: menjamin tercapainya kualitas (standar minimum) kesehatan yang ditetapkan; dan
- pokok perhatian lainnya antara lain: keselamatan, keamanan, kenyamanan, keindahan, dan hubungan aspek tersebut dengan isu lainnya.

(2) komponen yang diatur (*scope of issues*) adalah komponen yang diatur berdasarkan pokok perhatian yang terkait. Contoh komponen yang harus diatur adalah, KDB, KLB, kepadatan bangunan, jarak antar bangunan, dll

*contoh*

Contoh penerapan dalam penyusunan aturan:

Pokok perhatian atau kriteria dalam Zona R-1 (Perumahan Tunggal) adalah kenyamanan, keindahan, dan prestis. Oleh karenanya, komponen yang perlu diatur dengan ketentuan aturannya adalah:

- persil harus luas (luas persil minimum adalah.... m<sup>2</sup>)
- KDB rendah (maksimum ...%)
- Maksimum 2 lantai (tinggi bangunan maksimum 2 lantai, KLB maksimum = 2 x KDB maksimum)
- GSB besar (minimum ... m)
- Bangunan tidak berdempetan (kepadatan bangunan rendah → maksimum .. bangunan/ha; ada jarak bebas antarbangunan → minimum ...m;
- Karena pemiliknya berpendapatan tinggi, tidak mencari pendapatan dari lahan tersebut, serta karakteristik perumahan yang nyaman dan nilai properti yang tinggi perlu dijaga, maka tidak diperkenankan ada kegiatan selain hunian, kecuali pelayanan skala lingkungan (sekolah, pusat belanja lingkungan, dll)
- dst.

## 2.5.1 Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

*Definisi*

Aturan kegiatan dan penggunaan lahan adalah aturan yang berisi kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan bersyarat, diperbolehkan terbatas atau dilarang pada suatu zona.

*Klasifikasi kegiatan/ penggunaan lahan dalam pemanfaatan ruang*

Aturan kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi dinyatakan dengan klasifikasi sebagai berikut:

"I" = Pemanfaatan diizinkan (*P, permitted*)

"T" = Pemanfaatan diizinkan secara terbatas (*R, restricted*)

"B" = Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat (*C, conditional*)

"-" = pemanfaatan yang tidak diijinkan (*not permitted*)

*Penjelasan klasifikasi*

" I " = Pemanfaatan diizinkan

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

" T " = Pemanfaatan diizinkan secara terbatas

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

" B " = Pemanfaatan memerlukan izin penggunaan bersyarat

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

" - " = Pemanfaatan yang tidak diijinkan

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

*Dasar Pertimbangan*

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

1. **Umum**, berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan,:
  - a. Kesesuaian dengan arahan dalam rencana tata ruang kabupaten/kota;
  - b. Keseimbangan antara kawasan lindung dan budidaya dalam suatu wilayah;
  - c. Kelestarian lingkungan (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara dan ruang bawah tanah);
  - d. Toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukkan yang ditetapkan;
  - e. Kesesuaian dengan kebijakan pemerintah kabupaten/kota di luar rencana tata ruang yang ada;
  - f. Tidak merugikan golongan masyarakat, terutama golongan sosial-ekonomi lemah.
  
2. **Khusus**, berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun, dapat disusun berdasarkan:
  2. Rujukan terhadap ketentuan-ketentuan maupun standar-standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang
  3. Rujukan terhadap ketentuan dalam Peraturan Bangunan Setempat
  4. Rujukan terhadap ketentuan khusus bagi unsur bangunan/komponen yang dikembangkan (misalnya: pompa bensin, BTS/*Base Tranceiver Station*, dll).

*Pendekatan pengaturan*

Pernyataan pengaturan dapat disusun dengan merujuk pada salah satu ekstrim, yaitu yang diperbolehkan atau yang dilarang. Alternatif pernyataan aturan berdasarkan pendekatan tersebut adalah:

A. Berorientasi pada kegiatan yang diperbolehkan :

1. Kegiatan yang sejenis dinyatakan diperbolehkan dengan eksplisit (contoh: "Kegiatan yang diperbolehkan adalah ....., ....., dan ....." ).
2. Kegiatan yang tidak sejenis tidak dinyatakan (berarti dilarang)
3. Kegiatan yang tidak termasuk dalam aturan 1 dan 2 dapat disebutkan (contoh: "restoran, tapi tidak termasuk klub malam")

B. Berorientasi pada kegiatan yang dilarang :

1. Kegiatan yang sejenis dinyatakan dilarang dengan eksplisit (contoh: "Kegiatan yang dilarang meliputi ....., ....., dan ....." )
2. Kegiatan yang tidak sejenis tidak dinyatakan (berarti diperbolehkan)
3. Kegiatan yang sejenis dengan kegiatan yang dilarang, namun diperbolehkan dengan syarat (contoh: "pertokoan dilarang, kecuali kurang dari 50 m<sup>2</sup>)

*Materi aturan :*

Materi aturan pada setiap penggunaan lahan meliputi:

1. Intensitas pemanfaatan ruang;
2. tata massa bangunan;
3. prasarana minimum;
4. aturan lain/tambahan; dan
5. aturan khusus

## 2.5.2 Aturan Intensitas Pemanfaatan Ruang

*definisi*

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

*Materi aturan*

Aturan intensitas pemanfaatan ruang **minimum** terdiri dari:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum
- Koefisien dasar Hijau (KDH) minimum

Aturan yang dapat ditambahkan dalam intensitas pemanfaatan ruang antara lain:

- Koefisien Tapak Basemen (KTB) maksimum
- Koefisien Wilayah terbangun (KWT) maksimum
- Kepadatan bangunan atau unit maksimum
- Kepadatan penduduk maksimum

*Pertimbangan KDB*

Penetapan besar KDB maksimum didasarkan pada pertimbangan:

- tingkat pengisian/peresapan air (*water recharge*) = KDH

- minimum
- besar pengaliran air (kapasitas drainase)
- jenis penggunaan lahan
- harga lahan

Catatan:

- KDB maksimum = luas persil – % KDH – % luas prasarana yang diperkeras
- Luas prasarana yang diperkeras berkisar antara 20-50% dari KDB yang ditetapkan (bukan dari luas persil)

Contoh:

- Jika  $KDH_{\min} = 20\%$ , dan luas prasarana yang diperkeras = 40% dari KDB, maka:

$$KDB_{\max} = 100\% - 25\% - (40\%KDB^{\max})$$

$$1,40 KDB_{\max} = 80\%$$

$$KDB_{\max} = 80\%/1,40 = 57\%$$

*Pertimbangan KLB* Penetapan besar KLB maksimum didasarkan pada pertimbangan:

- harga lahan
- ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan)
- dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan
- ekonomi dan pembiayaan.

*Pertimbangan KDH* Penetapan besar KDH minimum didasarkan pada pertimbangan:

- tingkat pengisian/peresapan air (*water recharge*)
- besar pengaliran air (kapasitas drainase)
- rencana tata ruang (RTH, tipe zonasi, dll)

*Pertimbangan KTB* Penetapan besar KTB maksimum didasarkan pada batas KDH minimum yang ditetapkan.

Contoh: bila KDH minimum = 25%, maka KTB maksimum = 75%

*Pertimbangan KWT* Prinsip penetapan KWT sama dengan penetapan KTB, tetapi dalam unit blok peruntukan atau tapak (bukan dalam unit persil).

*Pertimbangan kepadatan bangunan dan penduduk* Kepadatan bangunan ditetapkan berdasarkan pertimbangan (Stevens 1960):

1. Faktor kesehatan
  - Ketersediaan air bersih; sanitasi dan sampah; cahaya; sinar matahari; aliran udara; ruang antarbangunan.
2. Faktor sosial
  - Ruang terbuka privat; privasi; perlindungan, jarak tempuh terhadap fasilitas lingkungan
3. Faktor teknis
  - Risiko kebakaran; keterbatasan lahan untuk bangunan/rumah;
4. Faktor Ekonomi
  - Biaya lahan; jarak dari rumah ke tempat kerja dan ongkos transportasi; ketersediaan dan ongkos penyediaan pelayanan dasar; ketersediaan dan ongkos

tukang, material, dan peralatan.

Catatan:

Kepadatan penduduk = kepadatan bangunan/ha x besar keluarga rata-rata

Contoh:

Kepadatan bangunan 20 bangunan/ha = kepadatan penduduk 100 jiwa/ha (jika 1 KK = 5 jiwa)

*Rujukan*

Standar atau interval KDB dan KLB dapat merujuk pada aturan di bawah ini, dan dapat disesuaikan dengan kondisi di daerah:

- SK MenPU No. 640/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota
- Kepmendagri No. 59/1988 tentang Petunjuk Pelaksanaan Permendagri No. 2/1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota

### 2.5.3 Aturan Tata Massa Bangunan

*Definisi*

Tata massa bangunan adalah bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai.

*Materi aturan*

Pengaturan tata massa bangunan mencakup antara lain:

- garis sempadan bangunan (GSB) minimum;
- jarak bebas antarbangunan minimum;
- tinggi bangunan maksimum atau minimum;
- amplop bangunan;
- tampilan bangunan (opsional);
- dan aturan lain yang dianggap perlu.

*Pertimbangan GSB dan ajrak bebas bangunan*

GSB minimum ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, risiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan dan estetika.

Catatan:

Secara sederhana, GSB minimum dapat ditetapkan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

- untuk ruang milik jalan (rumija) < 8m, GSB minimum =  $\frac{1}{2}$  rumija
- untuk ruang milik jalan  $\geq$  8m, GSB minimum =  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m

*Pertimbangan tinggi bangunan*

Tinggi bangunan ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, risiko kebakaran, teknologi, estetika, dan prasarana.

*Pertimbangan amplop bangunan*

Amplop bangunan ditetapkan dengan mempertimbangkan GSB, tinggi bangunan maksimum, dan bukaan langit.

*Pertimbangan tampilan bangunan*

Tampilan bangunan ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan, dan keserasian dengan lingkungan sekitar.

## 2.5.4 Aturan Prasarana Minimum

<i>Definisi</i>	Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
<i>Cakupan</i>	Cakupan prasarana yang diatur dalam Peraturan Zonasi minimum adalah prasarana: <ul style="list-style-type: none"><li>- parkir</li><li>- bongkar muat</li><li>- dimensi jaringan jalan dan kelengkapannya (<i>streetscape</i>)</li><li>- kelengkapan prasarana lainnya yang dianggap perlu</li></ul>
<i>Pertimbangan parkir</i>	Penyediaan parkir untuk setiap zonasi dan setiap kegiatan ditetapkan dengan standar yang berlaku umum untuk setiap kegiatan atau bangunan di daerah.
<i>Pertimbangan bongkar-muat</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kegiatan-kegiatan yang melakukan bongkar muat diwajibkan menyediakan ruang bongkar muat yang memadai.</li><li>- Kegiatan ini antara lain kegiatan perdagangan, pergudangan, pelayanan lainnya.</li><li>- Tidak diperkenankan melakukan bongkar-muat di ruang milik jalan (rumija)</li></ul>
<i>Pertimbangan dimensi dan kelengkapan jalan</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dimensi jaringan jalan dan kelengkapannya ditetapkan dengan mempertimbangkan fungsi jalan, volume lalu-lintas dan peruntukan zonasi.</li><li>- Kelengkapan jalan yang diatur paling sedikit meliputi badan jalan, trotoar, saluran drainase.</li><li>- Aturan tambahan dapat dikenakan untuk penyediaan bahu jalan, teluk jalan untuk perhentian angkutan umum, dan median jalan.</li></ul>
<i>Pertimbangan kelengkapan prasarana lainnya</i>	Prasarana lainnya yang diperlukan dapat diwajibkan atau dianjurkan sesuai kebutuhan, seperti penyediaan situ ( <i>retention/detention pond</i> , ruang terbuka publik, dll).
<i>Rujukan</i>	Materi aturan dapat merujuk pada ketentuan prasarana yang diterbitkan oleh: <ul style="list-style-type: none"><li>- Departemen PU, Departemen Perhubungan, dan departemen teknis lainnya yang terkait,</li><li>- Instansi yang menerbitkan aturan teknis terkait, seperti PLN, PT Kereta Api, Pertamina, dll.</li></ul>

## 2.5.5 Aturan Lain/Tambahan

Aturan lain dapat ditambahkan pada setiap zonasi. Untuk beberapa kegiatan yang diperbolehkan, misalnya:

1. Kegiatan usaha yang diperbolehkan di zona hunian (usaha rumahan, warung, salon, dokter praktek, dll);
2. Larangan penjualan produk, tapi penjualan jasa diperbolehkan;
3. Batasan luas atau persentase (%) maksimum dari luas

	<p>lantai (misalnya: kegiatan tambahan -seperti salon, warung, fotokopi- diperbolehkan dengan batas tidak melebihi 25% dari KDB);</p> <p>4. Aturan perubahan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan.</p>
<p><b>Pemanfaatan Terbatas</b></p>	<p>Sebuah pemanfaatan ruang disebut pemanfaatan yang terbatas (tanda T) mengandung arti bahwa pemanfaatannya mengandung batasan-batasan sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya sebuah pemanfaatan ataupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan ruang tersebut untuk kegiatan yang diusulkan.</li> <li>2. Pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, ataupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan oleh pemerintah kota dengan menurunkan nilai maksimum atau meninggikan nilai minimum dari intensitas ruang dalam Peraturan Zonasi.</li> <li>3. Pembatasan jumlah pemanfaatan. Jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada, masih mampu melayani, dan belum memerlukan tambahan (contoh, dalam sebuah kawasan perumahan yang telah cukup jumlah masjidnya, tidak diperkenankan membangun masjid baru), maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diijinkan, atau diijinkan dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.</li> <li>4. Pengeanaan aturan-aturan tambahan seperti disinsentif, keharusan menyediakan analisis dampak lalu lintas, dan sebagainya yang tercantum dalam bagian lain dokumen laporan ini.</li> </ol>
<p><b>Pemanfaatan Bersyarat</b></p>	<p>Jika sebuah pemanfaatan ruang memiliki tanda B atau merupakan pemanfaatan bersyarat, berarti untuk mendapatkan ijin, diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu. Persyaratan ini diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya. Persyaratan ini antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penyusunan dokumen AMDAL,</li> <li>2. Penyusunan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan upaya Pemantauan Lingkungan (UPL)</li> <li>3. Penyusunan Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN)</li> <li>4. Mengenakan biaya dampak pembangunan (<i>development impact fee</i>), dan atau aturan disinsentif lainnya yang tercantum dalam bagian lain laporan ini.</li> </ol>
<p><i>Pengenaan syarat</i></p>	<p>Persyaratan ini dapat dikenakan secara bersamaan atau salah satunya saja. Penentuan persyaratan mana yang dikenakan ditentukan oleh pemerintah kota/Kabupaten dengan mempertimbangkan besarnya dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan/pemanfaatan ruang tertentu bagi lingkungan di sekitarnya.</p>
<p><i>Rujukan syarat</i></p>	<p>Ketentuan yang dapat menjadi rujukan/acuan dalam penyusunan peraturan zonasi, terkait pemanfaatan bersyarat antara lain :</p>

1. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No.17 tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan atau Kegiatan yang Wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
2. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No.19 tahun 2004 tentang Standar Pelayanan Minimal bidang Lingkungan Hidup di Daerah Kabupaten dan Daerah Kota;
3. Keputusan Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan No. 56 tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting;

*Pemanfaatan ruang pelengkap*

Suatu pemanfaatan termasuk dalam suatu subkategori di mana subkategori menunjukkan tidak dibolehkan dalam peruntukan tanah dasar tertentu, dapat dibolehkan sebagai pemanfaatan pelengkap pada peruntukan lahan tersebut, tergantung pada persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Zonasi.

*Pertimbangan persyaratan*

Persyaratan-persyaratan tersebut disusun dengan mempertimbangkan :

- a. Kesesuaian dengan definisi pemanfaatan pelengkap;
- b. Kesesuaian dengan peraturan yang dapat diberlakukan pada penggunaan tersebut dalam peruntukan tanah dasar lain pada tipe peruntukan tanah yang sama (ruang terbuka, pertanian, hunian, komersial, atau industri);
- c. Kesesuaian dengan pemanfaatan ruang utama di kawasan tersebut, dimana prosentasenya tidak boleh melebihi fungsi utama kawasan;
- d. Peraturan pemanfaatan yang diatur secara terpisah yang diidentifikasi sebagai “tidak diizinkan” pada suatu peruntukan tanah tertentu, tidak diizinkan sebagai pemanfaatan pelengkap pada peruntukan tanah tersebut;
- e. Tidak merugikan dan atau mengganggu kegiatan masyarakat di sekitar kawasan tersebut;
- f. Tingkat kepentingannya terhadap kebutuhan publik, dan bukan hanya untuk keuntungan perorangan;
- g. Pertimbangan sosial budaya dan norma dalam masyarakat setempat.

*Ketentuan Pelengkap Lain*

Merupakan ketentuan pelengkap yang menguraikan peraturan di lokasi/kawasan tertentu yang strategis sehingga memerlukan strategi khusus dalam pengendalian pembangunannya.

Contoh ketentuan pelengkap :

*“Pemanfaatan yang diizinkan dalam suatu peruntukan lahan bisa lebih jauh dibatasi jika terdapat lahan-lahan rawan lingkungan, Di dalam setiap peruntukan lahan, dalam suatu persil tidak boleh terdapat struktur atau perbaikan, atau bagian padanya, dikonstruksi, dibangun, atau diubah, atau digunakan atau dirawat kecuali untuk satu atau lebih tujuan atau kegiatan yang tercantum pada Matriks Pemanfaatan Ruang.”*

Ketentuan ini dapat berupa ketentuan teknis mengenai pemanfaatan terbuka atau tertutup (di dalam gedung atau di ruang terbuka), kriteria-kriteria penjualan eceran, atau

*Pekarangan dan Area Lansekap*

ketentuan umum yang belum tercakup dalam Peraturan Penggunaan Lahan sebelumnya.

Ketentuan/aturan mengenai pekarangan dan area lansekap dapat diuraikan sebagai peraturan tambahan dalam Peraturan Zonasi sesuai dengan kebijakan tiap pemerintah kabupaten/kota.

Dasar pertimbangan dalam menyusun aturan tambahan tentang pekarangan dan area lansekap dalam peraturan zonasi antara lain :

1. Tingkat kepentingan komponen lansekap dalam zona tertentu di suatu wilayah kabupaten/kota;
2. Kesesuaian dengan ketentuan KDB dan KDH dalam peraturan zonasi;
3. Kesesuaian dengan arah kebijakan pemerintah setempat;
4. Daya dukung lahan dan kondisi tanah;
5. Kepadatan penduduk dan intensitas bangunan;
6. Komponen pendukung di dalamnya, yang terkait dengan pemanfaatan ruang yang utama (permukiman, industri, perdagangan, dll) ;
7. Norma dan estetika lingkungan setempat.

*Ketentuan lainnya*

Ketentuan lain yang dapat dimasukkan dalam peraturan zonasi, sebagai aturan tambahan antara lain :

1. Aturan mengenai pemunduran bangunan (*setback*), kebun;
2. Aturan mengenai fasilitas tunawisma, rumah jompo dan fasilitas bagi penyandang cacat;
  - a. Aturan ini disusun dengan pertimbangan persamaan hak sebagai warga negara (masyarakat), sehingga diperlukan perlakuan yang sama atas pemenuhan kebutuhan dan pelayanan publik;
  - b. Aturan rinci lebih menekankan pada karakteristik khusus yang perlu diperhatikan untuk setiap fasilitas yang diperuntukkan.
3. Aturan mengenai *off-street parking* dan *loading*
  - a. Aturan ini melengkapi aturan dalam peraturan zonasi yang terkait dengan pertimbangan dampak pembangunan;
  - b. Aturan teknis ini dapat disertakan ataupun tidak disertakan dalam peraturan zonasi, dengan pertimbangan tingkat dampak yang ditimbulkan (dapat dimasukkan dalam pemanfaatan bersyarat);
4. Aturan mengenai tata informasi, aksesoris bangunan, daya tampung rumah dan keindahan.

Aturan-aturan tersebut disusun dan disesuaikan dengan kebijakan pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan. Jika terdapat hal-hal yang belum tercakup dalam panduan ini yang dianggap perlu untuk disertakan dalam peraturan zonasi (khusus untuk aturan teknis mengenai pembangunan dan pemanfaatan ruang), maka pemerintah kabupaten/kota dapat

menyesuaikannya dengan kebutuhan masyarakat, selama tidak merugikan masyarakat.

## 2.5.6 Aturan Khusus

*Cakupan contoh*

Contoh aturan kawasan khusus meliputi:

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

**Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan**

Aturan khusus untuk Kawasan keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) merujuk kepada Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 49 Tahun 2000 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), dan atau peraturan daerah yang terkait.

*Kategori kawasan dalam KKOP*

Mencakup jenis-jenis kawasan khusus yang berhubungan dengan keselamatan dalam pengoperasian penerbangan dan lalu lintas udara, antara lain sebagai berikut :

**Tabel 2.1**  
**Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan**

KATEGORI DALAM KKOP	DEFINISI
Permukaan Pendekatan dan Lepas Landas	permukaan di bawah lintasan pesawat udara setelah lepas landas atau akan mendarat, yaitu sejauh 15 Km dari ujung landasan dengan kemiringan 2%
Kawasan Kemungkinan Bahaya Kecelakaan	bagian dari kawasan Pendekatan dan Lepas Landas, yaitu sejauh 3 Km dari ujung landasan
Permukaan Transisi	bidang miring sejajar poros landasan sampai 315 m dari sisi landasan, dengan kemiringan 14,3% sampai memotong Permukaan Horizontal Dalam
Permukaan Horizontal Dalam	bidang datar di atas dan di sekitar bandara dengan radius 4 m dari ujung landasan/permukaan utama dengan ketinggian +51 m di atas ketinggian ambang landasan yang ditetapkan, yaitu ambang landasan 29 dengan ketinggian + 731,783 m dpl, sehingga ketinggian Permukaan Horizontal Dalam ini adalah + 782,783 dpl
Permukaan Kerucut	bidang miring antara jarak 4 Km sampai 6 Km dari ujung landasan/ permukaan utama, dengan kemiringan 5%, yang menghubungkan tepi luar Permukaan Horizontal Dalam dengan tepi Dalam Permukaan Horizontal Luar
Permukaan Horizontal Luar	bidang datar di sekitar bandara dengan radius mulai dari 6 Km sampai 15 Km dari ujung landasan, dengan ketinggian + 156 m di atas ketinggian ambang landasan atau ketinggian + 887,783 m dpl

Pengaturan kawasan khusus ini selanjutnya disesuaikan dengan kebijakan pembangunan wilayah kabupaten/kota yang terkait dengan pemanfaatan ruangnya.

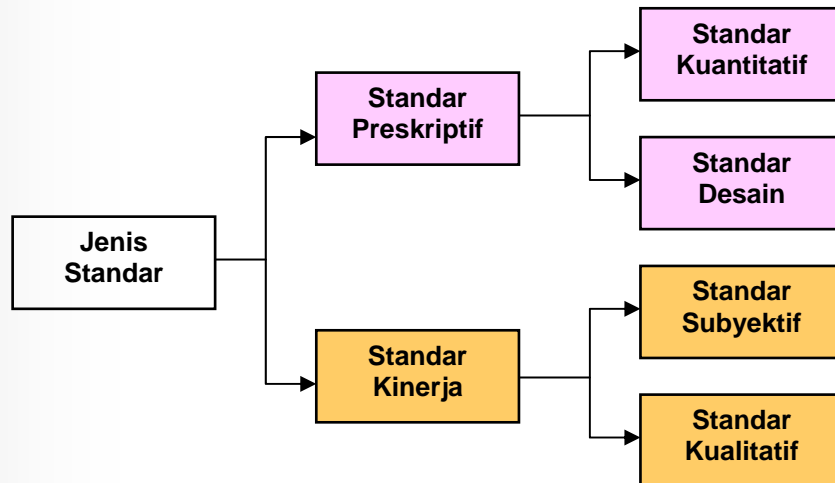
<b>Kawasan Cagar Budaya dan Kawasan Bersejarah</b>	<p>Aturan mengenai kawasan cagar budaya atau kawasan bersejarah merujuk kepada Undang-undang No.5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya beserta peraturan pelaksanaannya, dan atau peraturan daerah yang terkait.</p> <p>Bahwa pengaturan terhadap penguasaan, pemilikan, perlindungan, pemeliharaan, pengelolaan, pemanfaatan situs (lokasi bersejarah) dan atau benda cagar budaya perlu diperhatikan sedemikian rupa untuk menjaga kelestariannya.</p>
<i>Dasar pertimbangan</i>	<p>Dasar Pertimbangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mengutamakan fungsi sosial situs/kawasan bersejarah;</li> <li>- Mempertahankan kelestarian kawasan bersejarah dan benda-benda cagar alam yang ada di dalam/sekitarnya;</li> <li>- Kegiatan yang berkaitan dengan benda cagar budaya dan situs diusahakan sedemikian rupa sehingga tidak mengurangi nilai sejarah dan budaya dari benda dan atau situs tersebut;</li> </ul>
<i>Cakupan pengaturan</i>	<p>Hal-hal yang perlu dicakup dalam peraturan pemanfaatan ruang di kawasan bersejarah:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Penguasaan/pemilikan lahan di lokasi bersejarah;</li> <li>- Proses perijinan pengalihan kepemilikan/penguasaan;</li> <li>- Pemanfaatan kawasan bersejarah di wilayah kabupaten/kota;</li> <li>- Perlindungan dan pemeriharaan kawasan bersejarah.</li> </ul>
<i>Rujukan</i>	<p>Sumber lain yang dapat digunakan sebagai rujukan pengaturan pemanfaatan ruang kawasan bersejarah dan cagar budaya:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UU No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;</li> <li>- Keputusan Mendikbud No. 062 Tahun 1995 tentang Pemilikan, Penguasaan, Pengalihan dan Penghapusan Benda Cagar Budaya dan atau situs;</li> <li>- Keputusan Mendikbud No. 063 Tahun 1996 tentang Perlindungan dan Pemeliharaan Benda Cagar Budaya.</li> </ul>
<b>Kawasan Rawan Bencana</b>	<p>Kawasan rawan bencana mencakup kawasan rawan letusan gunung berapi, gempa bumi, tanah longsor, gelombang pasang dan banjir. Materi pengaturan disesuaikan dengan jenis bencana yang potensial.</p>

## **2.6 Penyusunan Standar**

<i>Standar</i>	<p>Standar adalah suatu spesifikasi teknis atau sesuatu yang dibakukan, disusun berdasarkan konsensus semua pihak terkait, dengan memperhatikan syarat-syarat kesehatan, keamanan, keselamatan, lingkungan, perkembangan IPTEK, pengalaman, perkembangan masa kini dan mendatang untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya.</p>
<i>Jenis standar</i>	<p>Secara umum standar dapat diklasifikasikan sebagai berikut (lihat Gambar 2.3):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Standar preskriptif, yang terdiri dari: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standar kuantitatif</li> </ul> </li> </ol>

- Standar desain
- 2. Standar kinerja terdiri dari:
  - Standar subyektif
  - Standar kualitatif

Standar yang diterapkan dalam peraturan zonasi dapat merupakan **campuran dari jenis standar di atas**. Pilihan jenis standar disesuaikan dengan kebutuhan pengaturan.



**Gambar 2.3**  
**Klasifikasi Standar**

*Standar preskriptif*

Standar preskriptif adalah:

- Standar yang memberikan panduan yang sangat ketat, rinci, terukur serta seringkali dilengkapi rancangan desain.
- Memberikan kemudahan dalam pelaksanaan/penggunaannya, tetapi membatasi perancang/arsitek dalam menuangkan kreasinya (Brough 1985).

*Standar kuantitatif*

Standar kuantitatif menetapkan secara pasti ukuran maksimum atau minimum yang diperlukan, biasanya mengacu pada kebutuhan minimum.

Contoh standar kuantitatif:

- KDB maksimum 60%
- KLB maksimum 3,0
- Tinggi bangunan maksimum 3 lantai, atau 16 m

*Standar desain*

Standar desain merupakan kelanjutan atau kelengkapan dari standar kuantitatif.

Contoh standar desain:

- desain parkir
- tikungan jalan

<i>Standar kinerja</i>	<p>Standar kinerja adalah standar yang dirancang untuk menghasilkan solusi rancangan yang tidak mengatur langkah penyelesaian secara spesifik (Listokin 1995). Tujuan standar ini adalah untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• menjamin kenyamanan dalam penggunaannya, dengan ukuran minimum sebagai parameter pengukur kinerjanya (Craighead 1991).</li> <li>• pengendali timbulnya dampak negatif dengan menetapkan ukuran maksimum sebagai parameter pengukur kinerjanya (Brough 1985).</li> </ul>
<i>Standar subyektif</i>	<p>Standar subyektif adalah standar yang menggunakan ukuran subyektif/deskriptif sebagai ukuran kinerjanya.</p> <p>Contoh standar subyektif:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- penambahan bangunan tidak boleh mengurangi keindahan, kenyamanan, kemudahan, keselamatan</li> </ul>
<i>Standar kualitatif</i>	<p>Standar kualitatif adalah standar yang menetapkan ukuran kinerja dari suatu kegiatan dengan menggunakan ukuran maksimum atau minimum</p> <p>Contoh:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- batas minimum tingkat pelayanan jalan (level of service) tidak boleh kurang dari D</li> </ul>
<i>Standar dalam Peraturan Zonasi</i>	<p>Peraturan Zonasi mencakup aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku. Dalam penyusunan Peraturan Zonasi, perumusan aturan-aturan teknis tersebut dapat disesuaikan dan mengacu kepada Standar Nasional Indonesia (SNI) atau ketentuan – ketentuan lain yang bersifat lokal.</p>
<i>Rujukan standar</i>	<p>Daftar standar-standar yang telah ada dan dapat digunakan sebagai rujukan dalam penyusunan Peraturan Zonasi dapat dilihat pada lampiran dalam buku panduan ini.</p>
<i>Dasar Pertimbangan</i>	<p>Pertimbangan dalam penyusunan dan penetapan standar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kesesuaian dengan karakteristik wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan; jika merujuk pada ketentuan teknis daerah lain;</li> <li>2. Kesesuaian dengan karakteristik sosial dan budaya masyarakat di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan, karena hal tersebut menentukan preferensi masyarakat terhadap prioritas kebutuhannya;</li> <li>3. Kesesuaian dengan kondisi geologi dan geografis kawasan;</li> <li>4. Kesesuaian dengan arah pengembangan wilayah kabupaten/kota;</li> <li>5. Metoda perhitungan standar dan tingkat kesalahan yang mungkin terjadi, sehingga perlu dipertimbangkan antisipasi terhadap penyimpangan kondisi di lapangan (berdasarkan zonasi yang telah ditetapkan) dengan penelitian dan pengkajian standar;</li> </ol>

6. Kebijakan pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan.

*Rujukan*

Pemilihan dan penetapan standar dapat merujuk pada :

- Standar Nasional Indonesia (SNI)
- ketentuan – ketentuan sektoral lainnya
- ketentuan lain yang bersifat lokal.

## **2.7 Pilihan Teknik Pengaturan Zonasi**

*Definisi*

Teknik pengatur zonasi adalah berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan zonasi.

Teknik pengaturan zonasi dapat dipilih dari berbagai alternatif dengan mempertimbangkan tujuan pengaturan yang ingin dicapai. Setiap teknik mempunyai karakteristik, tujuan, konsekuensi dan dampak yang berbeda. Oleh karena itu, pemilihannya harus dipertimbangkan dengan hati-hati.

*Alternatif teknik pengaturan zonasi*

Alternatif teknik pengaturan zonasi yang dapat diterapkan antara lain:

- *bonus/insentive zoning*
- *performance zoning*
- *fiscal zoning*
- *special zoning*
- *exclusionary zoning*
- *contract zoning*
- *negotiated development*
- dan teknik lainnya yang dianggap sesuai

*Bonus Zoning / Incentive Zoning*

Izin peningkatan intensitas dan kepadatan pembangunan (tinggi bangunan, luas lantai) yang diberikan kepada pengembang dengan imbalan penyediaan fasilitas publik (arcade, plaza, pengatapan ruang pejalan, peninggian jalur pejalan atau bawah tanah untuk memisahkan pejalan dan lalu-lintas kendaraan, ruang bongkar-muat *off-street* untuk mengurangi kemacetan dll) sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kelemahan: teknik ini dapat menyebabkan bangunan berdiri sendiri di tengah plaza, memutuskan *shopping frontage*, dll.

*Performance Zoning*

Ketentuan pengaturan pada satu atau beberapa blok peruntukan yang didasarkan pada kinerja tertentu yang ditetapkan. *Performance zoning* harus diikuti dengan standar kinerja (*performance standards*) yang mengikat (misalnya tingkat LOS (*Level of Service*, Tingkat Pelayanan) jalan minimum, tingkat pencemaran maksimum, dll)

*Fiscal Zoning*

Ketentuan/aturan yang ditetapkan pada satu atau beberapa blok peruntukan yang berorientasi kepada peningkatan PAD.

*Special Zoning*

Ketentuan ini dibuat dengan spesifik sesuai dengan karakteristik setempat (universitas, pendidikan, bandar udara) untuk mengurangi konflik antara area ini dan masyarakat

	<p>sekelilingnya dengan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan area tersebut. Umumnya untuk menjaga kualitas lingkungan (ketenangan, kelancaran lalu-lintas dan sebagainya)</p>
<i>Exclusionary Zoning</i>	<p>Ketentuan/aturan pada satu/beberapa blok peruntukan yang menyebabkan blok peruntukan tersebut menjadi eksklusif. Ketentuan ini mengandung unsur diskriminasi (misalnya, penetapan luas persil minimal 5000m<sup>2</sup> menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah tidak dapat tinggal dalam blok tersebut).</p> <p>Praktek zoning ini diterapkan pada zona yang mempunyai dampak pencegahan munculnya bangunan rumah bagi masyarakat berpendapatan rendah dan moderat. Ketentuan ini dimotivasi oleh perhatian pada populasi masyarakat dibandingkan kebutuhan perumahan keseluruhan pada wilayah dimana masyarakat tersebut menjadi bagiannya</p>
<i>Contract Zoning</i>	<p>Ketentuan ini dihasilkan melalui kesepakatan antara pemilik properti dan komisi perencana (Dinas Tata Kota atau TKPRD/BKPRD) atau lembaga legislatif (DPRD) yang dituangkan dalam bentuk kontrak berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.</p>
<i>Negotiated Development</i>	<p>Pembangunan yang dilakukan berdasarkan negosiasi antarstakeholder</p>
<i>TDR (Transfer of Development Right)</i>	<p>Ketentuan untuk menjaga karakter kawasan setempat. Kompensasi diberikan pada pemilik yang kehilangan hak membangun atau pemilik dapat mentransfer/menjual hak membangunnya (biasanya luas lantai bangunan) kepada pihak lain dalam satu distrik/kawasan.</p>
<i>Design/historic preservation</i>	<p>Ketentuan-ketentuan pemanfaatan ruang dan elemen lainnya (keindahan, tata informasi dll) untuk memelihara visual dan karakter budaya, bangunan dan kawasan masyarakat setempat yang ditetapkan dalam peraturan-perundangan pelestarian.</p>
<i>Overlay zone</i>	<p>Satu atau beberapa zona yang mengacu kepada satu atau beberapa peraturan zonasi (misalnya kawasan perumahan di kawasan yang harus dilestarikan akan merujuk pada aturan perumahan dan aturan pelestarian bangunan/kawasan)</p>
<i>Floating Zone</i>	<p>Blok peruntukan yang diambangkan pemanfaatannya, dan penetapan peruntukannya didasarkan pada kecenderungan perubahannya/perkembangannya, atau sampai ada penelitian mengenai pemanfaatan ruang tersebut yang paling tepat.</p>
<i>Flood Plain Zone</i>	<p>Ketentuan pemanfaatan ruang pada kawasan rawan banjir untuk mencegah atau mengurangi kerugian</p>
<i>Conditional Uses</i>	<p>Seringkali disebut sebagai pemanfaatan khusus, merupakan izin pemanfaatan ruang yang diberikan pada suatu zona jika kriteria atau kondisi khusus zona tersebut memungkinkan atau sesuai dengan pemanfaatan ruang yang diinginkan</p>

### *Growth Control*

Pengendalian ini dilakukan melalui faktor faktor pertumbuhan seperti pembangunan sarana dan prasarana melalui penyediaan infrastruktur yang diperlukan, mengelola faktor ekonomi dan sosial hingga politik

## **2.8 Penyusunan Peta Zonasi**

### *Definisi*

**Peta zonasi** adalah peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya.

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

### *Pertimbangan*

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

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

### *Subblok peruntukan*

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

### *Batas subblok*

Pembagian subblok peruntukan dapat dilakukan berdasarkan pertimbangan:

1. Kesamaan (homogenitas) karakteristik pemanfaatan ruang/lahan.
2. Batasan fisik seperti jalan, gang, sungai, brandgang atau batas persil.
3. Orientasi Bangunan.
4. Lapis bangunan.

Penomoran subblok

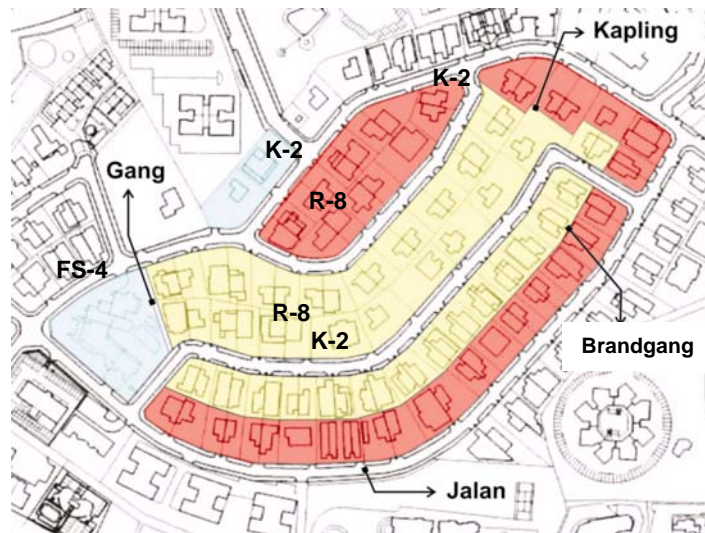
Subblok peruntukan diberi nomor blok dengan memberikan tambahan huruf (a, b, dan seterusnya) pada kode blok.

Contoh:

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

Contoh kombinasi 1 pertimbangan dalam penentuan blok dan subblok peruntukan

40132-024 —



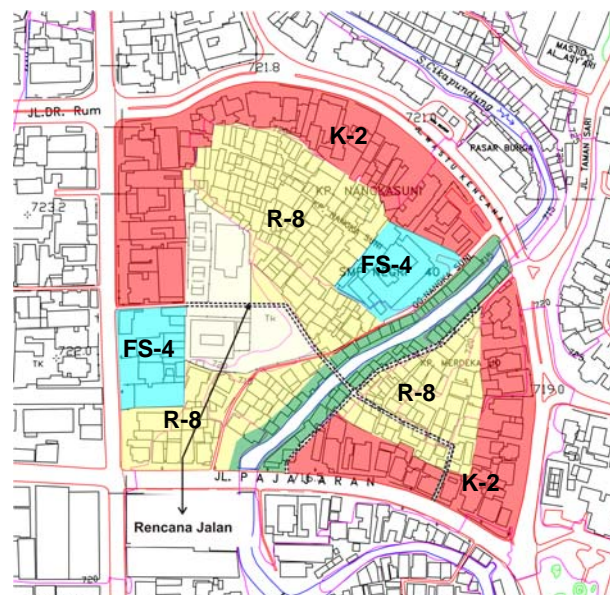
40132-023.a

40132-023.b

Gambar 2.4

Pembagian Zona dengan Pertimbangan Batasan Fisik Jalan (termasuk 1 blok dengan batas jalan), Gang, Brandgang, Batas Kapling dan Orientasi Bangunan, Lapis Bangunan

Contoh kombinasi 2 pertimbangan dalam penentuan blok peruntukan



Gambar 2.5

Pembagian Zona dengan Pertimbangan Batasan Fisik Sungai, Lapis Bangunan, Rencana Jalan, Gang, Batas Kapling dan Orientasi Bangunan

## 2.9 Penyusunan Aturan Pelaksanaan

<i>Cakupan</i>	Materi aturan pelaksanaan terdiri dari: <ul style="list-style-type: none"><li>- aturan mengenai variansi yang berkaitan dengan keluwesan/ kelonggaran aturan</li><li>- aturan insentif dan disinsentif</li><li>- aturan mengenai perubahan pemanfaatan ruang</li></ul>
----------------	--

### 2.9.1. Aturan Variansi Pemanfaatan Ruang

<i>Definisi</i>	<b>Variansi pemanfaatan ruang</b> adalah kelonggaran/keluwesan yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan <b>pada suatu persil</b> tanpa perubahan berarti (signifikan) dari peraturan zonasi yang ditetapkan.
-----------------	--

<i>Pertimbangan</i>	Peraturan pada suatu zonasi kadangkala sulit dilaksanakan karena berbagai hal yang menghambat. Oleh karena itu, perlu dipikirkan kelonggaran sampai pada batas tertentu yang diperkenankan tanpa mengubah secara signifikan karakteristik pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi.
---------------------	---

<i>Jenis variansi</i>	Jenis variansi yang diperkenankan dalam pemanfaatan ruang antara lain: <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>minor variance dan non-conforming dimension</i></li><li>- <i>non-conforming use</i></li><li>- <i>interim development</i></li><li>- <i>interim/temporary use</i></li></ul>
-----------------------	---

<i>Minor Variance</i>	Izin untuk bebas dari aturan standar sebagai upaya untuk menghilangkan kesulitan yang tidak perlu akibat kondisi fisik lahan (luas, bentuk persil)
-----------------------	--

*Non-conforming dimension* adalah kelonggaran atau pengurangan ukuran dari yang ditetapkan dalam peraturan atau standar. Contohnya adalah pengurangan besar GSB, penambahan tinggi atap, perubahan KDB kurang dari 10%, dll.

<i>Non-conforming use</i>	<i>Non-conforming use</i> adalah izin yang diberikan untuk melanjutkan penggunaan lahan, bangunan atau struktur yang telah ada pada waktu peraturan zonasi ditetapkan dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.
---------------------------	---

Ketentuan ini dapat berdampak (Anderson, 1958-60):

- Mengurangi keefektifan peraturan zoning
- Merusak nilai property
- Mendorong terjadinya penurunan kualitas lingkungan

Dalam penerapan non-conforming use ini dilarang:

- mengubah penggunaan dari satu *non-conforming use* ke *non-conforming use* lainnya
- mengubah atau memperluas bangunan/struktur, kecuali diperintahkan pemda
- ditelantarkan/tidak digunakan untuk jangka waktu tertentu

*Non-conforming use* dapat dibatasi sampai pada waktu tertentu sebelum harus mengikuti peraturan zonasi yang ditetapkan (misalnya harus disesuaikan dengan peraturan zonasi yang berlaku dalam waktu 10 tahun sejak peraturan zonasi ditetapkan).

*Interim development* *Interim development* adalah izin pembangunan yang diberikan untuk melaksanakan pembangunan antara sebagai bagian/tahapan dari pembangunan secara keseluruhan, misalnya perataan lahan (grading), pematangan lahan (konstruksi jalan, saluran drainase, dll).

*Interim/temporary use* *Interim/temporary use* adalah izin penggunaan lahan sementara yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sebelum pemanfaatan ruang final direalisasikan.

### 2.9.2. Aturan Insentif dan Disinsentif

*Dasar Pertimbangan*

1. Pergeseran tatanan ruang yang terjadi tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota;
2. Pada hakekatnya tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warga negara, dimana masyarakat mempunyai hak dan dan martabat yang sama untuk memperoleh dan mempertahankan hidupnya;
3. Tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat.

*Kriteria Pengenaan*

Insentif :

1. Mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
2. Mendorong pembangunan yang memberikan manfaat yang besar kepada masyarakat;
3. Mendorong partisipasi masyarakat dan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan;

Disinsentif :

1. Menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Menimbulkan dampak yang cukup besar bagi masyarakat di sekitarnya.

*Jenis dan Kategori Pengenaan*

Pengenaan insentif dan disinsentif dapat dikelompokkan berdasarkan :

1. Perangkat/mekanismenya, misalnya regulasi, keuangan dan kepemilikan;
2. Obyek pengenaannya, misalnya guna lahan, pelayanan umum dan prasarana.

*Contoh Bentuk-bentuk insentif*

Alternatif bentuk insentif yang dapat diberikan antara lain:

1. Kemudahan izin;
2. Penghargaan;
3. Keringanan pajak;

4. Kompensasi;
5. Imbalan;
6. Pola Pengelolaan;
7. Subsidi prasarana;
8. Bonus/insentif;
9. TDR (*Transfer of Development Right*, Pengalihan hak Membangun);
10. Ketentuan teknis lainnya.

*Contoh Bentuk-bentuk Disinsentif*

Alternatif bentuk disinsentif yang dapat diberikan antara lain:

1. Perpanjang prosedur;
2. Perketat/tambah syarat;
3. Pajak tinggi;
4. Retribusi tinggi;
5. Denda/*charge*;
6. Pembatasan prasarana;
7. dan lain-lain.

### **2.9.3. Aturan Perubahan Pemanfaatan Ruang**

*Definisi*

Perubahan pemanfaatan lahan adalah pemanfaatan lahan yang berbeda dari penggunaan lahan dan peraturannya yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dan Peta Zonasi.

*Jenis perubahan*

Perubahan pemanfaatan lahan dapat terdiri dari:

- perubahan penggunaan lahan
- perubahan intensitas pemanfaatan lahan
- perubahan ketentuan tata massa bangunan
- perubahan ketentuan prasarana minimum
- dan perubahan lainnya yang masih ditoleransi tanpa menyebabkan perubahan keseluruhan blok/subblok peruntukan (*rezoning*)

*Tujuan*

Untuk mengakomodasi fleksibilitas pemanfaatan ruang sehingga membuka peluang yang lebih besar bagi pihak swasta dalam berpartisipasi dalam pembangunan, secara seimbang dengan tetap berorientasi pada usaha melindungi kesehatan, keselamatan dan kesejahteraan masyarakat.

#### **Prinsip Perubahan Pemanfaatan Ruang**

*Prinsip Umum*

Prinsip umum dalam perubahan pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

1. Kawasan Lindung  
Perubahan penggunaan lahan di kawasan lindung harus memperhatikan kondisi fisik dan pemanfaatan ruang yang ada, dan diusahakan seminimal mungkin mengganggu fungsi lindung.
2. Kawasan Budidaya
  - Pada prinsipnya kawasan awal diupayakan tetap dipertahankan, dan hanya dapat diubah ke fungsi budidaya lainnya berdasarkan Peraturan Zonasi tiap kabupaten/kota yang bersangkutan;
  - Perubahan penggunaan lahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih rendah dari

penggunaan sebelumnya dapat diperkenankan tanpa persyaratan ketat;

- Perubahan penggunaan lahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih berat dari penggunaan sebelumnya tidak dianjurkan;
- Perubahan penggunaan lahan ke hirarki guna lahan dengan tingkat gangguan yang lebih berat hanya dapat diijinkan jika manfaatnya lebih besar dari bebannya, mendapat persetujuan dari pihak yang terkena dampak, serta membayar denda dan biaya dampak yang ditentukan;
- Perubahan penggunaan lahan dari lahan budidaya pertanian ke budidaya bukan-pertanian (perkotaan) perlu dikendalikan atau dilarang sama sekali.

#### *Prinsip Khusus*

Prinsip khusus dalam perubahan penggunaan lahan adalah:

1. Harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota;
2. Merupakan antisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan yang cepat;
3. Tidak boleh mengurangi kualitas lingkungan;
4. Tidak mengganggu ketertiban dan keamanan;
5. Tidak menimbulkan dampak yang mempengaruhi derajat kesehatan;
6. Tetap sesuai dengan azas perubahannya yaitu: keterbukaan, persamaan, keadilan, perlindungan hukum, mengutamakan kepentingan masyarakat golongan sosial-ekonomi lemah;
7. Hanya perubahan-perubahan yang dapat ditoleransi saja yang diinginkan, karena ijin perubahan tersebut akan dilegalkan di pengaturan berikutnya;

#### *Kriteria Perubahan*

Perubahan penggunaan lahan dapat dilakukan bila:

1. Terdapat kesalahan peta dan/atau informasi
2. Rencana yang disusun menyebabkan kerugian bagi masyarakat atau kelompok masyarakat
3. Rencana yang disusun menghambat pertumbuhan perekonomian kota
4. Permohonan/usulan penggunaan lahan baru menjanjikan manfaat yang besar bagi lingkungan

#### *Syarat Perubahan Penggunaan lahan*

Permohonan perubahan penggunaan lahan dapat diijinkan bila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran masyarakat;
2. Tidak merugikan masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah;
3. Tidak membawa kerugian pada Pemerintah Daerah di masa kini dan masa mendatang;
4. Mendorong pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan;
5. Memperhatikan kelestarian lingkungan;
6. Tetap sesuai (*compatible*) dengan penggunaan lahan di blok peruntukan sekitarnya;
7. Tidak hanya menguntungkan satu pihak saja, sementara pemilik lahan sekitarnya mengalami kerugian.

Dasar Pertimbangan

1. Ketidaksiesuaian antara pertimbangan yang mendasari arahan rencana dengan pertimbangan pelaku pasar;
2. Berdasarkan pemikiran bahwa tidak semua perubahan pemanfaatan lahan akan berdampak negatif bagi masyarakat kota;
3. Kecenderungan menggampangkan persoalan dengan cara mensahkan/melegalkan perubahan pemanfaatan lahan yang menyimpang dari rencana kota pada evaluasi rencana berikutnya;

*"...konsekuensi dari kondisi perubahan pemanfaatan, bahwa pemerintah daerah secara terpaksa melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Walaupun pelanggaran tersebut bersifat sementara karena pada periode lima tahunan berikutnya Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dimaksud dapat dievaluasi untuk revisi..."* (penjelasan umum Permendagri No. 4/1996).

Klasifikasi/ Kategori Perubahan

**Berdasarkan Ketentuan/Aturan Perubahan**

1. Perubahan bersyarat  
Perubahan pemanfaatan ruang yang dilakukan dengan pertimbangan-pertimbangan khusus dan memerlukan persyaratan-persyaratan khusus seperti pada persyaratan pemanfaatan ruang
2. Perubahan diijinkan  
Perubahan tersebut pada dasarnya dapat dilakukan, baik secara sementara maupun tetap. Prosedur perubahan ini tidak memerlukan persyaratan-persyaratan khusus sebelumnya seperti pada perubahan bersyarat

**Berdasarkan Sifat Perubahan**

1. Perubahan Sementara  
Dilakukan dengan mempertimbangkan perkembangan kota sepanjang merupakan perubahan kecil dan sesuai dengan matriks perubahan penggunaan lahan. Perubahan ini dilakukan dengan jangka waktu maksimal 5 tahun.
2. Perubahan Tetap  
Dilakukan dengan ketetapan walikota dan melalui prosedur peninjauan rencana tata ruang kota (RTRWK/RDTRK) sesuai dengan mandat yang diberikan dalam Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi.  
Terdiri dari :
  - perubahan kecil (perubahan yang intensitasnya kurang dari 10% dari intensitas awal dan tidak mengubah struktur ruang kawasan berdasarkan RDTR). Umumnya berhubungan dengan kondisi fisik bangunan;
  - perubahan besar (perubahan yang intensitasnya lebih besar dari 10% dari intensitas awal dan mengubah struktur ruang kawasan).

Catatan:

- Perubahan kecil (*minor variance*) dapat diputuskan oleh Walikota atau Kepala Dinas Tata Kota sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Perda tentang Peraturan Zonasi
- Perubahan besar diputuskan oleh Walikota sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam Perda tentang Peraturan Zonasi

### Berdasarkan Jenis Peraturan Zonasi

Jenis perubahan pemanfaatan lahan terdiri dari:

- *spot zoning*
- *up-zoning*
- *down-zoning*
- *rezoning*

#### *Spot Zoning*

**Spot zoning** adalah zoning-zoning kecil yang berlawanan dengan zoning yang telah ditentukan. Secara definisi adalah penyimpangan dan rencana komprehensif (RTRWK) khususnya untuk setiap **persil lahan** yang mendapat perlakuan khusus atau memiliki hak istimewa yang tidak sesuai dengan klasifikasi penggunaan lahan di sekitarnya tanpa suatu penilaian keadaan sekitarnya.

Umumnya suatu *spot zoning* adalah pengecualian suatu guna lahan di suatu daerah dengan guna lahan tertentu dengan luas yang cukup terbatas atau kecil saja (**tingkat persil**). Pengizinan suatu permohonan yang digolongkan dalam *spot zoning* ini akan menimbulkan suatu kecemburuan terhadap sekitarnya.

#### *Up-Zoning*

**Up-Zoning** adalah perubahan kode zonasi ke hirarki yang lebih tinggi, atau ke tingkat yang lebih makro dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi (misalnya dari perdagangan ke komersial/bisnis).

#### *Down-Zoning*

**Down-Zoning** adalah perubahan kategori penggunaan lahan ke tingkat yang lebih mikro (misalnya dari komersial ke jasa hiburan) dari yang ditetapkan dalam peta/peraturan zonasi

#### *Rezoning*

**Rezoning** adalah perubahan peta zoning yang mengubah keseluruhan peruntukan/zonasi satu blok atau subblok (*rezoning*) dari zonasi yang kurang intensif menjadi penggunaan yang lebih intensif (Mandelker, 1993).

Rezoning merupakan salah satu bentuk fleksibilitas terhadap peraturan zonasi karena merupakan suatu hal yang mustahil apabila setiap lembaga perencana atau perencana profesional akan dapat merencanakan dan melaksanakan peraturan zoning tersebut untuk setiap penggunaan lahan jangka panjang secara detail (Wright, 1985)

### Indikator dan Biaya Perubahan Pemanfaatan Ruang

#### *Indikator nilai perubahan*

Indikator hasil penilaian permohonan perubahan penggunaan lahan adalah:

- "I" = perubahan diijinkan
- "T" = perubahan terbatas
- "B" = perubahan bersyarat
- "-" = perubahan tidak diijinkan

*Biaya perubahan pemanfaatan ruang*

Penghitungan tarif/biaya perubahan penggunaan lahan ditentukan berdasarkan :

1. Tingkat pelanggaran/ketidaksesuaian suatu pemanfaatan baru terhadap rencanatata ruang kota (RDTRK).
2. Rujukan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan.

*Alternatif Perhitungan Biaya Perubahan*

Terhadap setiap ijin perubahan pemanfaatan lahan dikenakan pungutan retribusi daerah yang besarnya ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi masing-masing dengan conoth alternatif dasar perhitungan sebagai berikut:

- a.  $R = I \times H \times L$
- b.  $R = p (\%) \times Bp$
- c.  $R = p (\%) \times (H - H_1) \times L$

dengan:

- R = Retribusi perubahan pemanfaatan lahan  
I = Indeks perubahan pemanfaatan lahan  
P = Prosentase perubahan pemanfaatan lahan  
H = Harga lahan setelah perubahan pemanfaatan lahan  
H<sub>1</sub> = Harga lahan lama sebelum perubahan pemanfaatan lahan  
Bp = Biaya pembangunan pada lahan yang telah memperoleh perubahan, yaitu biaya pembangunan per m<sup>2</sup> x luas lantai  
L = Luas lahan

Salah satu faktor yang dapat menjadi dasar retribusi daerah dalam perubahan pemanfaatan lahan adalah indeks/prosentase. Penentuan indeks maupun prosentase tersebut memiliki dasar pertimbangan yang sama, hanya berbeda saat penggunaannya, bergantung pada pemilihan pemerintah daerah terhadap penggunaan ketiga dasar perhitungan di atas.

## **2.10 Penyusunan Aturan Dampak Pemanfaatan Ruang (Dampak Pembangunan)**

*Kategori gangguan*

Tingkat gangguan akibat dampak perubahan pemanfaatan ruang terdiri paling sedikit terdiri dari:

1. intensitas gangguan tinggi
2. Intensitas gangguan sedang
3. Intensitas gangguan rendah
4. tidak ada gangguan (gangguan diabaikan)

*Kategori perubahan tingkat gangguan*

Berkaitan dengan perubahan pemanfaatan ruang, terdapat tiga kemungkinan terhadap tingkat gangguan yang ditimbulkan:

- a. Menurunkan tingkat gangguan,
  - penurunan tinggi apabila perubahan mengakibatkan tingkat gangguan turun tiga tingkat ke kategori di bawahnya (misalnya kategori semula adalah intensitas gangguan tinggi, berubah menjadi kategori tidak memiliki gangguan;
  - penurunan sedang apabila perubahan mengakibatkan tingkat gangguan turun dua tingkat ke kategori di bawahnya;

- penurunan rendah apabila perubahan mengakibatkan gangguan turun satu tingkat ke kategori di bawahnya.
- b. Tingkat gangguan tetap, apabila pemanfaatan ruangnya yang lama dan baru dalam kategori yang sama.
- c. Meningkatkan gangguan:
  - peningkatan tingkat gangguan rendah, sedang dan tinggi merupakan kebalikan dari penurunan tingkat gangguan pada butir (a).

**Dampak Ekonomi**

Ketentuan teknis pemanfaatan ruang (termasuk ketentuan teknis perubahan pemanfaatan ruang), harus memperhatikan kegiatan ekonomi sebagai berikut:

- a. Harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota, yang dapat dilihat melalui pertumbuhan ekonomi aktornya (pendapatan masyarakat dan pemerintah serta memberi manfaat pada masyarakat, pemerintah maupun swasta). Semakin banyak aktor yang mendapatkan manfaat semakin baik pula ketentuan yang dibuat untuk pemanfaatan ruang.
- b. Antisipasi terhadap pertumbuhan ekonomi perkotaan yang cepat. Pemanfaatan ruang maupun perubahannya diharapkan dapat ikut mendorong pertumbuhan kegiatan ekonomi kota.

*Obyek dampak ekonomi*

Dampak ekonomi dapat dilihat dari:

- a. Dampak terhadap pendapatan masyarakat. Dampak terhadap peningkatan pendapatan masyarakat dapat dilihat salah satunya melalui peningkatan jumlah penyerapan tenaga kerja akibat suatu pemanfaatan ruang atau perubahan pemanfaatan ruang.
- b. Dampak terhadap keuangan pemerintah daerah (pendapatan asli daerah). Perlu menjadi catatan bahwa pertumbuhan ekonomi kota dari sisi pemerintah bukan dilihat dari semakin besarnya PAD yang diterima melainkan pada semakin besarnya pelayanan publik yang diberikan.
- c. Dampak terhadap pertumbuhan ekonomi kota, yang dapat dilihat dari pertumbuhan kegiatan ekonomi berkaitan dengan nilai ekonomis lahan.

**Dampak Sosial**

Dampak sosial ini berkaitan dengan kegiatan-kegiatan sosial. Pemanfaatan ruang/lahan dan ketentuannya, diharapkan:

- a. Tidak mengganggu ketertiban dan keamanan.
- b. Tidak mengganggu derajat kesehatan.

<i>Rujukan dampak sosial</i>	<p>Rujukan yang dapat dijadikan acuan antara lain:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Undang-undang Gangguan (<i>hinderoddonantie</i>) stbl Tahun 1926 No. 226 yang diubah dan ditambah dengan Stbl Tahun 1940 No. 14 dan 450 yang mengatur kegiatan usaha yang wajib memiliki Izin Undang-undang Gangguan (gangguan ketertiban, kemanan dan kesehatan);</li> <li>2. Permendagri No. 4 Tahun 1987 tentang Penertiban Pungutan-pungutan dan Jangka Waktu Terhadap Pemberian Izin Undang-undang Gangguan.</li> <li>3. Peraturan Daerah tentang Ijin Gangguan yang berlaku di masing-masing daerah.</li> </ol>
<b>Dampak Lingkungan</b>	<p>Pada dasarnya ketentuan pemanfaatan ruang dan perubahannya tidak diperkenankan menurunkan kualitas lingkungan atau mengurangi keselarasan dan keseimbangan lingkungan alam dengan lingkungan binaan. Beberapa komponen yang dapat dilihat dari perubahan kualitas lingkungan adalah dari komponen air, tanah, udara dsb.</p>
<i>Rujukan dampak lingkungan</i>	<p>Acuan yang dapat digunakan untuk melihat dampak lingkungan adalah ketentuan yang mengatur kegiatan/rencana yang wajib melakukan analisis dampak lingkungan, yaitu Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana yang harus disertai dengan Amdal.</p>
<b>Dampak lalu Lintas</b>	<p>Dampak lalu lintas berkaitan dengan volume tarikan dan bangkitan yang ditimbulkan oleh kegiatan/pemanfaatan ruang di suatu wilayah kabupaten atau kota, serta dampak lanjutan yang ditimbulkannya. Dampak tersebut pada akhirnya akan mempengaruhi sistem transportasi wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan.</p>
<i>Obyek perkiraan dampak lalu lintas</i>	<p>Obyek-obyek yang perlu diperhatikan dalam perkiraan dampak lalu lintas akibat pemanfaatan ruang antara lain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jalur sirkulasi jalan di sekitar pusat kegiatan/pemanfaatan ruang;</li> <li>- Lahan parkir yang disediakan di kawasan tertentu;</li> <li>- Ketentuan parkir <i>on street</i> dan <i>off street</i>;</li> <li>- Tingkat kemacetan yang ditimbulkan oleh kegiatan dalam suatu kawasan</li> <li>- Fasilitas transportasi umum;</li> <li>- Dampak lingkungan yang ditimbulkan oleh kegiatan lalu lintas, misalnya polusi udara, kebisingan, dll;</li> <li>- Sarana dan prasarana transportasi untuk pejalan kaki, pengendara dan atau tuna daksa;</li> <li>- Andal lalin (Analisis Dampak Lalu Lintas).</li> </ul>
<i>Biaya Pengenaan Dampak</i>	<p>Seperti halnya biaya yang dikenakan pada perubahan penggunaan lahan, maka biaya pengenaan dampak diperhitungkan berdasarkan tingkat dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan di suatu kawasan.</p>

*Cakupan dampak*

Tingkat dampak pada tiap guna lahan yang ada di wilayah kabupaten/kota tersebut mencakup:

1. Kerugian ekonomi yang dialami oleh masyarakat di sekitar kawasan fungsional ataupun pemerintah;
2. Kerugian masyarakat akibat gangguan ketertiban, keamanan dan kesehatan;
3. Kerugian akibat menurunnya kualitas lingkungan di sekitar pusat kegiatan masyarakat tertentu;
4. Kerugian akibat terhambatnya sirkulasi jalan dan transportasi oleh kegiatan pemanfaatan ruang di sekitarnya;
5. Kebutuhan masyarakat yang timbul akibat berkembangnya kegiatan tertentu di lingkungannya, atau kebutuhan masyarakat untuk mengurangi dampak akibat kegiatan tersebut (sarana-sarana lingkungan dan jaringan-jaringan prasarana dan kelengkapannya);
6. Luasan kawasan yang menjadi sasaran pengenaan dampak kegiatan tertentu;
7. Hal teknis lain yang menjadi arah kebijakan pemerintah kabupaten/kota.

Beban dampak penggunaan lahan ini tidak hanya dapat diberlakukan dalam bentuk biaya dampak, melainkan juga dapat berupa ketentuan/kebijakan pemerintah dalam hal kepemilikan, penguasaan dan sebagainya.

*Rujukan*

Ketentuan yang dapat menjadi rujukan/acuan dalam penyusunan peraturan zonasi, terkait pemanfaatan bersyarat antara lain :

Keputusan Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan no.56 tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting;

## **2.11 Peran Serta Masyarakat dalam Penyusunan Peraturan Zonasi**

*Cakupan aturan mengenai peran serta masyarakat*

Peran serta masyarakat dalam penyusunan Peraturan Zonasi mencakup

- a. Hak masyarakat;
- b. Kewajiban masyarakat;
- c. Kelompok peran serta masyarakat;
- d. Tata cara peran serta masyarakat;
- e. Waktu peran serta masyarakat;
- f. Proses pemberdayaan masyarakat.

*Hak Masyarakat*

Hak masyarakat dalam penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi adalah:

- a. Berperan serta dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, khususnya penyusunan peraturan zonasi; dan mengetahui secara terbuka seluruh proses persiapan penyusunan peraturan zonasi yang dilakukan pemerintah dan ikut menilai kesiapan (proses administrasi) penyelenggaraannya;
- b. Memberikan pendapat, saran, masukan dan penentuan tujuan-tujuan dan arah pengendalian, pembatasan, dan

- kelonggaran aturan, serta dalam penetapan peta zonasi;
- c. Mengajukan inisiatif untuk melakukan penyusunan dan/atau mengevaluasi dan/atau meninjau kembali dan/atau mengubah peraturan zonasi dan peta zonasi wilayah kabupaten/kota;
- d. Memberikan pendapat, saran, masukan, data/informasi dan penentuan potensi dan masalah perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang;
- e. Memberikan kontribusi dalam perumusan aturan-aturan dalam pemanfaatan dan pengendalian penataan ruang;
- f. Mengetahui secara terbuka setiap produk rencana tata ruang dan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- g. Mendapat perlindungan dari kegiatan-kegiatan yang merugikan;
- h. Mengetahui dan memberi masukan terhadap ketentuan dan kebijakan lain yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Masyarakat dapat mengetahui peraturan zonasi melalui:

- a. Dokumen peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota;
- b. Peraturan Daerah tentang peraturan zonasi yang diterbitkan dalam Lembaran Daerah.
- c. Pegumuman atau penyebarluasan oleh Pemerintah Kota pada tempat-tempat yang mudah diakses oleh masyarakat melalui berbagai bentuk media massa dan informasi;

*Kewajiban Masyarakat*

Kewajiban masyarakat dalam pelaksanaan Peraturan Zonasi adalah:

- a. Berperan serta dalam memelihara kualitas pemanfaatan ruang;
- b. Mendukung kepentingan kolektif/publik lebih tinggi dari pada kepentingan pribadi atau kelompok;
- c. Memberikan informasi, data, keterangan hanya yang benar, jelas dan jujur dalam setiap tahapan proses persiapan, penyusunan, penetapan dan pengajuan keberatan yang terkait dengan penyusunan peraturan zonasi, khususnya dalam hal perencanaan dan pemanfaatan ruang di mana ia melibatkan diri;
- d. Berlaku tertib dalam keikutsertaannya dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Menaati peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- f. Mentaati kebijakan lain yang mengikat publik yang ditentukan oleh pemerintah kabupaten/kota.

*Jenis Peran serta Masyarakat dalam proses penyusunan peraturan zonasi*

Jenis peran serta masyarakat dalam penyusunan dan pelaksanaan peraturan zonasi adalah:

- a. Pemberian masukan dalam penentuan arah pengembangan wilayah kabupaten/kota;
- b. Pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangunan, baik itu pelaksanaan maupun pengendaliannya;
- c. Bantuan untuk merumuskan klasifikasi penggunaan lahan

- yang akan atau telah dikembangkan di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- d. Bantuan untuk merumuskan zonasi pembagian wilayah kabupaten/kota, misalnya mengusulkan pembatasan lingkungan peruntukan;
  - e. Bantuan untuk merumuskan pengaturan tambahan, yang berhubungan dengan pemanfaatan terbatas dan pemanfaatan bersyarat;
  - f. Pengajuan keberatan terhadap peraturan-peraturan yang akan dirumuskan (rancangan);
  - g. Kerjasama dalam penelitian dan pengembangan dan atau bantuan tenaga ahli;
  - h. Ketentuan lain yang sesuai dengan kebijakan pemerintah kabupaten/kota.

# TATA CARA PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI

## 3

### 3.1 Kelembagaan

#### *Jenis lembaga*

Lembaga penataan ruang terdiri atas tiga kelompok, yaitu:

1. Lembaga Pengambil Keputusan, yang terdiri atas:
  - a. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).
  - b. Badan Perencanaan Daerah (Bappeda).
  - c. Dinas Tata Kota.
  - d. Lembaga lain yang mempunyai kewenangan memberi ijin dan/atau pemanfaatan ruang/bangunan, seperti:
    - Dinas Bangunan
    - Dinas Perhubungan
    - Dinas Lingkungan Hidup, Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah
2. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah
3. Lembaga Pembuat Rekomendasi, dapat terdiri atas:
  - a. Komisi Perencanaan,
  - b. Komisi Transportasi,
  - c. Komisi Arsitektur Kota,
  - d. Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan.

#### *Tugas dan wewenang*

##### *a. DPRD*

Tugas dan wewenang DPRD berkaitan dengan Peraturan Zonasi adalah:

- a. Menetapkan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi bersama dengan Kepala Daerah.
- b. Memberikan persetujuan terhadap perubahan Peraturan Zonasi yang tergolong revisi atau berdampak besar.
- c. Membuat keputusan terhadap gugatan masyarakat, terkait dengan penataan ruang yang tercakup dalam Peraturan Zonasi.

##### *b. Bappeda*

Tugas dan wewenang Bappeda berkaitan dengan Peraturan Zonasi adalah:

- a. Menyusun Peraturan Zonasi Kabupaten/kota.
- b. Melaksanakan evaluasi Peraturan Zonasi berdasarkan pengajuan perubahan Peraturan Zonasi yang ada di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan.

##### *c. Dinas Tata Kota*

Tugas dan wewenang Binas Tata Kota berkaitan dengan Peraturan Zonasi adalah:

- a. Memberi masukan dalam penyusunan Peraturan Zonasi dan perubahannya.
- b. Menerbitkan perijinan yang menyangkut pemanfaatan

lahan, sesuai dengan peraturan zonasi.

Jika di Kabupaten tidak terdapat Dinas Tata Kota, maka tugas dan wewenang ini menjadi bagian dari tugas dan wewenang bapeda atau dinas lainnya yang terkait.

c. *Badan  
Koordinasi  
Penataan Ruang  
Daerah*

BKTRD adalah unsur pelaksana koordinasi penataan ruang yang ditetapkan melalui Peraturan Walikota/Bupati. Dalam hal kaitannya dengan Peraturan Zonasi yang ditetapkan di wilayah Kabupaten/kota, maka badan ini memiliki peran dan wewenang dalam :

- a. Membantu penyusunan Peraturan Zonasi di wilayah Kota/Kabupaten yang bersangkutan.
- b. Mengintegrasikan dan memaduserasikan penyusunan Peraturan Zonasi dengan produk rencana tata ruang yang ada, serta dengan pelaksanaan peraturan zonasi di lapangan.
- c. Optimalisasi kesesuaian penyelenggaraan penertiban, pengawasan (pemantauan, evaluasi, dan pelaporan) dan perizinan pemanfaatan ruang dengan Peraturan Zonasi.
- d. Optimalisasi peran serta masyarakat dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang serta dalam penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi.
- e. Pengembangan dan penyediaan data dan informasi berkaitan dengan Peraturan Zonasi.
- f. Penanganan masalah atau konflik pelaksanaan Peraturan Zonasi kota/kabupaten.

Tugas:

Tugas Badan Koordinasi Penataan Ruang adalah sebagai berikut:

- a. Merumuskan dan mengkoordinasikan berbagai kebijakan penataan ruang kota dan Peraturan Zonasi dengan memperhatikan kebijakan penataan ruang nasional dan provinsi.
- b. Melaksanakan kegiatan pengawasan yang meliputi pelaporan, evaluasi, dan pemantauan penyelenggaraan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi.
- c. Memberikan rekomendasi penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Peraturan Zonasi.
- d. Melaksanakan fasilitasi, supervisi dan koordinasi kepada dinas/instansi, masyarakat dan dunia usaha berkaitan dengan penyelenggaraan/pelaksanaan Peraturan Zonasi.
- e. Mengembangkan data dan informasi berkaitan dengan Peraturan Zonasi untuk kepentingan penggunaan ruang di jajaran pemerintah, masyarakat dan swasta.
- f. Mensosialisasikan dan menyebarluaskan Peraturan Zonasi.
- g. Memadukan Peraturan Zonasi kota/kabupaten dan dengan kabupaten/kota yang berbatasan.
- h. Mengkoordinasikan penanganan dan penyelesaian masalah yang timbul dalam penyelenggaraan/pelaksanaan Peraturan Zonasi dan memberikan pengarahannya serta saran pemecahannya.
- i. Menjabarkan petunjuk walikota/bupati berkenaan dengan

pelaksanaan fungsi dan kewajiban koordinasi penyelenggaraan/pelaksanaan Peraturan Zonasi.

- j. Menilai permohonan pembangunan yang tidak sesuai dengan RTRW dan/atau RDTRK maupun Peraturan Zonasi, dan merekomendasikan hasilnya kepada instansi yang berwenang.

f. *Komisi  
Perencanaan*

Tugas:

Dalam bidang perencanaan tata ruang:

- a. Memberikan penilaian secara obyektif dan independen apabila terjadi konflik pemanfaatan ruang/pelaksanaan Peraturan Zonasi dan menyampaikan hasilnya secara langsung kepada Walikota/Bupati dengan tembusan kepada DPRD.
- b. Memantau dan memberi saran atas efektifitas diseminasi Peraturan Zonasi kepada publik.
- c. Menampung dan menyelesaikan usulan perubahan dan gugatan masyarakat atas Peraturan Zonasi.
- d. Menyelenggarakan kegiatan dengar pendapat publik atas usulan dan gugatan secara terbuka dan partisipatif terhadap Peraturan Zonasi.
- e. Mengkaji untuk menilai perlu tidaknya perubahan kecil dan besar seperti diatur dalam Peraturan Zonasi sebagai akibat adanya usulan dan/atau gugatan tersebut.
- f. Melakukan mediasi atas gugatan publik terhadap Peraturan Zonasi.
- g. Menyelenggarakan kegiatan konsultasi dan koordinasi dengan berbagai lembaga terkait, baik pemerintah maupun non-pemerintah dalam rangka keterpaduan penataan ruang termasuk substansi Peraturan Zonasi.
- h. Memberikan saran-saran untuk penyempurnaan Peraturan Zonasi, metodologi dan sebagainya sebagaimana yang berkaitan dengan perencanaan tata ruang.

f. *Komisi  
Transportasi*

Tugas:

Dalam bidang transportasi:

- a. Memberikan pertimbangan-pertimbangan terhadap substansi Peraturan Zonasi berkaitan dengan sistem transportasi dan perubahan rencana tata ruang yang berkaitan dengan sistem transportasi.
- b. Menampung dan menyelesaikan usulan perubahan dan gugatan masyarakat atas Peraturan Zonasi khususnya yang berkaitan dengan sistem transportasi.
- c. Menyelenggarakan kegiatan dengar pendapat publik atas adanya usulan dan gugatan Peraturan Zonasi secara terbuka dan partisipatif terhadap hal-hal yang berkaitan dengan sistem transportasi.
- d. Membuat rekomendasi untuk dilakukan revisi atas Peraturan Zonasi apabila dinilai ada perubahan yang terkait dengan sistem transportasi.
- e. Menyelenggarakan kegiatan konsultasi dan koordinasi dengan berbagai lembaga terkait, baik pemerintah maupun

non-pemerintah dalam rangka keterpaduan substansi Peraturan Zonasi.

- f. Memberikan saran-saran untuk penyempurnaan peraturan, metodologi dan sebagainya dalam penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi yang berkaitan dengan sistem transportasi.

f. *Komisi Arsitektur Kota*

Tugas:

Dalam bidang arsitektur:

- a. Memberikan rekomendasi dalam penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi dalam arsitektur bangunan.
- b. Memberi penilaian terhadap substansi penataan arsitektur kota/kawasan, baik ruang umum maupun ruang pribadi yang telah ada maupun yang akan dibentuk.
- c. Menampung dan menyelesaikan persoalan dan usulan masyarakat yang berkaitan dengan arsitektur bangunan/kota/kawasan khususnya dalam pelaksanaan Peraturan Zonasi.
- d. Menyelenggarakan kegiatan dengar pendapat publik atas adanya usulan dan gugatan terhadap Peraturan Zonasi, secara terbuka dan partisipatif dari masyarakat terhadap hal-hal yang berkaitan dengan arsitektur bangunan.
- e. Membuat rekomendasi untuk dilakukan perubahan atas Peraturan Zonasi, khususnya dalam hal intensitas pemanfaatan ruang dan arsitektur kota/kawasan/bangunan.
- f. Menyelenggarakan kegiatan konsultasi dan koordinasi dengan berbagai lembaga terkait, baik pemerintah maupun non-pemerintah dalam rangka keterpaduan substansi Peraturan Zonasi.
- g. Memberikan saran-saran untuk penyempurnaan Peraturan Zonasi, metodologi dan sebagainya yang berkaitan dengan penataan ruang.

Wewenang Lembaga Pembuat Rekomendasi

Wewenang lembaga pembuat rekomendasi adalah sebagai berikut:

- a. Memanggil dan menghadirkan berbagai pihak terkait baik dalam konsultasi khusus maupun dalam berbagai pertemuan lain yang diselenggarakan dalam kaitannya dengan perencanaan, arsitektur dan sistem transportasi khususnya dalam penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi.
- b. Meminta bahan-bahan yang relevan dengan Peraturan Zonasi, perencanaan tata ruang, penataan arsitektur kota/kawasan/bangunan, sistem transportasi yang dimiliki oleh para pihak terkait.

g. *Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan*

Tugas:

Tugas Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan adalah:

- a. Memberikan penilaian terhadap kegiatan yang memerlukan kajian AMDAL, UKL, RPL.

- b. Memberikan pertimbangan-pertimbangan kepada komisi perencanaan terhadap perubahan rencana tata ruang apabila menyangkut hal-hal berkaitan dengan AMDAL.
- c. Memantau dan memberikan saran atas pemanfaatan ruang yang memerlukan AMDAL.
- d. Memberikan penilaian terhadap kegiatan-kegiatan yang diperkirakan akan menimbulkan pencemaran terhadap lingkungan.
- e. Menyelenggarakan kegiatan dengar pendapat publik atas adanya usulan dan gugatan, secara terbuka dan partisipatif terhadap hal-hal yang berkaitan dengan dampak lingkungan.
- f. Membuat rekomendasi untuk dilakukan revisi atas rencana tata ruang apabila dinilai merugikan masyarakat dalam hal terjadinya dampak lingkungan.
- g. Menyelenggarakan kegiatan konsultasi dan koordinasi dengan berbagai lembaga terkait, baik pemerintah maupun non-pemerintah dalam rangka keterpaduan penataan ruang.

Wewenang Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan:

Wewenang Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan adalah:

- a. Memanggil dan menghadirkan berbagai pihak terkait baik dalam konsultasi khusus maupun dalam berbagai pertemuan lain yang diselenggarakan dalam kaitannya dengan analisis dampak lingkungan dan pencemaran lingkungan yang diatur dalam Peraturan Zonasi
- b. Meminta bahan-bahan yang relevan dengan Peraturan Zonasi maupun pemanfaatan ruang yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan.

*Anggota komisi*

Anggota komisi dapat berasal dari instansi Pemerintah Kota/Kabupaten yang terkait dengan bidang tugas maupun para ahli/pakar di bidang yang bersangkutan baik dari kalangan perguruan tinggi maupun di luar perguruan tinggi.

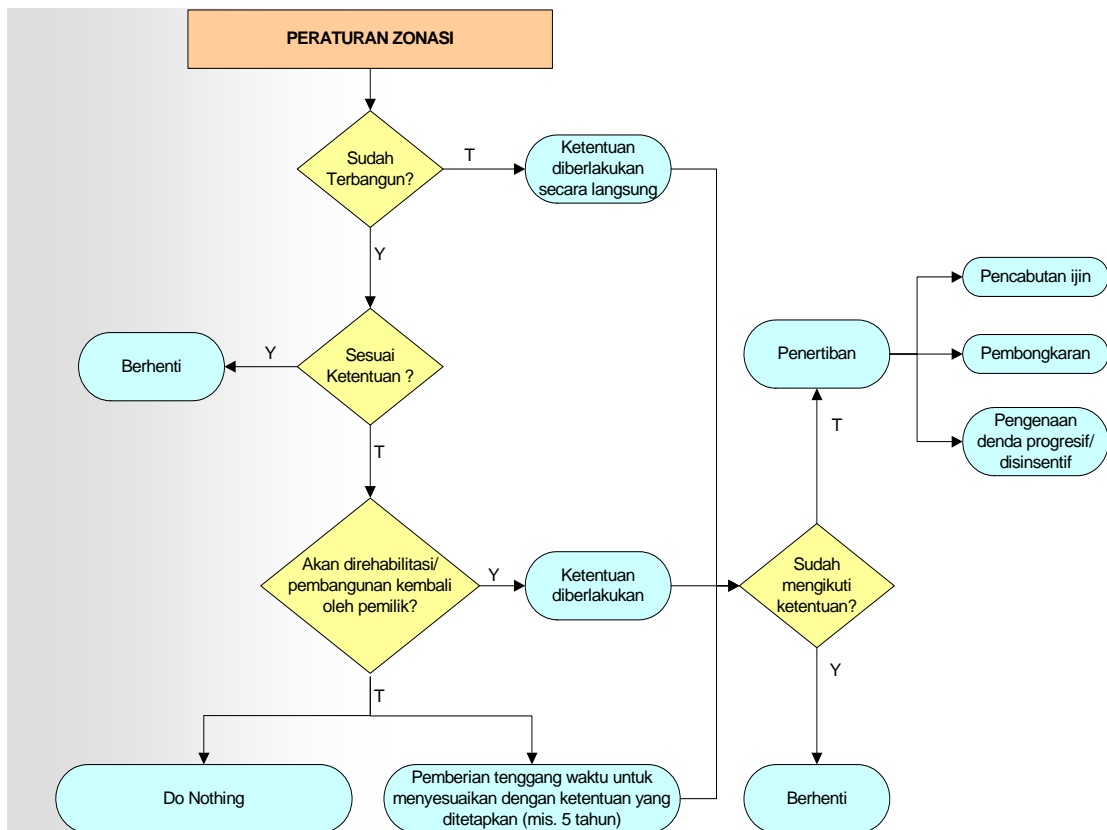
*Pengangkatan anggota komisi*

Tata cara pengangkatan anggota Komisi Perencanaan, Transportasi dan Arsitektur Kota serta Komisi Amdal/Pengendalian Pencemaran Lingkungan diatur dengan Peraturan Walikota/Bupati.

### **3.2 Prosedur Pelaksanaan Pemanfaatan Ruang dan Pembangunan**

*Prosedur pelaksanaan Peraturan Zonasi*

1. Peraturan Zonasi diterapkan pada:
  - a. Pembangunan baru.
  - b. Peremajaan lingkungan.
  - c. Perbaikan lingkungan.
2. Pada kawasan yang sudah terbangun terdapat beberapa alternatif pelaksanaan Peraturan Zonasi;
  - a. Dikenakan secara langsung;
  - b. Dikenakan pada saat akan melakukan rehabilitasi/pembangunan kembali; atau,
  - c. Diberi jangka waktu untuk menyesuaikan dengan rencana.



**Gambar 3.1**  
**Prosedur Pelaksanaan Peraturan Zonasi**

### 3.3 Prosedur Perubahan Pemanfaatan Ruang

*Prakarsa perubahan pemanfaatan ruang*

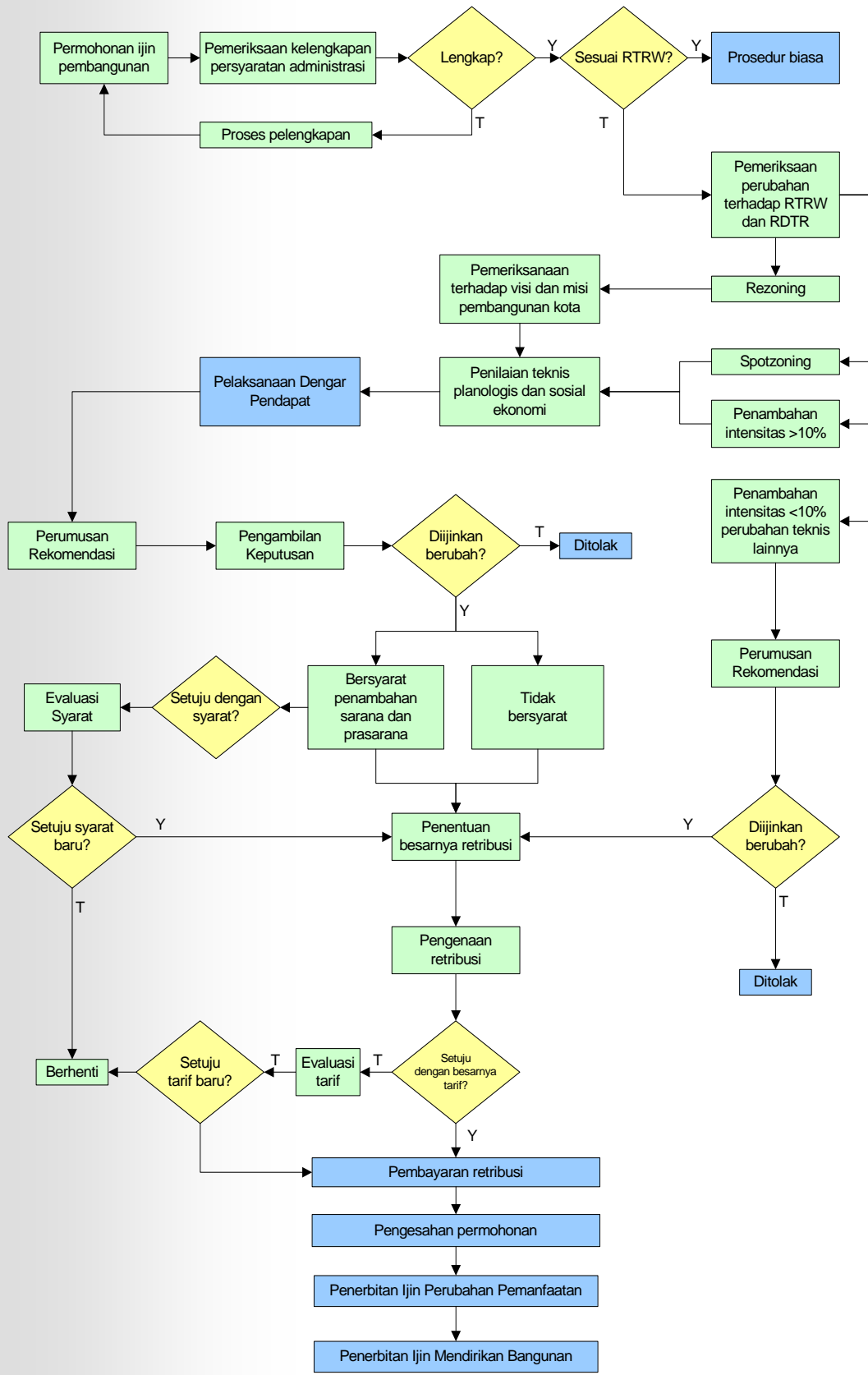
- Prakarsa perubahan pemanfaatan ruang dapat diajukan oleh:
1. Masyarakat yang terdiri dari kelompok masyarakat termasuk perorangan, badan hukum, maupun badan usaha.
  2. Pemerintah Kota/Kabupaten.
  3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota/Kabupaten.

*Prosedur teknis perubahan pemanfaatan ruang*

1. Prosedur perubahan sementara
  - a. pemohon mengajukan usulan kepada walikota/bupati
  - b. Dinas Tata Kota atau dinas yang berwenang dalam penataan ruang melakukan kajian terhadap usulan pemohon
  - c. hasil kajian dibahas di tingkat pimpinan
  - d. hasil tersebut ditindaklanjuti dengan melakukan dengar pendapat publik
  - e. apabila disepakati, hasil dengar pendapat diberikan kepada walikota/bupati agar ditindaklanjuti.
2. Prosedur perubahan tetap, mengikuti proses teknis perubahan kecil dan besar.
3. Prosedur perubahan kecil:
  - a. pemohon mengajukan permohonan perubahan disertai dengan persyaratan administrasi
  - b. pemeriksaan kelengkapan administrasi dan pemeriksaan kesesuaian dengan rencana (RTRW,

- RDTR, RTRK/RTBL).
- c. rumusan rekomendasi keputusan dan besarnya biaya yang harus dikenakan.
  - d. pengambilan keputusan.
  - e. penentuan besarnya tarif retribusi yang harus dibayar oleh pemohon.
  - f. pembayaran retribusi bila pemohon sesuai dengan besar yang ditentukan bila tidak mengajukan keberatan pada Tim penilai.
  - g. pengesahan perubahan.
  - h. penerbitan Ijin Perubahan Pemanfaatan.
  - i. penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (perubahan).
4. Prosedur perubahan besar:
- a. pemohon mengajukan permohonan perubahan disertai dengan persyaratan administrasi
  - b. pemeriksaan kelengkapan administrasi dan pemeriksaan kesesuaian dengan rencana (RTRW, RDTR, RTRK/RTBL).
  - c. pemeriksaan terhadap visi dan misi pembangunan kota untuk perubahan *rezoning* yang dianjurkan dengan penilaian teknis planologis serta dampak sosial ekonomi yang juga berlaku untuk perubahan besar lainnya, yaitu *spot zoning* dan penambahan intensitas > 10% dari ketentuan teknis yang ada dalam rencana.
  - d. pelaksanaan dengar pendapat.
  - e. perumusan rekomendasi keputusan yang didasarkan pada penilaian seluruh aspek dari permohonan yang diajukan baik dalam dampak positif, dampak negatif maupun pertimbangan dari masyarakat sekitarnya. Rekomendasi ini hendaknya mengikat pengambil keputusan. Apabila rekomendasi tunggal, maka pengambil keputusan harus memutuskan sesuai rekomendasi dan bila terdiri atas beberapa alternatif pengambil keputusan sesuai rekomendasi dan bila terdiri atas beberapa alternatif pengambil keputusan harus mengambil keputusan salah satu dari yang telah direkomendasikan.
  - f. pengambilan keputusan.
  - g. penentuan besarnya retribusi.
  - h. penarikan retribusi.
  - i. pembayaran retribusi.
  - j. pengesahan perubahan.
  - k. penerbitan Ijin perubahan pemanfaatan lahan.
  - l. penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan.

Proses teknis perubahan pemanfaatan ruang dapat dilihat pada gambar berikut:



**Gambar 3.2**  
**Prosedur Teknis Perubahan Pemanfaatan Ruang**

1. **Prosedur administrasi perubahan kecil**  
Setiap pemohon perlu melakukan permohonan perubahan kepada lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan ijin perencanaan dan mengetahui ketentuan teknis pendirian suatu bangunan. Karena tidak melibatkan perubahan pemanfaatan lahan, maka dalam pengeluaran ijinnya tidak harus mendapatkan persetujuan dari pihak perwakilan rakyat. Lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan ijin perencanaan dapat secara langsung memberikan keputusan apakah suatu permohonan dapat dikabulkan atau tidak. Permohonan ini harus dikenai sejumlah biaya/retribusi karena meskipun dinilai kecil tetap telah melakukan penyimpangan terhadap rencana yang telah ditetapkan
2. **Prosedur administrasi perubahan besar, mempertimbangkan:**
  - a. Seluruh dampak baik yang positif maupun negatif yang mungkin muncul akibat pembangunan.
  - b. Visi dan misi pengembangan kota serta seluruh kebijaksanaan dan program rencana yang akan dijalankan.
  - c. Melibatkan pihak perwakilan rakyat dalam pengambilan keputusan atas suatu permohonan perubahan pemanfaatan lahan mengingat dampak yang mungkin terjadi akan melibatkan banyak pihak yang berkepentingan. Selain itu mengingat bahwa rencana yang telah ditetapkan merupakan produk hukum yang ditetapkan dengan peraturan daerah yang harus mendapatkan persetujuan dari DPRD.
  - d. Mempertimbangkan seluruh pendapat dan keberatan dari berbagai pihak dengan melakukan *public hearing* (Dengar pendapat) untuk mendapatkan opini dari berbagai pihak. Dengar pendapat ini dilaksanakan oleh pihak yang berwenang yang juga menentukan hari, waktu dan tempat pelaksanaan serta melakukan pemberitahuan kepada khalayak dan diikuti oleh masyarakat yang diperkirakan akan terkena dampaknya secara langsung, masyarakat yang kberatan dengan permohonan pembangunan ataupun orang-orang yang peduli dengan masalah permohonan ijin pembangunan ini. Dengar pendapat ini dilakukan dalam rangka membantu dalam memutuskan suatu permohonan pembangunan.

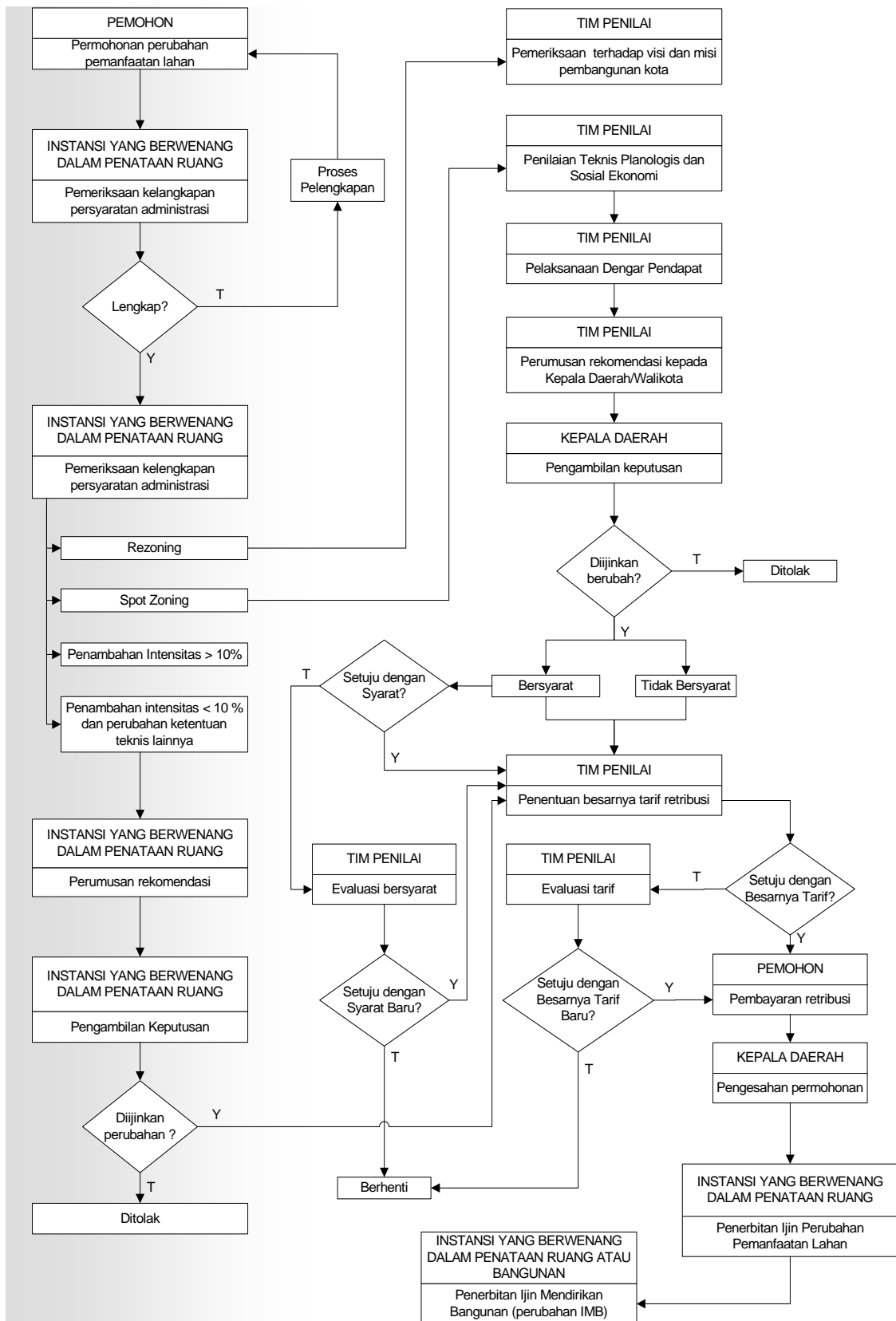
**Tabel 3.1**  
**Contoh Prosedur Perubahan Pemanfaatan Lahan Kecil**

No.	Masukan	Instansi	Kewenangan Instansi
1.	Permohonan perubahan pemanfaatan lahan khususnya yang berhubungan dengan perubahan intensitas < 10% dari ketentuan yang ada dalam rencana atau perubahan teknis lainnya yang dilengkapi dengan: a. Surat ijin lokasi (kawasan besar). b. Surat keterangan serba guna dari kec/kelurahan. c. Surat keterangan pemilikan lahan. d. Gambar rencana bangunan. e. Akte pelunasan PBB	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Pemeriksaan kelengkapan persyaratan pengajuan permohonan.
2.	Pengambilan Keputusan	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Pengecekan perubahan terhadap rencana detail/rinci yang telah ditetapkan dan mengambil keputusan untuk suatu permohonan perubahan. Untuk permohonan yang dinilai tidak memenuhi kriteria untuk diijinkan, permohonan langsung ditolak, sedangkan untuk permohonan yang diijinkan, instansi yang berwenang akan mengeluarkan ijin perubahan pemanfaatan lahan.
3.	Penentuan tarif retribusi yang harus dibayar pemohon	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Menentukan besarnya tarif yang harus dibayar oleh pemohon. Melimpahkan berkas tagihan retribusi yang harus dibayar pemohon kepada instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah .
4.	Pemohon yang tidak setuju dengan besarnya tarif mengajukan evaluasi tarif	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Mengevaluasi besarnya tarif retribusi yang harus dibayar pemohon.
5.	Pembayaran retribusi oleh pemohon	instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah	Mengelola retribusi yang dibayar oleh pemohon.
6.	Penerbitan ijin perubahan pemanfaatan lahan	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci	Mengeluarkan ijin perubahan pemanfaatan lahan yang baru. Namun ijin perubahan pemanfaatan lahan belum akan keluar sebelum tarif perubahan disepakati dan dibayar oleh pemohon.
7.	Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan	Instansi yang berwenang dalam penetapan ketentuan teknis bangunan dan penggunaan bangunan	Mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang baru,

**Tabel 3.2**  
**Contoh Prosedur Perubahan Pemanfaatan Lahan Besar**

No.	Masukan	Instansi	Kewenangan Instansi
1.	<p>Permohonan perubahan pemanfaatan lahan khususnya yang berhubungan dengan perubahan pemanfaatan lahan dan penambahan intensitas &gt; 10% dari ketentuan yang ada dalam rencana atau perubahan teknis lainnya yang dilengkapi dengan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surat ijin lokasi (kawasan besar).</li> <li>• Surat keterangan serba guna dari kec/kelurahan.</li> <li>• Surat keterangan pemilikan lahan.</li> <li>• Gambar rencana bangunan.</li> <li>• Akte pelunasan PBB</li> </ul>	<p>Tim penilai: Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan makro dan detail/rinci (Bappeda dan Dinas Tata Kota)</p>	<p>Pemeriksaan kelengkapan persyaratan pengajuan permohonan.</p> <p>Pengecekan perubahan terhadap RTRW dan rencana yang lebih detail/rinci yang telah ditetapkan untuk melihat jenis perubahan yang terdiri atas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rezoning.</li> <li>• Spot Zoning.</li> <li>• Penambahan intensitas &gt; 10% dari ketentuan teknis yang ada dalam rencana</li> </ul>
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengecekan terhadap visi, misi untuk perubahan rezoning.</li> <li>• Penilaian teknis planologis dan sosial ekonomi untuk perubahan rezoning, spot zoning dan penambahan intensitas &gt; 10 %</li> </ul>	<p>Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda</p>	<p>Melakukan pemeriksaan dan memberikan penilaian terhadap suatu permohonan yang dilandasi oleh pengetahuan dan bidang pekerjaan yang dimiliki.</p>
3.	<p>Pelaksanaan dengar pendapat bersama masyarakat yang terkena pengaruh dan DPRD</p>	<p>Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda</p>	<p>Melaksanakan dengar pendapat yang dimaksudkan untuk memperoleh aspirasi dan masukan yang akan membantu dalam pengambilan keputusan.</p>
4.	<p>Perumusan Rekomendasi</p>	<p>Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda</p>	<p>Merumuskan rekomendasi mengenai suatu permohonan yang meliputi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ditolak.</li> <li>• Diterima bersyarat seperti penambahan sarana dan prasarana.</li> <li>• Diterima tanpa syarat.</li> <li>• Sebelum pengambilan keputusan ini, tim penilai dapat mengajukan suatu syarat tertentu seperti AMDAL, ANDAL, Kelayakan sosial ekonomi dsb sebagai syarat untuk penilaian selanjutnya.</li> <li>• Rekomendasi ini harus bersifat mengikat pengambil keputusan baik rekomendasi tunggal maupun dengan beberapa alternatif.</li> </ul>
5.	<p>Pengambilan Keputusan</p>	<p>Kepala Daerah (Walikota/Bupati)</p>	<p>Memutuskan permohonan perubahan sesuai rekomendasi yang telah diberikan oleh Tim Penilai Inti . Bila rekomendasinya tunggal harus diputuskan sesuai rekomendasi. Bila terdiri atas beberapa alternatif, pengambil keputusan dapat</p>

No.	Masukan	Instansi	Kewenangan Instansi
			menentukan keputusan yang berasal dari salah satu alternatif rekomendasi dan tidak boleh menyimpang.
6.	Penentuan tarif retribusi yang harus dibayar pemohon	Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda	Menentukan besarnya tarif yang harus dibayar oleh pemohon. Melimpahkan berkas tagihan retribusi yang harus dibayar pemohon kepada instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah (Dispenda).
7.	Pemohon yang keberatan dengan besarnya tarif mengajukan evaluasi tarif	Tim penilai: Instansi yang terkait dengan perubahan besar (lembaga pengambil keputusan, termasuk lembaga pembuat rekomendasi) cq. Bappeda	Mengevaluasi besarnya tarif retribusi yang harus dibayar pemohon.
8.	Pembayaran retribusi oleh pemohon	instansi yang mengelola keuangan/pendapatan daerah (Dispenda)	Mengelola retribusi yang dibayar oleh pemohon.
9.	Pengesahan Ijin Perubahan Pemanfaatan LAhan	Kepala Daerah (walikota/bupati)	
10.	Penerbitan ijin perubahan pemanfaatan lahan	Instansi yang berwenang dalam penetapan kebijakan tata ruang pada tingkatan detail/rinci (Dinas Tata Kota)	Mengelurakan ijin perubahan pemanfaatan lahan yang baru.
11.	Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan	Instansi yang berwenang dalam penetapan ketentuan teknis bangunan dan penggunaan bangunan (Dinas Bangunan)	Mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan yang baru,



**Gambar 3.3**  
**Contoh Prosedur Administrasi Perubahan Pemanfaatan Ruang**

### 3.4 Prosedur Pengenaan/Penerapan Insentif dan Disinsentif

*Proses penilaian/penetapan*

Penilaian/penetapan suatu kegiatan dapat diberikan insentif dan disinsentif, yang diberikan dalam rencana tata ruang maupun pada saat ijin permohonan diajukan kepada pemerintah daerah.

*Prosedur pengenaan insentif dan disinsentif*

1. Hanya pemerintah daerah yang berhak memberikan insentif dan disinsentif.
2. Pemerintah daerah menetapkan kegiatan/pemanfaatan ruang yang akan diberikan insentif atau disinsentif pada suatu kawasan/wilayah tertentu, sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan berdasarkan kriteria pengenaan insentif atau disinsentif yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya
3. Pemerintah menetapkan jenis insentif dan disinsentif pada jenis kegiatan/pemanfaatan ruang pada kawasan/wilayah tersebut di atas.
4. Pemerintah memberlakukan/menerapkan insentif dan disinsentif tersebut pada saat permohonan pembangunan diajukan baik oleh perorangan, kelompok masyarakat maupun badan hukum.

### 3.5 Prosedur Peran Serta Masyarakat

*Bentuk peran serta masyarakat:*

*a. Dalam pelaksanaan peraturan zonasi*

- a. Bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan Peraturan Zonasi.
- b. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana tata ruang dan program pembangunan termasuk pelaksanaan Peraturan Zonasi.
- c. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang yang sesuai dengan Peraturan Zonasi.
- d. Bantuan teknik dan pengolahan dalam pemanfaatan ruang dan/atau'
- e. Kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.

*b. Bentuk peran serta masyarakat dalam pengendalian pelaksanaan peraturan zonasi*

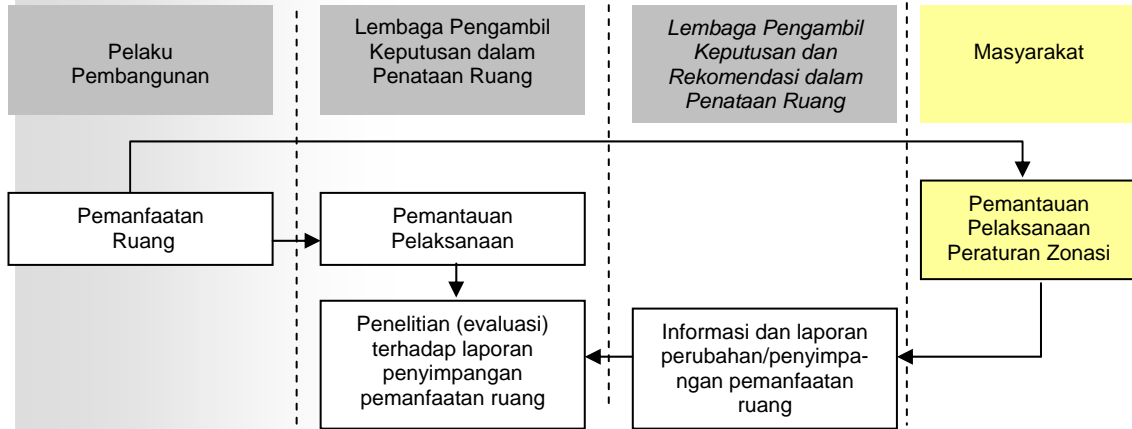
- a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang skala kota, kecamatan dan kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan dimaksud dan/atau sumberdaya tanah, air, udara dan sumberdaya lainnya.
- b. Memberikan masukan/laporan tentang masalah yang berkaitan dengan perubahan/ penyimpangan pemanfaatan ruang dari peraturan zonasi yang telah disepakati
- c. Bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan penertiban pemanfaatan ruang.

*Tata cara peran serta masyarakat dalam pelaksanaan peraturan zonasi*

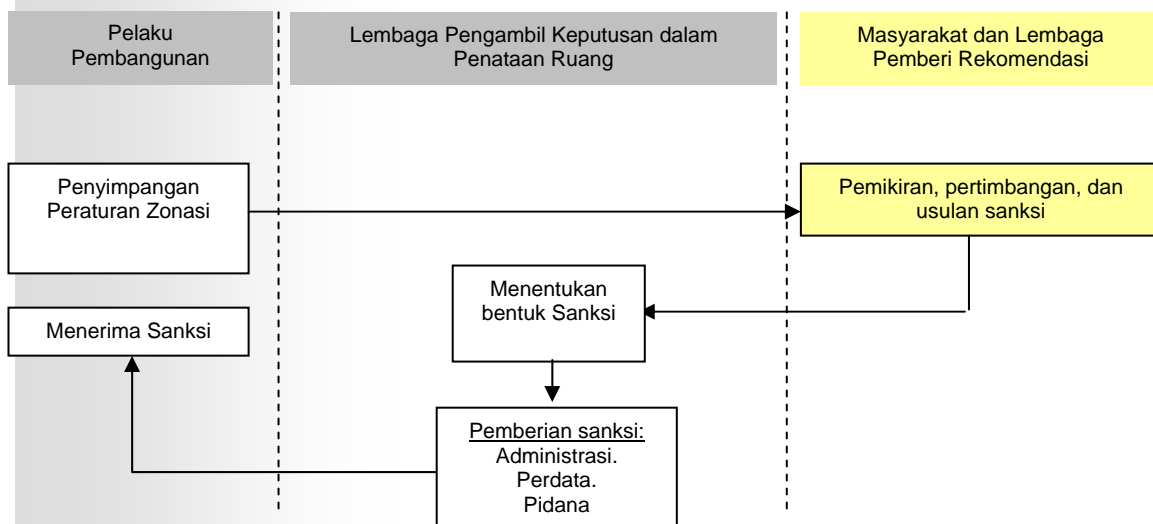
Disesuaikan dengan jangka waktu pelaksanaan prosesnya sendiri:

- a. Bersifat periodik, jangka menengah, dapat dibuat panitia khusus yang sifatnya ad-hoc atau tidak permanen. Panitia khusus ini dibentuk untuk lingkup perencanaan RTRW Kota/Kabupaten, RDTR maupun RTRK/RTBL.

- b. Bersifat sepanjang waktu atau sewaktu-waktu karena berbasis pada kasus-kasus yang terjadi dapat dibentuk komite perencanaan yang mempunyai tugas pokok dan fungsi khusus di bidang perencanaan kota dan bersifat independen serta mempunyai kewenangan legal formal untuk menindaklanjuti persoalan-persoalan penataan ruang.



**Gambar 3.4**  
**Proses Peran Serta Masyarakat**  
**dalam Pengawasan Pelaksanaan Peraturan Zonasi**



**Gambar 3.5**  
**Proses Peran Serta Masyarakat**  
**dalam Penertiban Pelaksanaan Peraturan Zonasi**

### 3.6 Prosedur Penilaian dan Penetapan Dampak Pembangunan

#### *Pertimbangan*

Proses penilaian/penetapan dampak pembangunan mempertimbangkan:

- a. Rencana kegiatan yang tergolong berdampak besar dan penting diatur dengan Peraturan Walikota/Bupati atau berdasarkan Keputusan Kepala Bapedal No. 56 Tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting serta peraturan perundangan lainnya yang berlaku.
- b. Fakta empiris bahwa kegiatan tersebut menimbulkan dampak merugikan dari sisi ekonomi, sosial dan lingkungan.

#### *Prosedur penilaian, penanganan dan pengenaan biaya dampak*

- a. Dampak lingkungan
- b. Dampak lalu lintas
- c. Dampak sosial
- d. Dampak ekonomi

- a. Masyarakat melakukan pemantauan dan melaporkan pada instansi yang berwenangan dalam penataan ruang atau pemerintah sendiri melakukan pemantauan kegiatan-kegiatan pemanfaatan ruang yang menimbulkan dampak.
- b. Pemerintah membentuk tim penilai (dapat terdiri dari lembaga yang berwenang di bidang penataan ruang, lembaga pembuat rekomendasi) untuk melakukan evaluasi dan penilaian dampak serta penetapan dampak yang terjadi oleh pemanfaatan ruang tertentu.
- c. Tim penilai yang dibentuk menetapkan kategori dampak yang ditimbulkan (lingkungan, sosial, lalu lintas, ekonomi dsb).
- d. Tim penilai menetapkan besarnya biaya dampak dan subyek yang harus menanggung biaya dampak tersebut (tidak harus dikenakan pada pelaku pemanfaatan ruang tetapi juga memungkinkan konsumen dapat dikenakan biaya dampak).

#### *Perhitungan biaya dampak*

- a. Perhitungan biaya dampak didasarkan pada perhitungan biaya dan manfaat dari suatu pembangunan atau pemanfaatan ruang.
- b. Dampak dan manfaat yang dihitung didasarkan pada kriteria dampak yang terkait dan yang telah ditetapkan pada bab sebelumnya.

#### *Pelaksanaan pengenaan dampak*

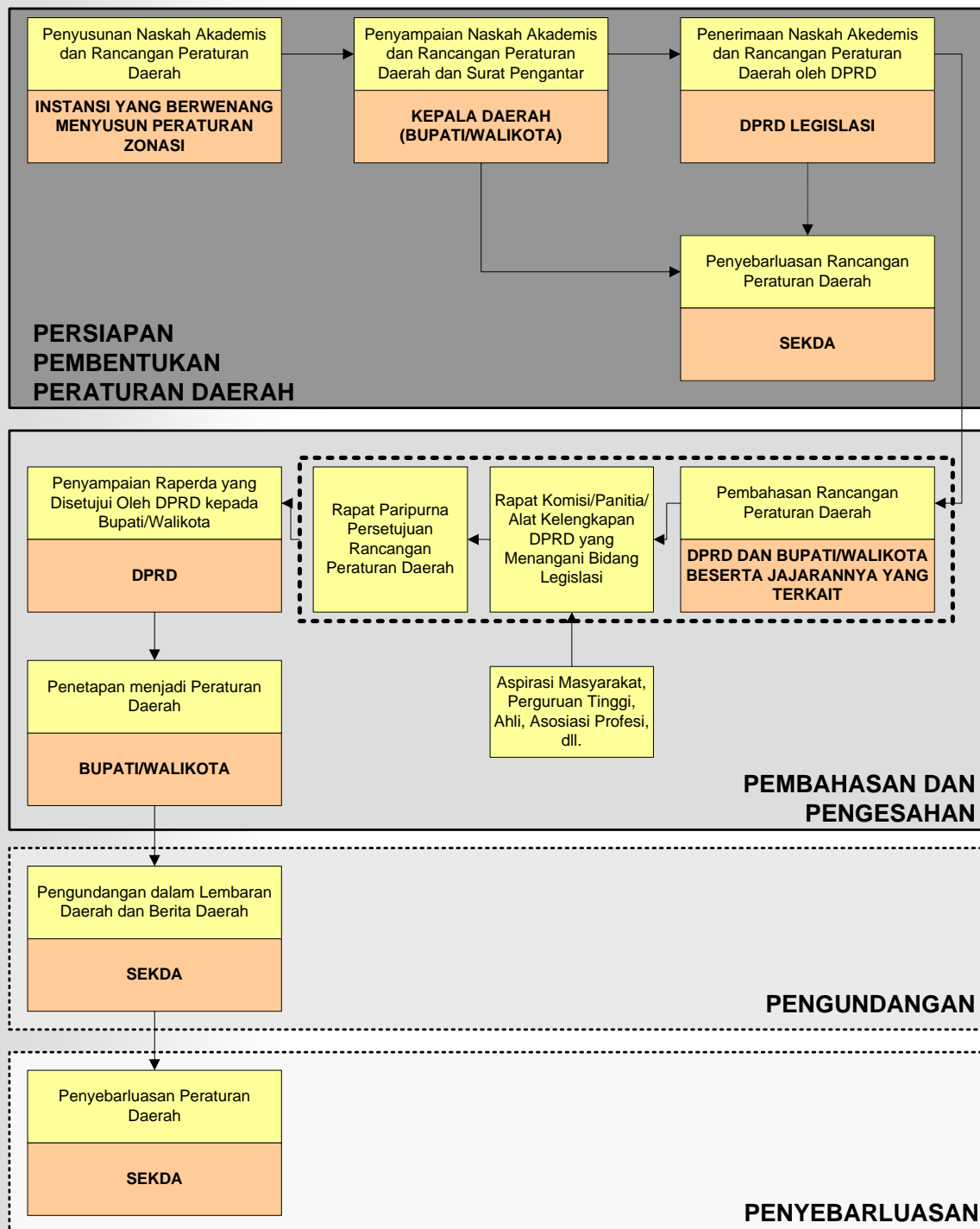
- a. Penanganan dampak dilaksanakan/diterapkan pada saat permohonan ijin dilakukan, selama proses pembangunan/pemanfaatan ruang dan selama berjalannya kegiatan pemanfaatan ruang.
- b. Pengenaan biaya dampak dikenakan selama berjalannya kegiatan pemanfaatan ruang.

# TATA CARA PENYUSUNAN RAPERDA DAN PENETAPAN PERDA TENTANG PERATURAN ZONASI

## 4

<i>Definisi Rancangan Peraturan Daerah (Raperda)</i>	Kerangka awal yang dipersiapkan untuk mengatasi permasalahan yang hendak diselesaikan, yang akan ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.
<i>Definisi Peraturan Daerah</i>	Peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala daerah.
<i>Kekuatan hukum</i>	Peraturan Daerah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kepada seluruh penduduk daerah yang bersangkutan, termasuk di dalamnya aparat pemerintah, dalam hal yang berkenaan dengan bidang yang diatur di dalamnya.
<i>Prinsip penetapan Raperda menjadi Perda</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kepala Daerah menetapkan Perda dengan persetujuan DPRD;</li><li>2. Perda dibentuk dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah, tugas pembantuan, dan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;</li><li>3. Perda tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, Perda lain, atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;</li><li>4. Perda dapat memuat ketentuan beban biaya paksaan penegakan hukum, atau pidana kurungan paling lama enam bulan atau denda sebanyak-banyaknya lima puluh juta rupiah;</li><li>5. Peraturan Daerah dapat menunjuk pejabat tertentu sebagai pejabat penyidik pelanggaran Perda (PPNS Perda dan Keputusan Kepala Daerah).</li></ol>
<i>Definisi kepentingan umum</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Dibutuhkan oleh orang banyak dalam hal ini masyarakat luas;</li><li>2. Setiap orang dapat menikmati dan memperoleh manfaat tanpa ada pembatasan karena kondisi individual seseorang;</li><li>3. Harus dalam rangka kesejahteraan umum baik dalam arti materiil maupun spiritual.</li></ol>
<i>Dasar pertimbangan penyusunan rancangan PERDA</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Naskah akademis Peraturan Zonasi;</li><li>2. Aturan perundang-undangan yang berlaku, terutama yang berada pada hirarki di atasnya;</li><li>3. Aturan yang mengatur tentang penyusunan PERDA dan pembentukan aturan lainnya;</li></ol>
<i>Tahapan persiapan penyusunan Rancangan Perda tentang Peraturan Zonasi</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tahap Persiapan Pembentukan Rancangan Peraturan Daerah.</li><li>2. Tahap Pembahasan dan Pengesahan Rancangan Peraturan Daerah.</li><li>3. Tahap Pengundangan</li><li>4. Tahap Penyebarluasan</li></ol>

Tahapan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi dapat dilihat pada Gambar berikut ini.



**Gambar 4.1**  
Tata Cara Penyusunan Rancangan Perda dan Penetapan Perda tentang Peraturan Zonasi

## 4.1 Tahap Persiapan Pembentukan Rancangan Peraturan

*Lingkup* Pada tahap persiapan pembentukan rancangan peraturan tentang peraturan zonasi dilakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyusun naskah akademis peraturan zonasi.
2. Menyusun rancangan peraturan daerah.
3. Penyampaian rancangan peraturan daerah kepada DPRD.
4. Penyebarluasan rancangan peraturan daerah.

### A. MENYUSUNAN NASKAH AKADEMIS

*Penyusun naskah akademis* Penyusun naskah akademis adalah instansi yang berwenang di bidang penataan ruang di kota/kabupaten.

*Materi naskah akademis* Penelitian dan Pengkajian Ketentuan Zonasi meliputi semua hal yang telah diuraikan pada bab 2 dan bab 3 dalam buku panduan penyusunan Peraturan Zonasi ini, serta dilengkapi dengan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan. Di dalam naskah akademis dilengkapi dengan penelitian dan pengkajian secara mendasar (*basic research*) di bidang hukum dan zonasi, dengan arahan sebagai berikut:

1. Mengkaji dan mengidentifikasi persoalan penataan ruang di suatu wilayah kabupaten/kota;
2. Mengetahui dan mengenal keberadaan serta urgensi penerapan ketentuan zonasi dalam penataan ruang di suatu wilayah kabupaten/kota;
3. Urgensi permasalahan yang diangkat dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi;
4. Kondisi permasalahan dalam Ketentuan Zonasi, kondisi masyarakat dan aparat pelaksana terhadap penataan ruang;
5. Keuntungan dan kerugian atas penerapan PERDA;
6. Tindakan yang perlu dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang muncul di masyarakat, sehubungan dengan penataan ruang.

### B. MENYUSUN RANCANGAN PERATURAN DAERAH

*Lingkup Rancangan Peraturan Daerah* Rancangan peraturan daerah ini disebut sebagai *legal drafting* tentang Peraturan Zonasi.

Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi diperlukan oleh masyarakat dan pemerintah dalam menunjang kebutuhan penataan ruang, mempunyai lingkup pengaturan:

1. Penataan wewenang (*regulation of authority*) bagi lembaga pelaksana (*law implementing agency*);
2. Penataan perilaku (*rule of conduct/rule of behavior*) bagi masyarakat yang harus mematuhi (*rule occupant*).

*Asas muatan materi Raperda* Materi muatan peraturan daerah mengandung asas :

1. Pengayoman : harus berfungsi memberikan perlindungan dalam rangka menciptakan ketentraman masyarakat.
2. Kemanusiaan : harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak-hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk indonesia

secara proporsional.

3. Kebangsaan : harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang pluralistik (kebhinekaan) dengan tetap menjaga prinsip negara kesatuan Republik Indonesia.
4. Kekeluargaan : harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
5. Kenusantaraan : senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan materi peraturan perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila.
6. Bhineka Tunggal Ika : harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah, dan budaya khususnya yang menyangkut masalah-masalah sensitif dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
7. Kesamaan Kedudukan dalam Hukum dan Pemerintahan : tidak boleh berisi hal-hal yang bersifat membedakan latar belakang agama, suku, ras, golongan, gender dan status sosial.
8. Ketertiban dan Kepastian Hukum : harus dapat menimbulkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan adanya kepastian hukum.
9. Keseimbangan, keserasian, dan Keselarasan : harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat dengan kepentingan bangsa dan negara.

*Bahasa Raperda  
dan Perda*

Bahasa yang digunakan dalam peraturan daerah ialah:

1. Bahasa Indonesia yang tunduk kepada kaidah tata bahasa Indonesia yang baik dan benar, baik yang menyangkut pembentukan kata, penyusunan kalimat, teknik penulisan, maupun pengejaannya, tanpa mengesampingkan ciri gaya bahasa peraturan daerah yang **jernih, lugas, baku** dan **serasi**, serta **taat asas** sesuai dengan kebutuhan hukum.
2. Teks yang menggunakan bahasa asing ditulis dengan huruf cetak miring, diikuti oleh terjemahannya dalam bahasa Indonesia yang diletakkan diantara tanda baca kurung.
3. Perancang atau pembentuk peraturan daerah harus menghindari pilihan kata, terminologi dan bahasa peraturan yang sulit dimengerti serta berpotensi menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya. Untuk itu syarat yang harus dimiliki oleh perancang atau pembentuk peraturan daerah, selain memiliki kemampuan dibidang ilmu hukum, juga harus menguasai kaidah-kaidah komposisi dan sistematika penyusunan peraturan daerah yang benar.
4. Cara-cara perumusan kalimat peraturan perundang-undangan yang tegas, jelas, singkat dan mudah dimengerti, serta berisikan pedoman-pedoman bahasa peraturan yang semestinya diikuti atau dihindari, penggunaan istilah yang tepat, hingga kepada teknik pengacuan untuk menghindari pengulangan rumusan dapat merujuk Undang-undang No. 10 Tahun 2004, khususnya Bab III tentang Ragam Bahasa Peraturan Perundang-undangan telah diatur.

*Rincian materi  
Raperda*

Rincian materi rancangan peraturan daerah adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan umum
2. Siapa lembaga pelaksana aturan, kewenangan apa yang diberikan padanya;
3. Persyaratan apa yang mengikat lembaga pelaksana;
4. Siapa lembaga pengawas pelaksanaan aturan, yang menetapkan sanksi atas ketidakpatuhan dan pelanggaran;
5. Perlu tidaknya memisahkan organ pelaksana aturan dengan organ pengawas pelaksanaan aturan;
6. Siapa dan apa yang diatur dalam peraturan tersebut, dan jenis pengaturan apa yang proporsional untuk mengendalikan perilaku permasalahan tersebut terkait dengan peraturan zonasi;
7. Apa sanksi yang dapat dijatuhkan kepada aparat pelaksana jika menyalahgunakan wewenang;
8. Jenis sanksi yang akan dipergunakan untuk memaksakan kepatuhan.

*Anatomi Raperda*

Berdasarkan Undang-undang No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, kerangka atau anatomi rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi sebagai berikut:

**Judul**

Judul memuat keterangan mengenai jenis, nomor, tahun pengundangan atau penetapan, dan nama peraturan perundang-undangan

1. Nama Peraturan daerah dibuat secara singkat dan mencerminkan isi peraturan daerah
2. Judul ditulis dengan huruf kapital yang diletakkan ditengah margin tanpa diakhiri tanda baca
3. Untuk peraturan daerah perubahan ditambahkan frase **Perubahan atas** di depan nama peraturan daerah yang diubah
4. Jika peraturan daerah telah diubah lebih dari 1 (satu) kali, diantara kata perubahan dan atas disisipkan keterangan yang menunjukkan berapa kali perubahan tersebut telah dilakukan
5. Untuk peraturan daerah pencabutan disisipkan kata **Pencabutan** di depan nama peraturan perundang-undangan yang dicabut.

**Pembukaan**

1. Frase "**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**".
2. Jabatan pembentuk peraturan daerah : ditulis seluruhnya dengan huruf kapital yang diletakkan ditengah margin dan diakhiri tanda baca koma.

**Konsiderans**

1. Diawali dengan kata **Menimbang**
2. Konsiderans memuat uraian singkat mengenai pokok-pokok pikiran yang menjadi latar belakang dan alasan pembuatan peraturan daerah.

3. Pokok-pokok pikiran pada Konsiderans Perda memuat unsur filosofis, yuridis dan sosiologis yang menjadi latar belakang pembuatannya.

#### **Dasar Hukum**

1. Diawali dengan kata **Mengingat**
2. Dasar hukum memuat dasar kewenangan pembuatan peraturan perundang-undangan yang memerintahkan pembuatan peraturan daerah tersebut.
3. Peraturan Perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar hukum hanya peraturan perundang-undangan yang tingkatannya sama atau lebih tinggi.

#### **Diktum**

Terdiri atas kata :

1. Memutuskan;
2. Menetapkan;
3. Nama Peraturan Daerah;

Pada Undang-undang sebelum kata memutuskan dicantumkan frase : **Dengan Persetujuan Bersama DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH.....** yang diletakkan di tengah margin.

#### **Batang Tubuh**

1. Batang tubuh memuat semua substansi peraturan daerah yang dirumuskan dalam pasal-pasal.
2. Pada umumnya substansi batang tubuh dikelompokkan ke dalam :
  - a. Ketentuan Umum;
  - b. Materi Pokok yang Diatur;
  - c. Ketentuan Pidana (jika diperlukan);
  - d. Ketentuan Peralihan (jika diperlukan);
  - e. Ketentuan Penutup.
3. Substansi yang berupa sanksi administratif atau sanksi keperdataan atas pelanggaran norma dirumuskan menjadi satu bagian (pasal) dengan norma yang memberikan sanksi administratif atau sanksi keperdataan.
4. Pengelompokan materi peraturan daerah dapat disusun secara sistematis dalam buku, bagian, bab dan paragraf dilakukan atas dasar kesamaan materi.
  - a. Ketentuan Umum berisi (a) batasan pengertian atau definisi; (b) singkatan atau akronim yang digunakan dalam peraturan; (c) hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal-pasal berikutnya, antara lain ketentuan yang mencerminkan asas, maksud dan tujuan.
  - b. Materi Pokok dibagi kedalam kelompok yang lebih kecil yang dilakukan menurut kriteria yang dijadikan dasar pembagian, misalnya : (a) berdasarkan hak/kepentingan yang dilindungi; (b) berdasarkan urutan/kronologis, dll.
  - c. Ketentuan Pidana (jika diperlukan) memuat rumusan yang menyatakan penjatuhan pidana atas pelanggaran terhadap ketentuan yang berisi norma larangan atau perintah. Rumusan ketentuan pidana harus menyatakan secara tegas apakah pidana yang

dijatuhkan bersifat kumulatif, alternatif, atau kumulatif alternatif.

- d. Ketentuan Peralihan (jika diperlukan) memuat penyesuaian terhadap peraturan daerah yang sudah ada pada saat peraturan daerah baru mulai berlaku, agar peraturan daerah tersebut dapat berjalan lancar dan tidak menimbulkan permasalahan hukum.
- e. Ketentuan Penutup ditempatkan dalam bab terakhir yang pada umumnya memuat ketentuan mengenai :
  - (a) penunjukan organ atau alat perlengkapan yang melaksanakan peraturan daerah;
  - (b) nama singkat;
  - (c) status peraturan daerah yang sudah ada; dan
  - (d) saat mulai berlaku peraturan daerah.
- f. Ketentuan penutup juga memuat peraturan pelaksanaan yang bersifat :
  - (a) menjalankan (eksekutif), misalnya penunjukan pejabat tertentu yang diberi kewenangan untuk memberikan ijin, mengangkat pegawai, dan lain-lain;
  - (b) mengatur (legislatif) misalnya, memberikan kewenangan untuk membuat peraturan pelaksanaan.

### **Penutup**

Bagian penutup memuat :

1. Rumusan perintah pengundangan dan penempatan peraturan perundang-undangan dalam Lembaran Negara RI, Berita Negara RI, Lembaran Daerah, atau Berita Daerah;
2. Penandatanganan pengesahan atau penetapan peraturan daerah;
3. Pengundangan peraturan Daerah;
4. Akhir bagian penutup.

### **Penjelasan**

Penjelasan berfungsi sebagai tafsiran resmi pembentuk peraturan daerah atas norma tertentu dalam batang tubuh. Penjelasan hanya memuat uraian atau penjabaran lebih lanjut dari norma yang diatur dalam batang tubuh. Penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidak jelasan norma yang dijelaskan.

### **Lampiran (jika diperlukan)**

Dalam hal peraturan daerah memerlukan lampiran, hal tersebut harus dinyatakan dalam batang tubuh dan pernyataan bahwa lampiran tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan daerah yang bersangkutan.

*Contoh Kerangka Raperda*

Contoh Kerangka Raperda Zonasi dapat dilihat pada lampiran Panduan ini.

*Rujukan*

Dalam menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi ini dapat merujuk pada :

1. UU No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
2. UU No.10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
3. Peraturan Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
4. Keputusan Presiden RI No. 188 tahun 1998 tentang Tata

## Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-Undang.

### C. PENYAMPAIAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH KEPADA DPRD

*Pelaksanaan* Walikota atau Bupati menyampaikan, dengan surat pengantar, Rancangan Peraturan Daerah kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Bidang Legislasi.

### D. PENYEBARLUASAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH

*Pelaksanaan* Penyebarluasan rancangan peraturan daerah dilakukan sebagai langkah sosialisasi sehingga masyarakat mengathui adanya rancangan peraturan daerah yang sedang dibahas di DPRD sekaligus sebagai upaya untuk menangkap/menjaring aspirasi masyarakat terhadap materi peraturan yang akan dibahas. Penyebarluasan ini dilaksanakan oleh Sekretariat Daerah Kota/Kabupaten.

*Media penyebaran* Penyebaran rancangan peraturan daerah tentang peraturan zonasi dapat dilakukan melalui televisi, radio, internet, maupun media cetak.

## 4.2 Tahap Pembahasan dan Pengesahan Rancangan Peraturan Daerah

*Tahapan* Tahapan pembahasan dan pengesahan Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi adalah sebagai berikut:

1. Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah oleh DPRD dengan walikota/bupati, melalui rapat komisi/panitia/alat kelengkapan DPRD yang menangani bidang legislasi.
2. Persetujuan Rancangan Peraturan Daerah melalui Rapat Paripurna.
3. Penyampaian Raperda yang Disetujui oleh DPRD kepada walikota/bupati.
4. Penetapan Rancangan Peraturan Daerah menjadi Peraturan Daerah.

### A. PEMBAHASAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH

*Pelaksanaan* Pembahasan Rancangan Peraturan Daerah dilakukan oleh DPRD dengan pemerintah daerah (walikota/bupati dan jajarannya). melalui rapat komisi/panitia/alat kelengkapan DPRD yang menangani bidang legislasi.

*Tahapan pembahasan* Pembahasan dalam Rapat Komisi/panitia/alat kelengkapan DPRD yang menangani bidang legislasi. Pembahasan ini meliputi:

1. Pembicaraan Tahap I  
Penyampaian dan penjelasan rancangan Peraturan Zonasi yang diajukan oleh eksekutif (walikota/bupati dan jajarannya yang terkait).
2. Pembicaraan Tahap II  
Penyampaian pendapat pihak lain (bukan pihak yang mengajukan rancangan: perguruan tinggi, lembaga profesi, LSM dsb) mengenai rancangan Peraturan Zonasi yang dibahas.

3. Pembicaraan Tahap III  
Pembahasan mengenai arahan Peraturan Zonasi yang akan disetujui bersama. Mengikutsertakan (mengundang) pakar yang terkait dengan Peraturan Zonasi, misalnya ahli geologi, lingkungan, penataan ruang, pemerintahan, dll.

#### **B. PERSETUJUAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH MELALUI RAPAT PARIPURNA**

*Proses persetujuan Rancangan Peraturan Daerah*      Persetujuan atas Rancangan Peraturan Daerah dilakukan dalam Rapat Paripurna yang merupakan rapat penutupan pembahasan yang disertai dengan persetujuan rancangan Peraturan Zonasi untuk ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.

#### **C. PENYAMPAIAN RAPERDA YANG DISETUJUI OLEH DPRD KEPADA WALIKOTA/BUPATI**

*Pelaksanaan*      Rancangan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi yang telah disetujui bersama oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Walikota/Bupati disampaikan oleh pimpinan DPRD kepada Bupati/Walikota untuk ditetapkan menjadi Peraturan Daerah.

Penyampaian rancangan peraturan daerah tersebut dilakukan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal persetujuan bersama.

#### **D. PENETAPAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH MENJADI PERATURAN DAERAH.**

*Proses*      Proses penetapan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi tidak berbeda dengan penetapan peraturan daerah lainnya.

*Bentuk penetapan Perda*      Dilakukan melalui penandatanganan naskah oleh Bupati/Walikota paling lambat 30 hari sejak rancangan Peraturan Zonasi disetujui bersama oleh DPRD dan Kepala Daerah, sehingga memiliki **kekuatan hukum materiil** terhadap pihak yang menyetujuinya.

Jika dalam 30 hari belum ditandatangani, maka rancangan peraturan daerah tersebut sah menjadi Peraturan Daerah dan wajib diundangkan.

### **4.3 Tahap Pengundangan**

*Pengundangan dalam Lembaran Daerah dan Berita Daerah*      Dilakukan dengan tujuan agar Raperda mempunyai **kekuatan hukum formal** mengikat kepada publik.

*Lingkup*      Tahap pengundangan ini meliputi tahap mencatatkan dalam Lembaran Daerah dan Berita Daerah.

### **4.4 Tahap Penyebarluasan**

*Tujuan*      Dilakukan dengan tujuan agar terjadi komunikasi hukum antara perda dengan masyarakat yang harus patuh.

Agar terjadi internalisasi nilai atau norma yang diatur dalam perda sehingga terdapat tahap pemahaman dan kesadaran

untuk mematuhi.

*Pelaksanaan*

Pemerintah Kota/Kabupaten, selalui Sekretariat Daerah, wajib menyebarluaskan Peraturan Daerah yang telah diundangkan dalam Lembaran Daerah dan Berita Daerah.

Dalam penetapan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi, tahap yang perlu diperhatikan adalah penyebarluasan, mengingat hal-hal yang diatur dalam peraturan tersebut terkait dengan segala kegiatan penduduk dalam memanfaatkan ruang yang bersifat dinamis. Sehingga usaha penyebarluasan ini tidak cukup sampai pada lembaran daerah dan berita daerah, Namun perlu usaha aktif baik dari pemerintah maupun masyarakat untuk mengkomunikasikan Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi.

*Media penyebarluasan*

Tujuan penyebarluasan ini adalah agar masyarakat mengetahui Peraturan Daerah tentang Zonasi tersebut, mengerti/memahami isi serta maksud-maksud yang terkandung di dalamnya. Penyebarluasan ini dilakukan melalui misalnya media elektronik seperti televisi, radio dan/atau media cetak.

#### **4.5 Partisipasi Masyarakat**

*Hak*

Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan atau tertulis dalam rangka penetapan maupun pembahasan rancangan undang-undang dan rancangan peraturan daerah.

Hak peran serta masyarakat dilaksanakan sesuai dengan peraturan tata tertib DPRD.

# TATA CARA PERUBAHAN PERATURAN ZONASI

# 5

## 5.1 Syarat Perubahan

### *Syarat umum perubahan*

1. Perubahan harus dilakukan untuk mengutamakan kepentingan publik yang lebih luas;
2. Perubahan harus dilakukan karena adanya perubahan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dalam hirarkinya.

### *Syarat khusus perubahan*

1. Perubahan atau perubahan Peraturan Zonasi harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi dan merupakan antisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomi yang cepat.
2. Perubahan atau perubahan Peraturan Zonasi tidak akan mengurangi kualitas lingkungan.
3. Perubahan atau perubahan Peraturan Zonasi tidak akan mengganggu ketertiban dan keamanan.
4. Perubahan atau perubahan Peraturan Zonasi tidak akan menimbulkan dampak yang mempengaruhi derajat kesehatan.
5. Perubahan atau perubahan Peraturan Zonasi tetap sesuai dengan azas perubahannya, yaitu keterbukaan, persamaan, keadilan, perlindungan hukum, mengutamakan kepentingan masyarakat golongan ekonomi lemah.
6. Perubahan atau perubahan Peraturan Zonasi hanya perubahan-perubahan yang dapat ditolerasin saja yang diinginkan.
7. Usul perubahan atau perubahan Peraturan Zonasi cukup beralasan, karena:
  - a. Terdapat kesalahan peta dan informasi.
  - b. Peraturan yang dibuat berpotensi menimbulkan kerugian skala besar.
  - c. Peraturan menyebabkan kerugian pada masyarakat.
8. Memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat.

## 5.2 Obyek Perubahan

### *Obyek perubahan*

1. Peta zonasi (*zoning map*)
2. Peraturan zonasi (*zoning text/statement*)
3. Peta zonasi (*zoning map*) sekaligus peraturan zonasi (*zoning text/statement*)

## 5.3 Prakarsa Perubahan

### *Prakarsa perubahan*

- Perubahan terhadap Peraturan zonasi dapat diprakarsai oleh:
1. Masyarakat yang terdiri dari kelompok masyarakat

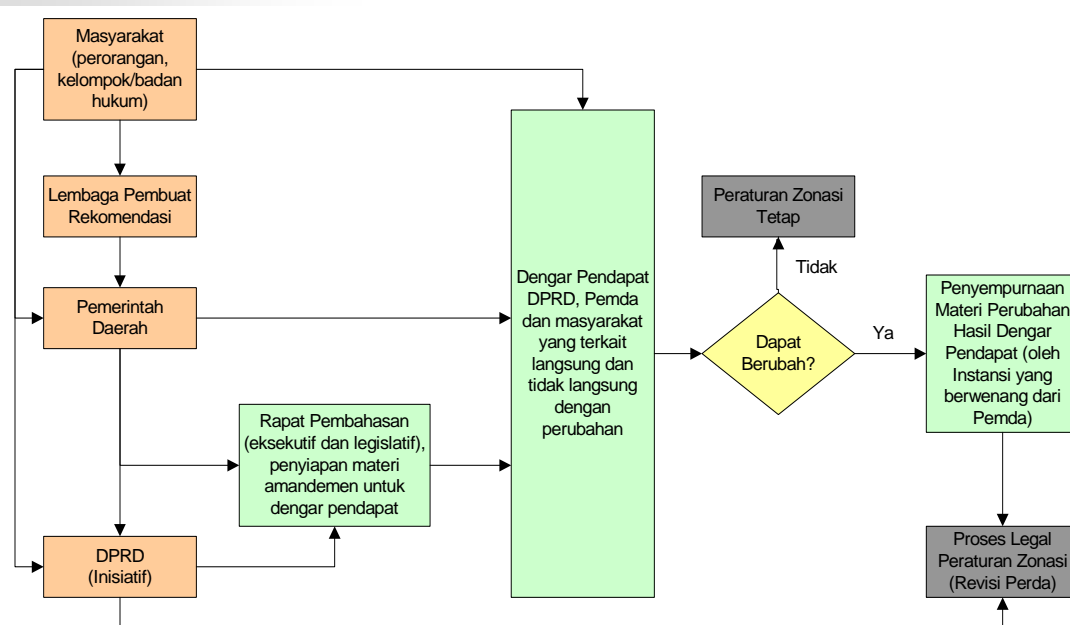
- termasuk perorangan maupun badan hukum
- 2. Pemerintah kota/kabupaten.
- 3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota/Kabupaten.

### 5.4 Prosedur Perubahan

*Prosedur*

1. Pengajuan permohonan perubahan:
  - a. Masyarakat mengajukan permohonan ke instansi yang berwenang dalam bidang tata ruang atau langsung kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
  - b. Pemerintah daerah mengajukan permohonan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
  - c. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah berinisiatif melakukan perubahan Peraturan Zonasi
2. DPRD mengajukan permohonan perubahan dalam rapat eksekutif dan legislatif.
3. Dilakukan *public hearing* atau dengar pendapat publik yang dihadiri oleh instansi yang berwenang dalam bidang tata ruang, DPRD dan masyarakat.
4. Perumusan perubahan hasil dengar pendapat.  
 Jika disetujui, instansi yang berwenang melakukan perubahan untuk kemudian diajukan kembali kepada DPRD untuk di-Perdakan kembali.

Proses perubahan Peraturan Zonasi dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



**Gambar 5.1**  
**Prosedur Perubahan Peraturan Zonasi**

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku :**

- Jonathan Barnett. 1982. *An Introduction to Urban Design*. New York: Harper and Row
- Brough, Michael B. 1985. *A Unified Development Ordinance*. Chicago : American Planning Association.
- Craighead, Paula M. 1991. *The Hidden Design in Land Use Ordinances*. University of Southern Maine.
- Hagman, Donald G. 1980. *Urban and Land Development : Cases and Materials, Second Edition*. Los Angles : West Publishing Co.
- International Code Council. 2002. *International Zoning Code 2003*. USA : International Code Council.
- K.W. Smithies. 1982. *Principles of Design in Architecture*. Van Norstrand Reinhold Company, NY.
- Listokin, David and Walker, Caroline. 1995. *The Subdivision and Site Plan Handbook*. New Jersey : Center for Urban Policy Research.
- Mandelker, Daniel R. 1993. *Land Use Law : Third Edition*. Virginia : The Michie Company.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. New York : Van Nostrand Reinhold.
- Stevens. 1960. *Densities in Housing Areas*. London : Her Majesty's Stationery Office.
- Weaver, Clifford L and Babcock, Richard F. 1979. *City Zoning : The Once and Future Frontier*. Chicago : Planners Press.
- Mayall, W.H. 1979. *Principles of Design*. The Design Council, London, UK.
- Wright, George C. 1985. *Life Behind A Veil. Blacks in Louisville, Kentucky 1865-1930*. Baton Rouge. Louisiana : Louisiana State University Press.
- Yuan, Lim Lan. 1987. *Development Charge*. Singapore : Singapore National Printers Ltd.

### **Kamus :**

Kamus Tata Ruang

**Peraturan :**

Undang-undang Gangguan (hinderoddonantie) stbl Tahun 1926 Nomor 226 yang diubah dan ditambah dengan Stbl Tahun 1940 Nomor 14 dan 450 yang mengatur kegiatan usaha yang wajib memiliki Izin Undang-undang Gangguan (gangguan ketertiban, kemanan dan kesehatan).

Undang - Undang Nomor 5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya.

Undang – Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Undang – Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang RTRW Nasional.

Keputusan Presiden RI Nomor 188 tahun 1998 tentang Tata Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-Undang.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1987 tentang Penertiban Pungutan-pungutan dan Jangka Waktu Terhadap Pemberian Izin Undang-undang Gangguan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 1988 tentang Petunjuk Pelaksanaan Permendagri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota.

Keputusan Mendikbud Nomor 062 Tahun 1995 tentang Pemilikan, Penguasaan, Pengalihan dan Penghapusan Benda Cagar Budaya dan atau situs.

Keputusan Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Nomor 56 tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting.

Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 063 Tahun 1996 tentang Perlindungan dan Pemeliharaan Benda Cagar Budaya.

Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 49 Tahun 2000 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).

Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan atau Kegiatan yang Wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 19 tahun 2004 tentang Standar Pelayanan Minimal bidang Lingkungan Hidup di Daerah Kabupaten dan Daerah Kota.

Surat Keputusan Menteri PU Nomor 640 Tahun KPTS Tahun 1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota.

**LAMPIRAN**

**LAMPIRAN I**  
**DAFTAR KLASIFIKASI ZONA UNTUK PERATURAN ZONASI**

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh wilayah kota;</li> <li>▪ Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat;</li> <li>▪ Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang</li> </ul>	1	R-1 = Rumah Tunggal	Bangunan dengan struktur tunggal, mempunyai halaman depan, samping kanan dan kiri serta belakang.	Pendekatan : Tipe Bangunan  Rujukan : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lynch (1962);</li> <li>▪ Chiara (1984);</li> <li>▪ Porterfield &amp; Hall (1995);</li> <li>▪ Green (1981);</li> <li>▪ Chiara &amp; Koppelman (1975);</li> <li>▪ Standar Fasilitas Pelayanan Perkotaan/lingkungan PU;</li> <li>▪ Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Departemen PU.</li> </ul>
		2	R-2 = Rumah Kopel	Bangunan tunggal dengan atap menyambung untuk 2 unit hunian. Bangunan dibatasi oleh dinding pada bagian utama rumah.	
		3	R-3 = Rumah Deret	Bangunan berada di bawah satu atap yang sama untuk beberapa unit hunian. Umumnya memiliki halaman hanya di bagian depan bangunan. Umumnya hanya memiliki 1 lantai	
		4	R-4 = Townhouse	Bangunan gandeng yang hanya dipisahkan oleh dinding. Tiap-tiap unit hunian memiliki atap tersendiri. Umumnya memiliki lantai lebih dari satu	
		5	R-5 = Rumah Susun Rendah	Rumah susun dengan jumlah lantai ≤ 5 lantai	
		6	R-6 = Rumah Susun Sedang	Rumah susun dengan jumlah lantai 5 s/d 8 lantai.	
		7	R-7 = Rumah Susun Tinggi	Rumah susun dengan jumlah lantai lebih dari 8 lantai.	
		8	R-8 = Rumah Kampung	Perumahan rakyat dengan bentuk bangunan, lebar kapling yang beragam dan berkepadatan tinggi, KDB tinggi dengan prasarana jalan berupa gang.	
Komersial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat;</li> <li>▪ Menyediakan peraturan-peraturan yang jelas pada kawasan Perdagangan dan Jasa, meliputi: dimensi,</li> </ul>	9	K-1 = Regional	Kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan regional (internasional, indonesia, provinsi, beberapa kota/kabupaten).	Pendekatan : Skala Pelayanan  Rujukan : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar Fasilitas Pelayanan Perkotaan/lingkungan PU atau DKI;</li> <li>▪ Petunjuk Perencanaan</li> </ul>
		10	K-2 = Kota	Kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan kota/kabupaten atau melayani .	
		11	K-3 = BWK	Kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan BWK.	
		12	K-4 = Kecamatan	Kegiatan perdagangan dan/atau jasa	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
	intensitas, dan disain dalam merefleksikan berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat.	13	K-5 = Kelurahan	dengan skala pelayanan kecamatan. Kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan kelurahan.	Kawasan Perumahan Departemen PU
		14	K-6 = Lingkungan	Kegiatan perdagangan dan/atau jasa dengan skala pelayanan lingkungan.	
Industri		15	I-1 = Tidak Mengganggu	Industri yang non limbah, dengan tingkat polusi, baik udara, air, maupun suara yang kecil dan yang tidak mengganggu kinerja transportasi lingkungannya.	
	16	I-2 = Mengganggu	Industri yang mempunyai limbah, menimbulkan polusi, baik udara, air maupun suara yang mengganggu lingkungannya, serta industri yang mengganggu kinerja transportasi lingkungannya.		
Pertambangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menyediakan ruangan bagi kegiatan-kegiatan pertambangan dalam upaya meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja;</li> <li>Memberikan kemudahan</li> </ul>	17	TB-1 = Golongan bahan galian startegis	1) Kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk pemusatan kegiatan pertambangan, serta tidak mengganggu kelestarian fungsi lingkungan hidup.  2) Kawasan yang apabila digunakan untuk kegiatan pertambangan secara ruang akan memberikan manfaat dalam: <ul style="list-style-type: none"> <li>meningkatkan produksi pertambangan</li> </ul>	Pendekatan: Jenis bahan galian dan dampak kegiatan pertambangan.  Rujukan: <ul style="list-style-type: none"> <li>Peraturan Pemerintah RI No. 27 Tahun 1980 tentang Penggolongan</li> </ul>
		18	TB-2 = Golongan bahan galian vital		
		19	TB-3 = Golongan bahan galian yang tidak termasuk dalam kedua golongan di atas		

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
	<p>dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertambangan serta membatasi penggunaan non pertambangan.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya</li> <li>tidak mengganggu fungsi lindung</li> <li>tidak mengganggu upaya pelestarian kemampuan sumberdaya alam</li> <li>meningkatkan pendapatan masyarakat</li> <li>meningkatkan pendapatan nasional dan daerah</li> <li>meningkatkan kesempatan kerja</li> <li>meningkatkan ekspor</li> <li>meningkatkan perkembangan masyarakat</li> </ul> <p>Catatan: Kriteria/karakteristik pertambangan (TB-1, TB-2, TB-3), dapat mengacu pada Peraturan Pemerintah RI No. 27 Tahun 1980 tentang Penggolongan Bahan-Bahan Galian.</p>	<p>Bahan-Bahan Galian.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keputusan Kepala Bapedal No. 56 Tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting.</li> <li>Keputusan Meneg Lingkungan Hidup No. 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.</li> </ul>
Fasilitas Pelayanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menyediakan lahan untuk pengembangan fasilitas sosial dan umum sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat;</li> <li>Mengakomodasi bermacam tipe fasilitas sosial dan umum untuk mendorong penyediaan pelayanan bagi semua lapisan masyarakat;</li> <li>Merefleksikan pola-pola pengembangan yang</li> </ul>	20	FP-1 = Regional	Fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan skala pelayanan Internasional, Indonesia, provinsi, beberapa kota/kabupaten.	<p>Pendekatan : Skala Pelayanan</p> <p>Rujukan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Standar Fasilitas Pelayanan Perkotaan/ lingkungan PU atau DKI;</li> <li>Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Departemen PU.</li> <li>Keputusan Kepala</li> </ul>
		21	FP-2 = Kota	Fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan skala pelayanan Kota/Kabupaten.	
		22	FP-3 = BWK	Fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan skala pelayanan BWK.	
		23	FP-4 = Kecamatan	Fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan skala pelayanan Kecamatan.	
		24	FP-5 = Kelurahan	Fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan skala pelayanan Kelurahan.	
		25	FP-6 = Lingkungan	Fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan skala pelayanan Lingkungan.	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
	diingini masyarakat pada lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang				<p>Bapedal No. 56 Tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keputusan Meneg Lingkungan Hidup No. 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.</li> </ul>
Pemerintahan, Pertahanan dan Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menyediakan lahan untuk pengembangan pemerintahan dan pertahanan serta keamanan sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat;</li> <li>▪ Menjamin kegiatan pemerintahan, pertahanan dan keamanan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pemerintahan, pertahanan dan keamanan.</li> </ul>	26	PK-1 = Pemerintahan	Kantor pemerintahan baik tingkat pusat maupun daerah (provinsi, kota/kabupaten, kecamatan, kelurahan).	Pendekatan : Pelayanan pemerintah
		27	PK-2 = Pertahanan dan Keamanan	Kantor atau instalasi militer termasuk tempat latihan baik pada tingkatan nasional, Kodam, Korem, Koramil, Polda, Polwil, polsek dan sebagainya	<p>Rujukan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar Fasilitas Pelayanan Perkotaan/ lingkungan PU atau DKI;</li> <li>▪ Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Departemen PU.</li> <li>▪ Keputusan Kepala Bapedal No. 56 Tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting.</li> <li>▪ Keputusan Meneg Lingkungan Hidup</li> </ul>

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
					No. 17 Tahun 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.
Pertanian	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menyediakan lahan untuk pengembangan pertanian;</li> <li>▪ Mengakomodasi bermacam tipe pertanian dalam rangka mendorong penyediaan lahan untuk pertanian;</li> <li>▪ Menjamin kegiatan pertanian yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertanian tersebut.</li> </ul>	28	P-1 = Pertanian Lahan Basah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk pertanian lahan basah;</li> <li>2) Kawasan yang apabila digunakan untuk kegiatan pertanian lahan basah secara ruang dapat memberikan manfaat untuk : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan produksi pangan dan pendayagunaan investasi;</li> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor</li> <li>▪ serta kegiatan ekonomi sekitarnya</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ meningkatkan upaya pelestarian kemampuan sumberdaya alam untuk pertanian pangan;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan masyarakat;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan nasional dan daerah;</li> <li>▪ menciptakan kesempatan kerja;</li> <li>▪ meningkatkan ekspor;</li> <li>▪ meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li> </ul> </li> </ol>	Pendekatan : Jenis Kegiatan Pertanian  Rujukan : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PP No. 47 Tahun 1997 tentang RTRW Nasional.</li> </ul>
		29	P-2 Pertanian Lahan Kering	1) kawasan yang secara teknis dapat dimanfaatkan sebagai kawasan pertanian lahan kering;	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
				2) kawasan yang apabila dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian lahan kering secara ruang dapat memberikan manfaat untuk : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan produksi pertanian dan mendayagunakan investasi;</li> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya;</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ meningkatkan upaya pelestarian kemampuan sumberdaya alam;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan masyarakat;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan nasional dan daerah;</li> <li>▪ menciptakan kesempatan kerja;</li> <li>▪ meningkatkan ekspor;</li> <li>▪ meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li> </ul>	
		30	P-3 = Perkebunan	1) kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk kegiatan perkebunan; 2) kawasan yang apabila digunakan untuk kegiatan perkebunan secara ruang dapat memberikan manfaat untuk : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan produksi perkebunan dan mendayagunakan investasi;</li> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya;</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ meningkatkan upaya pelestarian kemampuan sumberdaya alam;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan masyarakat;</li> </ul>	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan pendapatan nasional dan daerah;</li> <li>▪ meningkatkan kesempatan kerja;</li> <li>▪ meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li> </ul>	
		31	P-4 = Peternakan	<p>1) kawasan yang secara teknis dapat digunakan untuk usaha peternakan baik sebagai sambilan, cabang usaha, usaha pokok, maupun industri;</p> <p>2) kawasan yang apabila digunakan untuk kegiatan peternakan secara ruang dapat memberikan manfaat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan produksi peternakan dan mendayagunakan investasi;</li> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya;</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ tidak mengganggu upaya pelestarian kemampuan sumberdaya alam;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan masyarakat;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan nasional dan daerah;</li> <li>▪ menciptakan kesempatan kerja;</li> <li>▪ meningkatkan ekspor;</li> <li>▪ meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li> </ul>	
		32	P-5 = Perikanan	<p>kawasan yang apabila digunakan untuk kegiatan perikanan secara ruang dapat memberikan manfaat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan produksi perikanan dan mendayagunakan investasi;</li> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi</li> </ul>	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
				sekitarnya; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ tidak mengganggu upaya pelestarian kemampuan sumberdaya alam;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan masyarakat;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan nasional dan daerah;</li> <li>▪ menciptakan kesempatan kerja;</li> <li>▪ meningkatkan ekspor;</li> <li>▪ meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</li> </ul>	
Transportasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menyediakan lahan untuk pengembangan prasarana transportasi;</li> <li>▪ Mengakomodasi bermacam tipe prasarana transportasi dalam rangka mendorong penyediaan lahan untuk prasarana transportasi tersebut;</li> <li>▪ Menjamin kegiatan transportasi yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk prasarana transportasi.</li> </ul>	33	TR-1 = Terminal	1) Titik simpul dalam jaringan transportasi jalan dan berfungsi sebagai pelayanan umum, tempat pengendalian, pengawasan, pengaturan dan pengoperasian lalu-lintas. 2) Prasarana angkutan yang merupakan bagian dari sistem transportasi untuk melancarkan arus penumpang dan barang. 3) Terminal terdiri dari Terminal tipe A, tipe B dan Tipe C.	Pendekatan : Simpul Transportasi  Rujukan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keputusan Menteri Perhubungan No. 31 Tahun 1995;</li> <li>▪ Juknis LLAJ. 1995;</li> </ul>
		34	TR-2 = Stasiun	Tempat kereta api berangkat dan berhenti untuk melayani naik dan turunnya penumpang dari/atau bongkar muat barang dan/atau untuk keperluan operasi kereta api	Pendekatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tata ruang wilayah;</li> <li>▪ pertumbuhan ekonomi;</li> <li>▪ kelestarian lingkungan; dan</li> <li>▪ keselamatan pelayaran.</li> </ul> Rujukan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 Tentang</li> </ul>

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
					Perkeretaapian <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1998 Tentang Prasarana Dan Sarana Kereta Api</li> <li>▪ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 81 Tahun 1998 Tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Kereta Api</li> </ul>
		35	TR-3 = Pelabuhan	Tempat yang terdiri dari daratan dan perairan disekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan ekonomi yang dipergunakan sebagai tempat kapal bersandar, berlabuh, naik turun penumpang dan/atau bongkar muat barang yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan pelayaran dan kegiatan penunjang pelabuhan serta sebagai tempat perpindahan intra dan antar moda transportasi;	Pendekatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tata ruang wilayah;</li> <li>▪ pertumbuhan ekonomi;</li> <li>▪ kelestarian lingkungan; dan</li> <li>▪ keselamatan pelayaran.</li> </ul> Rujukan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Undang undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran ;</li> <li>▪ Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 1996 Tentang Kepelabuhan</li> <li>▪ Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 1999</li> </ul>

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
		36	TR-4 = Bandar Udara	Lapangan terbang yang digunakan untuk mendarat dan lepas landas pesawat udara, naik turun penumpang dan/atau bongkar muat kargo dan atau pos, serta dilengkapi dengan fasilitas kasper sebagai tempat perpindahan antar moda transportasi	tentang Angkutan di Perairan.  Pendekatan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tata ruang wilayah;</li> <li>▪ kelestarian lingkungan; dan</li> <li>▪ keselamatan penerbangan.</li> </ul> Rujukan: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SNI 03-7112-2005 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan.</li> <li>▪ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2001 tentang Keamanan dan Keselamatan Penerbangan.</li> <li>▪ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2001 tentang Kebandarudaraan</li> </ul>
Ruang Terbuka Hijau	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona yang ditujukan untuk mempertahankan/ melindungi lahan untuk rekreasi di luar bangunan, sarana pendidikan, dan untuk</li> </ul>	37	H-1 = Taman Kota	Taman dengan skala pelayanan Kota	Pendekatan : Skala Pelayanan  Rujukan : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PP No. 63 Tahun 2002 tentang Hutan</li> </ul>
		38	H-2 = Taman BWK	Taman dengan skala pelayanan BWK	
		39	H-3 = Taman Kecamatan	Taman dengan skala pelayanan Kecamatan	
		40	H-4 = Taman Kelurahan	Taman dengan skala pelayanan Kelurahan	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
	<p>dinikmati nilai-nilai keindahan visualnya;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Preservasi dan perlindungan lahan yang secara lingkungan hidup rawan / sensitif;</li> <li>▪ Diberlakukan pada lahan yang penggunaan utamanya adalah taman atau ruang terbuka, atau lahan perorangan yang pembangunannya harus dibatasi untuk menerapkan kebijakan ruang terbuka, serta melindungi kesehatan, keselamatan, dan kesejahteraan publik.</li> </ul>	41	H-5 = Taman Lingkungan	Taman dengan skala pelayanan Lingkungan	<p>Kota</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permendagri No. 15 Tahun 1998 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau di Wilayah perkotaan; Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Departemen PU.</li> </ul>

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
Kawasan Hutan		42	KH-1 = Hutan Produksi	<p>Kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok memproduksi hasil hutan, dengan kriteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kawasan hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai (skor) 124 atau kurang, diluar hutan suaka alam dan hutan pelestarian alam;</li> <li>2) kawasan yang secara ruang apabila digunakan untuk budidaya hutan alam dan hutan tanaman dapat memberi manfaat : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya;</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ meningkatkan upaya pelestarian kemampuan sumberdaya hutan;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan masyarakat terutama di daerah setempat;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan daerah dan nasional;</li> <li>▪ meningkatkan kesempatan kerja terutama untuk masyarakat daerah setempat;</li> <li>▪ meningkatkan ekspor;</li> <li>▪ mendorong perkembangan usaha dan peran serta masyarakat terutama di daerah setempat.</li> </ul> </li> </ol>	<p>Pendekatan : Fisik dan fungsi hutan</p> <p>Rujukan :  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ UU No.41 Tahun 1999;</li> <li>▪ PP No.47 tahun 1997 tentang RTRWN</li> </ul> </p>

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
		43	KH-2 = Hutan yang dapat dikonversi	1) Kawasan hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai (skor) 124 atau kurang, diluar hutan suaka alam dan hutan pelestarian alam; 2) kawasan hutan yang secara ruang dicadangkan untuk digunakan bagi pengembangan transportasi, transmigrasi, permukiman, pertanian, perkebunan, industri dan lain-lain apabila dapat memberikan manfaat : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya;</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ meningkatkan upaya pelestarian kemampuan sumberdaya hutan;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan masyarakat terutama di daerah setempat;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan daerah dan nasional;</li> <li>▪ meningkatkan kesempatan kerja terutama untuk masyarakat daerah setempat;</li> <li>▪ meningkatkan ekspor;</li> <li>▪ mendorong perkembangan usaha dan peran serta masyarakat terutama di daerah setempat.</li> </ul>	
		44	KH-3 = Hutan Rakyat	1) luas minimal 0,25 hektar dan mempunyai fungsi hidrologis/pelestarian ekosistem, luas penutupan tajuk minimal 50 persen dan merupakan tanaman cepat	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
				tumbuh; 2) kawasan yang apabila digunakan untuk kegiatan hutan rakyat secara ruang dapat memberikan manfaat: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ meningkatkan perkembangan pembangunan lintas sektor dan sub sektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya;</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung;</li> <li>▪ meningkatkan upaya pelestarian kemampuan sumberdaya alam;</li> <li>▪ meningkatkan kesempatan kerja;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan, terutama di daerah setempat;</li> <li>▪ meningkatkan pendapatan daerah dan nasional;</li> <li>▪ meningkatkan ekspor;</li> <li>▪ mendorong perkembangan usaha dan peran serta masyarakat terutama di daerah setempat.</li> </ul>	
Campuran		45	C-1 = Rumah-Toko	Dalam satu zona dapat terdiri penggunaan lahan perumahan dan perdagangan dan atau dalam satu bangunan dapat dimanfaatkan sebagai rumah dan perdagangan (toko).	Pendekatan : Kegiatan Utama  Rujukan : ▪ Schwank. Dean. 1089. Mixed-use Development Handbook. Washington D.C. The Urban Land Institute.
		46	C-2 = Rumah-Kantor	Dalam satu zona dapat terdiri penggunaan lahan perumahan dan jasa perkantoran dan atau dalam satu bangunan dapat dimanfaatkan sebagai rumah dan kantor.	
		47	C-3 = Apartemen-Pusat Belanja	Dalam satu zona dapat terdiri hunian dengan perdagangan (pusat belanja).	
Kawasan Lindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Memelihara dan mewujudkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan mencegah timbulnya kerusakan lingkungan hidup.</li> </ul>	48	KL-1 = Lindung untuk kawasan bawahannya	Hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah. Kriterianya	Pendekatan : Jenis Perlindungan  Rujukan : ▪ PP No.47 tahun 1997 tentang

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup dan melestarikan fungsi lindung kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, kawasan perlindungan setempat, kawasan suaka alam, kawasan pelestarian alam, kawasan cagar budaya dan kawasan lindung lainnya, serta menghindari berbagai usaha dan/atau kegiatan di kawasan rawan bencana.</li> <li>▪ meningkatkan fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta nilai budaya dan sejarah bangsa;</li> <li>▪ mempertahankan keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam.</li> </ul>			<p>adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kawasan hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai (skor) 175 atau lebih;</li> <li>2) kawasan hutan yang mempunyai lereng lapangan 40% atau lebih; da/atau kawasan hutan yang mempunyai ketinggian di atas permukaan laut 2000 m atau lebih.</li> <li>3) kawasan tanah bergambut dengan ketebalan 3 meter</li> <li>4) atau lebih yang terdapat dibagian hulu sungai dan rawa.</li> <li>5) kawasan bercurah hujan yang tinggi , berstruktur tanah yang mudah meresapkan air dan mempunyai geomorfologi yang mampu meresapkan air hujan secara besar-besaran.</li> </ol> <p><u>Sempadan pantai:</u> daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.</p> <p><u>Sempadan sungai:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Garis sempadan sungai bertanggung ditetapkan dengan batas lebar sekurang-kurangnya 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggung.</li> <li>2) Garis sempadan sungai tidak bertanggung ditetapkan berdasarkan</li> </ol>	<p>RTRWN; Keppres No. 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;</li> <li>▪ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1993 tentang Sungai.</li> </ul>
		49	KL-2 = Perlindungan Setempat		

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
				<p>pertimbangan teknis dan sosial ekonomis oleh Pejabat yang berwenang.</p> <p>3) Garis sempadan sungai yang bertanggung dan tidak bertanggung yang berada di wilayah perkotaan dan sepanjang jalan ditetapkan tersendiri oleh Pejabat yang berwenang</p> <p><u>Kawasan sekitar danau/waduk:</u> daratan sepanjang tepian danau/waduk yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik danau/waduk antara 50-100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.</p> <p><u>Kawasan sekitar mata air:</u> kawasan disekitar mata air dengan jari-jari sekurang-kurangnya 200 meter.</p> <p><u>Kawasan terbuka hijau kota termasuk di dalamnya hutan kota.</u></p> <p>1) lokasi sasaran kawasan terbuka hijau kota termasuk di dalamnya hutan kota antara lain di kawasan permukiman, industri, tepi sungai/ pantai/jalan yang berada di kawasan perkotaan;</p> <p>2) hutan yang terletak di dalam wilayah perkotaan atau sekitar kota dengan luas hutan minimal 0,25 hektar;</p> <p>3) hutan yang terbentuk dari komunitas tumbuhan yang berbentuk kompak pada satu hamparan, berbentuk jalur atau merupakan kombinasi dari bentuk kompak dan bentuk jalur;</p> <p>4) jenis tanaman untuk hutan kota adalah tanaman tahunan berupa pohon-pohonan, bukan tanaman hias atau herba, dari berbagai jenis baik</p>	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
				<p>jenis asing atau eksotik maupun jenis asli atau domestik;</p> <p>5) Jenis tanaman untuk kawasan terbuka hijau kota adalah berupa pohon-pohonan dan tanaman hias atau herba, dari berbagai jenis baik jenis asing atau eksotik maupun jenis asli atau domestik.</p>	
		50	KL-3 = Rawan Bencana Alam	<p>kawasan yang diidentifikasi sering dan berpotensi tinggi mengalami bencana alam seperti letusan gunung berapi, gempa bumi dan tanah longsor serta gelombang pasang dan banjir, antara lain kawasan rawan letusan gunung berapi, gempa bumi, tanah longsor, serta gelombang pasang dan banjir.</p>	
		51	KL-4 = Pelestarian Alam	<p>hutan dengan ciri khas tertentu, yang mempunyai fungsi pokok perlindungan sistem penyangga kehidupan, pengawetan keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa, serta pemanfaatan secara lestari sumber daya alam hayati dan ekosistemnya.</p>	
		52	KL-5 = Suaka Alam	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) kawasan yang ditunjuk mempunyai keanekaragaman jenis tumbuhan dan satwa serta tipe ekosistemnya; dan/atau</li> <li>2) mewakili formasi biota tertentu dan/atau unit-unit penyusunnya;</li> <li>3) mempunyai kondisi alam, baik biota maupun fisiknya yang masih asli dan tidak atau belum diganggu manusia dan/atau</li> <li>4) mempunyai luas dan bentuk tertentu agar menunjang pengelolaan yang efektif dengan daerah penyangga yang cukup luas; dan/atau</li> <li>5) mempunyai ciri khas dan dapat</li> </ol>	

Fungsi	Tujuan Penetapan	No	Klasifikasi & Kode Zona	Kriteria/ Karakteristik	Keterangan
				merupakan satu-satunya contoh disuatu daerah serta keberadaannya memerlukan konservasi.	
		53	KL-6 = Konservasi	Hutan dengan ciri khas tertentu, yang mempunyai fungsi pokok pengawetan keanekaragaman tumbuhan dan satwa serta ekosistemnya.	

**LAMPIRAN II**  
**CONTOH KLASIFIKASI ZONASI**

	Hirarki 1	Zona	Hirarki 2	Zona	Hirarki 3	Zona	Hirarki 4	Zona	Hirarki 5	
L	Kawasan Lindung	LB	kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya	LB-1	kawasan hutan lindung					
				LB-2	kawasan bergambut					
				LB-3	kawasan resapan air					
		LS	Kawasan perlindungan setempat	LS-1	sempadan pantai					
				LS-2	sempadan sungai					
				LS-3	kawasan sekitar danau/waduk					
				LS-4	kawasan sekitar mata air					
				LS-5	kawasan terbuka hijau kota termasuk di dalamnya hutan kota					
		LA	Kawasan suaka alam	LA-1	cagar alam					
				LA-2	suaka margasatwa					
		LP	Kawasan pelestarian alam	LP-1	taman nasional					
				LP-2	taman hutan raya					
				LP-3	taman wisata alam					
		LC	Kawasan cagar budaya	-						
		LR	Kawasan rawan bencana alam	LR-1	kawasan rawan letusan gunung berapi.					
				LR-2	gempa bumi,					
				LR-3	tanah longsor,					
				LR-4	gelombang pasang/tsunami dan banjir					
		LL	Kawasan lindung lainnya.	LL-1	taman buru;					
				LL-2	cagar biosfir; kawasan perlindungan plasma nutfah;					
LL-3	kawasan pengungsian satwa;									
LL-4	kawasan pantai berhutan bakau.									
B	Budidaya	BH	kawasan hutan.	BH-1	kawasan hutan produksi terbatas;					
				BH-2	kawasan hutan produksi tetap;					
				BH-3	kawasan hutan yang dapat dikonversi					
				BH-4	Kawasan Hutan Rakyat					
		BT	kawasan pertanian.	BT-1	kawasan pertanian lahan basah;					
				BT-2	kawasan pertanian lahan kering;					
				BT-3	kawasan tanaman tahunan/perkebunan;					

Hirarki 1	Zona	Hirarki 2	Zona	Hirarki 3	Zona	Hirarki 4	Zona	Hirarki 5
			BT-4	kawasan peternakan;				
			BT-5	kawasan perikanan				
	BB	kawasan pertambangan.	BB-1	golongan bahan galian startegis,				
			BB-2	golongan bahan galian vital,				
			BB-3	golongan bahan galian yang tidak termasuk dalam kedua golongan di atas.				
	BI	kawasan peruntukan industri.	BIU	Industri Umum	BIU-1	Industri Mengganggu		
					BIU-2	Industri Tidak Mengganggu		
			BIP	Pergudangan	BIP-1	Pergudangan tertutup		
					BIP-2	Depo atau pergudangan terbuka		
	BW	kawasan pariwisata.						
	BP	kawasan permukiman.	BPK	Permukiman perkotaan	BPK-1	Perumahan	BPK-1-1	Perumahan Tunggal
							BPK-1-2	Perumahan Kopel
							BPK-1-3	Perumahan Deret
							BPK-1-4	Townhouse
							BPK-1-5	Rumah Susun Rendah
							BPK-1-6	Rumah Susun Sedang
							BPK-1-7	Rumah Susun Tinggi
							BPK-1-8	Rumah Kampung
					BPK-2	Komersial	BPK-2-1	Regional
							BPK-2-2	Kota
							BPK-2-3	BWK
							BPK-2-4	Kecamatan
							BPK-2-5	Kelurahan
							BPK-2-6	Lingkungan
					BPK-3	Fasilitas Pelayanan	BPK-3-1	Regional
							BPK-3-2	Kota
							BPK-3-3	BWK
							BPK-3-4	Kecamatan
							BPK-3-5	Kelurahan
							BPK-3-6	Lingkungan
					BPK-4	Campuran	BPK-4-1	Rumah, Komersial (perdagangan)
							BPK-4-2	Rumah, komersial (jasa-kantor)
							BPK-4-3	Rumah, komersial (perdagangan dan jasa)
							BPK-4-4	Apartemen-Pusat Belanja
			BPD	Permukiman perdesaan	BPD-1	Perumahan perdesaan	BPD-1-1	Permukiman Nelayan

	Hirarki 1	Zona	Hirarki 2	Zona	Hirarki 3	Zona	Hirarki 4	Zona	Hirarki 5
								BPD-1-2	Perumahan Rakyat
								BPD-1-3	Villa
								BPD-1-4	Perumahan perdesaan kepadatan rendah, rumah mewah/real estate/luas lahan lebih dari 2000 m2.
						BPD-2	Pusat Pelayanan	BPD-2-1	Pusat Pelayanan Kecamatan
								BPD-2-2	Pusat Pelayanan Desa
				RTH	Ruang Terbuka Hijau	RTH-1	Taman Kota		
						RTH-2	Taman BWK		
						RTH-3	Taman Kecamatan		
						RTH-4	Taman Kelurahan		
						RTH-5	Lingkungan		
				BK	Kawasan Khusus	PMM	Pemerintahan		
						BKM	Kawasan Pertanahan dan Keamanan		
		TR	Transportasi	TR-1	Terminal				
				TR-1	Stasiun				
				TR-1	Pelabuhan				
				TR-1	Bandar Udara				

**LAMPIRAN III**  
**DAFTAR KEGIATAN KAWASAN PERKOTAAN**

Perumahan	Komersial	Industri	Pertambangan	Fasilitas Pelayanan	Pemerintahan dan Pertahanan Keamanan	Pertanian	Transportasi	Hutan	RTH	Campuran
<b>1. Berdasarkan jenis bangunan :</b> - Rumah Tunggal - Rumah Kopel - Rumah Deret - <i>Townhouse</i> - Rumah Susun rendah (< 5 lantai) - Rumah Susun Sedang (5 s.d. 8 lantai) - Rumah Susun Tinggi (> 8 lantai)	<b>Perdagangan</b> <b>1. Jenis Tempat</b> - Warung - Toko - Pertokoan - Pasar tradisional - Pasar lingkungan - Penyaluran grosir - Pusat perbelanjaan - Supermarket - Mall - Plaza - Shopping Center	<b>1. Berdasarkan besaran modal dan/atau tenaga kerja :</b> - industri besar - industri sedang - industri kecil	<b>PP 27 tahun 1980 (penggolongan bahan2 galian)</b> - Pertambangan strategis (a) - Pertambangan vital (b) - Pertambangan lainnya (c)	<b>Pendidikan</b> - TK - SD/MI - SLTP/MTS - SMU/MA/SMAK - Akademi/ Perguruan Tinggi	- Kantor pemerintah Pusat/Nasional - Kantor Provinsi - Kantor Kota/ Kabupaten - Kantor kecamatan - Kantor Kelurahan	<b>Pertanian</b> - Sawah - Ladang - Kebun - Hortikultur dan Rumah kaca - Pembibitan - Pengolahan hasil pertanian - Pergudangan hasil panen - Penjualan tanaman/ bunga yang dikembangbiakkan	- Terminal Tipe A - Terminal Tipe B - Terminal Tipe C - Stasiun - Pelabuhan umum - Bandar udara khusus - Lapangan Parkir Umum	- Hutan rakyat - Hutan produksi terbatas - Hutan produksi tetap - Hutan yang dapat dikonservasi	- Hutan kota - Jalur hijau dan pulau jalan - Taman kota - TPU (Taman Pemakaman Umum) - Pekarangan - Sempadan/penyanga	- Rumah toko (Ruko) - Rumah Kantor (Rukan) - Kondotel (Kondominium hotel)
<b>2. Berdasarkan fungsi:</b> - Asrama - Kost-kostan - Panti jompo - Panti asuhan yatim piatu - <i>Guest House</i> - Paviliun - Rumah dinas	<b>2. Jenis Barang yang Diperdagangkan</b> - Bahan bangunan dan perkakas - Makanan dan Minuman - Peralatan Rumah Tangga - Hewan peliharaan dan kebutuhannya - Barang kelontong dan kebutuhan sehari-hari - Alat-alat dan bahan farmasi - Pakaian dan aksesoris - Peralatan dan pasokan pertanian - Tanaman - Kendaraan bermotor dan perlengkapannya	<b>2. Berdasarkan dampak yang ditimbulkan :</b> - Dengan limbah - Tanpa limbah - Mengganggu transportasi lingkungan - Tidak mengganggu transportasi lingkungan	<b>Berdasarkan jenis bahan galian :</b> - minyak bumi, bitumen cair, lilin bumi, gas alam - bitumen padat, aspal - antrasit, batubara, batubara muda - uranium, radium, thorium, dll - nikel, kobalt - timah - besi, mangan, molibden, khrom, wolfram, vanadium, titan - bauksit, tembaga, timbal, seng - emas, platina, perak, air raksa, intan - arsin, antimon, bismut -	<b>Kesehatan</b> - Rumah Sakit tipe A - Rumah Sakit tipe B - Rumah Sakit tipe C - Rumah Sakit tipe D - Rumah Sakit gawat darurat - Rumah Sakit bersalin - Laboratorium Kesehatan - Puskesmas - Puskesmas pembantu - Balai pengobatan - Pos kesehatan - Posyandu - Dokter umum - Dokter spesialis - Bidan - Klinik/poliklinik - Klinik dan/ atau Rumah Sakit Hewan	<b>Kepolisian</b> - Mabes Polri - Polda - Polwil - Polres/ Polresta - Polsek/ Polsekta	<b>Perikanan</b> - Tambak - Kolam - Tempat Pelelangan Ikan				
<b>3. Berdasarkan Kepadatan:</b> - Kepadatan Tinggi (> 40 rumah/ha) - Kepadatan Sedang (20 s.d. 40 rumah/ha) - Kepadatan Rendah (<20 rumah/ha)	<b>Jasa Umum</b> - Jasa bangunan - Lembaga keuangan - Komunikasi - Pemakaman - Pusat riset dan pengembangan IPTEK - Perawatan/perbaikan/ renovasi barang - Perbaikan kendaraan (bengkel) - SPBU - Penyediaan ruang	<b>ISIC</b> - Makanan/ Minuman - Tekstil - Tembakau - Pakaian jadi - Pengemasan/Pengepakan barang - Kayu - Kertas - Publikasi dan Percetakan - Minyak, batubara dan Bahan reaktor	Lanjutan - yutrium, rhutenium, cerium, dll - berillium, korundum, zirkon, kristal kwarsa - kriolit, fluorpar, barit - yodium, brom, khlor, belerang - nitrat-nitrat, pospat-pospat, garam batu - asbes, talk, mika, grafit, magnesit	<b>Olahraga dan Rekreasi</b> - Tempat bermain lingkungan - Tempat bermain lokal - Taman - Lapangan olahraga - Gelanggang remaja - Gedung olahraga - Museum - Stadion - Gedung Olah seni	<b>Militer</b> - TNI AU - TNI AD - TNI AL	<b>Peternakan</b> - Lapangan penggembalaan - Pemerahan susu - Kandang hewan				

Perumahan	Komersial	Industri	Pertambangan	Fasilitas Pelayanan	Pemerintahan dan Pertahanan Keamanan	Pertanian	Transportasi	Hutan	RTH	Campuran
	<ul style="list-style-type: none"> <li>pertemuan</li> <li>Penyediaan makanan dan minuman</li> <li>Travel dan pengiriman barang</li> <li>Pemasaran properti</li> <li>Perkantoran/ bisnis lainnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bahan Kimia dan produknya</li> <li>Karet dan Plastik</li> <li>Produk mineral non logam</li> <li>Produk logam dasar</li> <li>Produk logam olahan</li> <li>Mesin dan peralatan</li> <li>Mesin perkantoran</li> <li>Mesin dan perlengkapan elektronik</li> <li>Perlengkapan radio, televisi dan komunikasi lain</li> <li>Peralatan medis, ketelitian (jam) dan instrumen optik</li> <li>Alat-alat kendaraan bermotor</li> <li>Peralatan transportasi lainnya</li> <li>Furniture dan manufaktur</li> <li>Daur Ulang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>yarosit, leusit, tawas, oker</li> <li>batu permata, batu setengah permata</li> <li>pasir kwarsa, kaolin, feldspar, gips, bentonit</li> <li>batu apung, tras, obsidian, perlit, tanah diatome, tanah serap</li> <li>marmer, batu tulis</li> <li>batu kapur, dolomit, kalsit</li> <li>granit, andesit, basal, trakhit, tanah liat, dan pasir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bioskop</li> <li>Teater</li> <li>Kafe</li> </ul>						
<b>4. Berdasarkan nilai/harga :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perumahan sederhana</li> <li>Perumahan Menengah</li> <li>Perumahan Mewah</li> </ul>	<b>Hiburan/Rekreasi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Taman hiburan</li> <li>Taman perkemahan</li> <li>Bisnis lapangan olahraga</li> <li>Studio ketrampilan</li> <li>Panti pijat</li> <li>Klub malam dan bar</li> <li>Hiburan dewasa lain</li> <li>Teater</li> <li>Bioskop</li> <li>Kebun Binatang</li> <li>Resort</li> <li>Restoran</li> </ul>	<b>Gabungan 1 dan 2 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industri besar dengan limbah/gangguan lingkungan</li> <li>Industri besar tanpa limbah/gangguan lingkungan</li> <li>Industri kecil dengan limbah/gangguan lingkungan</li> <li>Industri kecil tanpa limbah/gangguan lingkungan</li> <li>Industri pergudangan</li> <li>Industri bahari</li> </ul>		<b>Bina Sosial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gedung pertemuan lingkungan</li> <li>Gedung serba guna</li> <li>Gedung pertemuan kota</li> <li>Balai pertemuan dan pameran</li> <li>Pusat informasi lingkungan</li> <li>Lembaga sosial / organisasi kemasyarakatan</li> </ul>						
	<b>Jasa Khusus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Penginapan hotel</li> <li>Penginapan losmen</li> <li>Cottage</li> <li>Salon</li> <li>Laundry</li> <li>Penitipan Hewan</li> <li>Penitipan Anak</li> </ul>			<b>Peribadatan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Masjid</li> <li>Langgar</li> <li>Gereja</li> <li>Pura</li> <li>Kelenteng</li> </ul>						
				<b>Persampahan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>TPS</li> <li>TPA</li> <li>Pengolahan sampah/limbah</li> <li>Daur ulang</li> <li>Penimbunan barang rongsokan</li> </ul>						

Perumahan	Komersial	Industri	Pertambangan	Fasilitas Pelayanan	Pemerintahan dan Pertahanan Keamanan	Pertanian	Transportasi	Hutan	RTH	Campuran
				- Pembongkaran kendaraan bermotor						
				<b>Komunikasi</b> - Telepon Umum - Pusat transisi/ pemancar jaringan telekomunikasi						

Keterangan :



Dasar pengklasifikasian jenis kegiatan yang direkomendasikan untuk dimasukkan dalam matriks zona dan kegiatan. Namun untuk aplikasinya di masing-masing kabupaten/kota, pengklasifikasiannya disesuaikan dengan kebutuhan pengembangan kegiatan.













**LAMPIRAN V**  
**KERANGKA PERATURAN DAERAH TENTANG PERATURAN ZONASI**

**Peraturan Daerah Kabupaten/Kota..... (nama Kabupaten/Kota)**  
**NOMOR ..... TAHUN .....**

**TENTANG**  
**PERATURAN ZONASI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI/WALIKOTA .... (nama Kabupaten/Kota)**

**Menimbang :** a. bahwa .....;  
b. bahwa.....;  
c. dan seterusnya

**Mengingat :** 1. .... ;  
2. ....  
3. ....  
4. dan seterusnya

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH**  
**KABUPATEN/KOTA .....(nama Kabupaten/Kota)**

dan

**BUPATI/WALIKOTA .....( nama Kabupaten/Kota)**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERATURAN ZONASI**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah .....(nama Kab/Kota).
2. Pemerintah Daerah adalah
3. Dewan Perwakilan Rakyat
4. Zonasi adalah .....
5. Blok adalah .....
6. Lingkungan adalah .....
7. .... dan seterusnya.

**BAB II**  
**ASAS, TUJUAN, FUNGSI, DAN KEDUDUKAN**

**Bagian Pertama**  
**Asas dan Tujuan**

Pasal ....

Pasal ....

**Bagian Kedua**  
**Fungsi dan Kedudukan**

Pasal .....

Pasal .....

**BAB III**  
**KELEMBAGAAN PENATAAN RUANG**

**Bagian Pertama**  
**Jenis Lembaga**

Pasal.....

Pasal.....

**Bagian Kedua**  
**Kewenangan dan Tugas**

Pasal.....

Pasal.....

**BAB IV**  
**KLASIFIKASI ZONASI (PENGUNAAN LAHAN) DAN KEGIATAN**

**Bagian Pertama**  
**Batas zonasi dan Kriteria Penetapan Guna Lahan**

Pasal.....

Pasal.....

**Bagian Kedua**  
**Klasifikasi Penggunaan Lahan**

Pasal.....

Pasal.....

**Bagian Ketiga  
Klasifikasi Kegiatan**

Pasal.....

Pasal.....

**BAB V  
KETENTUAN TEKNIS PEMANFAATAN RUANG**

**Bagian Pertama  
Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan Setiap Zona**

Pasal.....

Zona.....

- 1) penggunaan lahan
- 2) intensitas pemanfaatan ruang
- 3) tata massa bangunan
- 4) prasarana minimum
- 5) aturan lain/tambahan

Pasal.....

Zona.....

- 1) penggunaan lahan
- 2) intensitas pemanfaatan ruang
- 3) tata massa bangunan
- 4) prasarana minimum
- 5) aturan lain/tambahan

Pasal.....

Zona.....

- 1) penggunaan lahan
- 2) intensitas pemanfaatan ruang
- 3) tata massa bangunan
- 4) prasarana minimum
- 5) aturan lain/tambahan

Zona..... dst

**Bagian Kedua  
Aturan Kegiatan dan Penggunaan Lahan Zona Khusus**

Pasal.....

Zona.....

- 1) penggunaan lahan

- 2) intensitas pemanfaatan ruang
- 3) tata massa bangunan
- 4) prasarana minimum
- 5) aturan lain/tambahan

Pasal.....

Zona.....

- 1) penggunaan lahan
- 2) intensitas pemanfaatan ruang
- 3) tata massa bangunan
- 4) prasarana minimum
- 5) aturan lain/tambahan

Zona.....dst

## **BAB VI STANDAR PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN**

### **Bagian Pertama Standar Kebutuhan Fasilitas**

Pasal.....

Pasal....

### **Bagian Kedua Standar Kebutuhan Parkir**

Pasal.....

Pasal....

### **Bagian Kedua Standar ..... (dst)**

Pasal.....

Pasal....

## **BAB VII TEKNIK PENGATURAN ZONASI**

### **Bagian Pertama Pertimbangan Pengaturan Zonasi**

Pasal.....

Pasal....

**Bagian Kedua  
Penerapan Teknik Pengaturan Zonasi**

Pasal.....

Pasal....

**BAB VIII  
KETENTUAN PELAKSANAAN**

**Bagian Pertama  
Varian Pemanfaatan Ruang**

**Paragraf 1  
Syarat dan Pertimbangan**

Pasal.....

Pasal....

**Paragraf 2  
Ketentuan Variasi Zonasi**

Pasal.....

Pasal....

**Bagian Kedua  
Dasar Pertimbangan dan Kriteria Penetapan Insentif dan Disinsentif**

Pasal.....

Pasal....

**Paragraf 1  
Jenis dan Katergori Pengenaan Insentif**

Pasal.....

Pasal....

**Paragraf 2  
Ketentuan Insentif**

Pasal.....

Pasal....

**Paragraf 3  
Jenis dan Katergori Pengenaan Disinsentif**

Pasal.....

Pasal....

**Paragraf 4  
Ketentuan Disinsentif**

Pasal.....

Pasal....

**Bagian Ketiga  
Perubahan Pemanfaatan Ruang**

**Paragraf 1  
Prinsip dan Kriteria Perubahan Pemanfaatan Ruang**

Pasal.....

Pasal.....

**Paragraf 2  
Pertimbangan Perubahan**

Pasal.....

Pasal.....

**Paragraf 3  
Syarat Perubahan**

Pasal.....

Pasal.....

**Paragraf 4  
Kategori Perubahan dan Ketentuan Perubahan**

Pasal.....

Pasal.....

**Paragraf 5  
Indeks Nilai dan Biaya Perubahan**

Pasal.....

Pasal.....

**BAB IX  
DAMPAK PEMBANGUNAN**

**Bagian Pertama  
Jenis dan Kriteria Dampak**

Pasal.....

Pasal....

**Bagian Kedua  
Ketentuan Dampak Lingkungan**

Pasal.....

Pasal....

**Bagian Ketiga  
Ketentuan Dampak Lalu Lintas**

Pasal.....

Pasal....

**Bagian Keempat  
Biaya Dampak Pembangunan**

Pasal.....

Pasal....

**BAB X  
KETENTUAN PELAKSANAAN PEMANFAATAN RUANG DAN PEMBANGUNAN**

**Bagian Pertama  
Prosedur Pelaksanaan**

Pasal ....

Pasal ....

**Bagian Kedua  
Prosedur Perubahan Penggunaan Lahan**

**Paragraf 1  
Prakarsa Perubahan**

Pasal ....

Pasal ....

**Paragraf 2**  
**Proses Teknis Perubahan**

Pasal ....

Pasal ....

**Paragraf 3**  
**Proses Administrasi Perubahan**

Pasal ....

Pasal ....

**Bagian Ketiga**  
**Prosedur Penilaian dan Penetapan Dampak Pembangunan**

**Paragraf 1**  
**Prosedur Penilaian dan Penetapan**

Pasal ....

Pasal ....

**Paragraf 2**  
**Prosedur Perhitungan Biaya Dampak Pembangunan**

Pasal ....

Pasal ....

**Bagian Keempat**  
**Prosedur Penanganan dan Pengenaan Biaya Dampak**

**Paragraf 1**  
**Prosedur Penilaian**

Pasal ....

Pasal ....

**Paragraf 2**  
**Prosedur Penetapan**

Pasal ....

Pasal ....

**BAB XI**  
**HAK DAN KEWAJIBAN PEMANGKU KEPENTINGAN DALAM PENYUSUNAN**  
**DAN PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI**

**Bagian Pertama**  
**Hak dan Kewajiban Masyarakat**

**Paragraf 1**  
**Hak Masyarakat**

Pasal ....

Pasal ....

**Paragraf 2**  
**Kewajiban Masyarakat**

Pasal .....

Pasal.....

**Bagian Ketiga**  
**Hak dan Kewajiban Pemerintah Kota/Kabupaten**

**Paragraf 1**  
**Hak Pemerintah Kota/Kabupaten**

Pasal.....

Pasal.....

**Paragraf 2**  
**Kewajiban Pemerintah Kota/Kabupaten**

Pasal .....

Pasal .....

**BAB XII**  
**KETENTUAN SANKSI**

Pasal .....

*(Jenis pelanggaran yang dikenakan sanksi)*

Pasal .....

*(Jenis sanksi)*

**BAB XIII  
KETENTUAN PENYIDIKAN**

Pasal.....

**BAB XIV  
KETENTUAN LAIN**

Pasal.....

**BAB XV  
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal.....

**BAB XVI  
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal.....

Pasal.....

Ditetapkan di.....  
pada tanggal.....

**BUPATI/WALIKOTA ....** (nama Kabupaten/Kota)

(tanda tangan)

**(NAMA)**

Diundangkan di.....  
pada tanggal.....

**SEKRETARIS DAERAH....** (nama Kabupaten/Kota)

(tanda tangan)

**(NAMA)**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN/KOTA.....** (nama Kabupaten/Kota) **TAHUN.....**  
**NOMOR.....**

**LAMPIRAN VI**  
**DAFTAR RUJUKAN STANDAR / ATURAN**  
**TERKAIT DENGAN PENATAAN RUANG DAN PERATURAN ZONASI**

Sumber	Standar
<b>LUAR NEGERI</b>	
<b>Sarana dan Prasarana Transportasi serta Pendukungnya</b>	
Time Saver Standards for Urban Design, 2003: Dimensi Parkir dan Sirkulasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensi parkir untuk tiap-tiap kendaraan, baik bermotor maupun tidak di Amerika</li> <li>▪ Pola-pola perletakan tempat parkir baik di jalur jalan maupun di luar jalur jalan, di Amerika.</li> </ul>
Data Arsitek, Ernst Neufert, edisi 2, 1996: Fasilitas Pelayanan Kendaraan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penentuan Kebutuhan Parkir</li> <li>▪ Desain Tempat Parkir di jalur jalan, di luar jalan.</li> <li>▪ Desain Gedung Parkir.</li> <li>▪ Standar aksesibilitas untuk tempat parkir</li> </ul>
Time Saver Standards for Housing and Residential Development, 1995: Parkir dan Jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar Jalan untuk kawasan perumahan</li> <li>▪ Standar parkir di badan jalan untuk kawasan perumahan</li> <li>▪ Perletakan tempat parkir di kawasan perumahan.</li> <li>▪ Desain dan pengaturan tentang parkir di apartemen</li> <li>▪ Gedung parkir untuk bangunan Apartemen.</li> </ul>
Urban Land Institute and the National Parking Association. The Dimension of Parking. 1993. Washington D.C.:Urban Land Institute	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensi-dimensi tipikal ruang parkir</li> <li>▪ Standar tempat parkir dan layout tipikal</li> <li>▪ Standar kebutuhan ruang parkir bagi difabel</li> <li>▪ Standar kebutuhan ruang parkir untuk masing-masing fungsi kawasan</li> <li>▪ Standar penyediaan fasilitas gedung parkir: konstruksi, drainase, ventilasi, pencahayaan, dan keamanan</li> </ul>
Time Saver Standards for Landscape Architecture, 1988: Sirkulasi Kendaraan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar Kebutuhan Parkir untuk fasilitas-fasilitas publik (taman, stadion, plaza, dsb) di Amerika</li> <li>▪ Standar Kebutuhan Parkir untuk kawasan fungsional: perumahan, komersial, pendidikan, kesehatan, perkantoran, dan tempat peribadatan di Amerika.</li> <li>▪ Layout umum tempat parkir.</li> </ul>
Time Saver Standards for Landscape Architecture, 1988: Standar Jalur Pejalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kriteria jalur pejalan, jenis kelengkapan jalur pejalan: ramp, tangga.</li> <li>▪ Standar desain untuk jalur pejalan.</li> <li>▪ Standar desain kelengkapan jalur pejalan: ramp, tangga</li> <li>▪ Standar aksesibilitas untuk jalur pejalan</li> </ul>
Petrol Stations - Guidelines On Location and Design	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lokasi-lokasi yang diperuntukkan untuk SPBU</li> <li>▪ Panduan Desain dan pembangunan SPBU yang aman</li> <li>▪ Pertimbangan kemacetan yang mungkin ditimbulkan</li> </ul>
<b>Ruang, Bangunan dan Lingkungan</b>	
Data Arsitek, Ernst Neufert, edisi 2, 1996: Perancangan Rumah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perancangan organisasi ruang dan orientasi</li> <li>▪ Standar kebutuhan ruang dan jalan masuk</li> <li>▪ Standar Hubungan antar bangunan</li> <li>▪ Standar desain Halaman dan taman.</li> </ul>
Data Arsitek, Ernst Neufert, edisi 2, 1996: Sistem Pencahayaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pencahayaan dalam Bangunan dan luar bangunan</li> <li>▪ Penggunaan Pencahayaan Buatan dan Alami diluar bangunan dan di dalam bangunan</li> </ul>
Time Saver Standards for Housing and Residential Development, 1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar kepadatan sebuah kawasan perumahan</li> <li>▪ Standar topografi untuk tapak kawasan perumahan</li> <li>▪ Standar fasilitas umum untuk kawasan perumahan.</li> </ul>
Time Saver Standards for Landscape Architecture, 1988: Pencahayaan Luar Ruangan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prinsip-prinsip umum pencahayaan</li> <li>▪ Rekomendasi tingkat terang pada ruang luar</li> </ul>
Time Saver Standards for Landscape Architecture, 1988: Standar Perencanaan Fasilitas Rekreasi dan Olahraga	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar kebutuhan lapangan olahraga</li> <li>▪ Standar kebutuhan taman bermain</li> <li>▪ Standar jenis-jenis lapangan olahraga dan fasilitas pendukungnya</li> </ul>

<b>Fasilitas Lingkungan</b>	
Data Arsitek, Ernst Neufert, edisi 2, 1996: Fasilitas Olahraga	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ketentuan stadion dan gelanggang olahraga terbuka</li> <li>▪ Standar untuk fasilitas pendukung</li> </ul>
Data Arsitek, Ernst Neufert, edisi 2, 1996: Taman dan Kebun	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bentuk dan ukuran taman, pagar dan pola tata letaknya</li> <li>▪ Jenis-jenis tanaman yang digunakan</li> <li>▪ Sistem drainase yang digunakan.</li> </ul>
Mertes, James D., dan Hall, James R. 1995. Park, Recreation, Open Space and Greenway Guidelines	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar <i>Level of Service</i> (LOS) dari sebuah taman</li> <li>▪ Standar fasilitas ruang sebuah taman</li> <li>▪ standar aksesibilitas untuk taman dan ruang terbuka</li> <li>▪ standar kebutuhan taman untuk kawasan-kawasan fungsional: perumahan, industri, komersial</li> </ul>
Time Saver Standards for Landscape Architecture, 1988: Fasilitas Pendukung dan Perabot Jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pertimbangan-pertimbangan desain fasilitas dan perabot jalan</li> <li>▪ Elemen-elemen desain</li> <li>▪ Kebutuhan perabot jalan untuk tiap-tiap jalur pejalan</li> </ul>
<b>Utilitas Lingkungan</b>	
NFPA 1231	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standard on Water Supplies for Suburban and Rural Fire Fighting</li> </ul>
AS/NZS 4360	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risk Management Standard</li> </ul>
ASTM E 931	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standard Practice for Classification of Occupancies for Their Relative Fire Hazard</li> </ul>
<b>DALAM NEGERI</b>	
<b>Sarana dan Prasarana Transportasi, serta Pendukungnya</b>	
SNI 19-6878-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Metode uji tingkat kebisingan jalan L10 dan Leg</li> <li>▪ Metode uji ini menjelaskan suatu prosedur untuk penentuan tingkat kebisingan L10 dan Leg jalan secara langsung dengan alat SLM yang memenuhi standar ANSI tipe 2</li> </ul>
Keputusan Dirjenhubdar SK. 43/AJ 007/DRJD/97 Tentang Perencanaan Fasilitas Pejalan Kaki di Wilayah Kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jenis, Kriteria, Fungsi, dan persyaratan umum fasilitas pejalan kaki,</li> <li>▪ Persyaratan teknis trotoar (lebar, konstruksi, penempatan, dan sebagainya)</li> <li>▪ Persyaratan teknis penyeberangan sebidang (zebracross, pelikan).</li> <li>▪ Persyaratan teknis penyeberangan tidak sebidang (jembatan penyeberangan, terowongan penyeberangan).</li> </ul>
Keputusan Dirjenhubdar no. 271/HK.105/DRJD/96 Tentang Pedoman Teknis Perencanaan Tempat Perhentian Kendaraan Penumpang Umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jenis dan fasilitas Tempat Perhentian (halte dan Tempat perhentian bus/TPB)</li> <li>▪ Perencanaan TPB dan halte yang meliputi penentuan jarak, perhitungan teluk bus, dan perletakan.</li> <li>▪ Standar rancang bangun TPB dan halte.</li> </ul>
Keputusan Dirjenhubdar no. 272/HK.105/DRJD/96 Tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jenis-jenis fasilitas parkir dan penempatannya.</li> <li>▪ Penentuan kebutuhan parkir, penentuan satuan ruang parkir.</li> <li>▪ Desain parkir pada badan jalan, dan tidak pada badan jalan.</li> <li>▪ Desain Gedung parkir.</li> </ul>
SNI 03-2443-1991 tentang Spesifikasi Trotoar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan lapangan pekerjaan trotoar</li> <li>▪ Penentuan dimensi, kemiringan, elevasi, dan bentuk trotoar</li> </ul>
<b>Ruang, Bangunan dan Lingkungan</b>	
UU No.28 Tahun 2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bangunan Gedung</li> </ul>
SNI 03-1726-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Bangunan Gedung</li> </ul>
SNI 03-6806-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perhitungan Beton Tidak Bertulang Struktural</li> </ul>

Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Tahun 2000 Tentang Petunjuk Teknis Penataan Bangunan dan Lingkungan di Kawasan Tepi Air.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Persyaratan umum: lokasi, kondisi geologi dan topografi</li> <li>▪ Spesifikasi teknis perumahan di atas air</li> <li>▪ Spesifikasi teknis sarana lingkungan: pendidikan, kesehatan, perniagaan dan industri</li> <li>▪ Spesifikasi teknis prasarana lingkungan: jalan, air bersih, persampahan dan air bersih</li> <li>▪ Spesifikasi teknis struktur, konstruksi, dan bahan bangunan</li> </ul>
SNI 03-3242-1994/SK SNI T-12-1991-03	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Teknis Kawasan Permukiman Skala besar</li> </ul>
SNI 03-1735-1993	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Bangunan dan Lingkungan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung</li> </ul>
UU no.4/92 tentang Perumahan dan permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Norma dan kriteria dalam merencanakan dan mengembangkan kawasan perumahan</li> </ul>
SNI 03-2845-1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Rumah Susun Modular</li> </ul>
SNI 03-2846-1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan Rumah Susun Hunian</li> </ul>
SNI 03-2846-1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan Bangunan Rumah Susun Hunian.</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan dalam perencanaan penggunaan lahan secara optimum yang bertujuan untuk merencanakan kepadatan lingkungan perumahan rakyat.</li> </ul>
SNI 03-2847-1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perhitungan Struktur Beton untuk Bangunan dan Gedung</li> </ul>
SNI 03-2397-1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Rumah Sederhana Tahan Angin</li> </ul>
SNI 03-2397-1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Rumah Sederhana Tahan Angin</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan sebagai dasar perancangan rumah sederhana yang tidak ber-tingkat secara praktis untuk memberi jaminan keselamatan bagi masyarakat penghuni rumah sederhana di daerah rawan angin.</li> </ul>
SNI 03-1979-1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Matra Ruang Untuk Rumah dan Gedung</li> <li>▪ Spesifikasi ini digunakan sebagai pegangan mengenai acuan matra ruang minimum dalam perencanaan teknis rumah tinggal sesuai dengan ukuran modular. Tujuannya efisiensi penggunaan ruang dan bahan bangunan.</li> </ul>
SNI 03-1727-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Pembebanan Untuk Rumah dan Gedung</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan untuk memberikan beban yang diijinkan untuk rumah dan gedung, termasuk beban-beban hidup untuk atap miring;</li> <li>▪ Gedung parkir bertingkat dan landasan helikopter pada atap gedung tinggi dimana parameter-parameter pesawat helikopter yang dimuat praktis sudah mencakup semua jenis pesawat yang biasa dioperasikan;</li> <li>▪ Termasuk juga reduksi beban hidup untuk perencanaan balok induk dan portal serta peninjauan gempa, yang pemakaiannya optional, bukan keharusan, terlebih bila reduksi tersebut membahayakan konstruksi atau unsur konstruksi yang ditinjau.</li> </ul>
SNI 03-1728-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Gedung</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan untuk memberikan landasan dalam membuat peraturan-peraturan mendirikan bangunan di masing-masing daerah, dengan tujuan menyeragamkan bentuk dan isi dari peraturan-peraturan bangunan yang akan dipergunakan di seluruh kota-kota di Indonesia.</li> </ul>
SNI 03-1733-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan</li> </ul>
SNI 03-1734-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Beton Bertulang dan Struktur Dinding Bertulang untuk Rumah dan Gedung</li> </ul>
SNI 03-1735-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Bangunan dan Lingkungan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan dalam merencanakan bangunan dan lingkungannya khususnya dalam hal pencegahan terhadap bahaya kebakaran meliputi pengamanan dan penyelamatan</li> </ul>

	terhadap jiwa, harta benda dan kelangsungan fungsi bangunan
Pedoman Detail Teknis ketatakotaan tentang bangunan type tunggal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orientasi dan keselarasan</li> <li>▪ Keindahan, kenyamanan, kesehatan dan keamanan lingkungan</li> <li>▪ Keserasian, nilai-nilai arsitektur</li> <li>▪ Keserasian antara massa bangunan lama yang dipertahankan dengan massa bangunan baru</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-T-10-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata cara penyusunan program pembangunan prasarana kota terpadu (P3KT)</li> <li>▪ Persyaratan, ketentuan dan cara pengerjaan penyusunan program pembangunan prasarana kota terpadu meliputi perumusan rencana, perumusan program dan perumusan proyek yang memenuhi persyaratan teknis dan administratif</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-T-11-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana</li> <li>▪ Tata cara ini memuat ketentuan–ketentuan tentang jenis dan besaran fasilitas lingkungan rumah susun yang dibangun dilingkungan baru, mempunyai KDB 50 %, KLB 1,25 atau kepadatan maksimal 1.736 jiwa/Ha, pada lahan dengan kemiringan sampai 5 % mencakup cara pencapaian , tata letak pada lahan lingkungan dan atau posisi pada lantai bangunan rumah susun.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-T-12-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun</li> <li>▪ Tata cara ini meliputi ketentuan umum serta ketentuan-ketentuan teknis secara minimal untuk pembangunan baru lingkungan perumahan sederhana tidak bersusun, dengan batasan : keimiringan tanah rata-rata 0-15 % kepadatan 120-444 jiwa/Ha.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-T-32-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Penyusunan Skenario Pembangunan Perkotaan dalam Rangka Penyusunan Program Pembangunan Prasarana Kota Terpadu</li> <li>▪ Tata cara ini membahas ketentuan dan cara pengerjaan penyusunan skenario pembangunan perkotaan melalui kajian mengenai rencana tata ruang yang meliputi aspek fungsi kota, aspek kependudukan, aspek pemanfaatan ruang dan aspek pembangunan prasarana perkotaan.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-S-02-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Rumah sangat Sederhana K-21</li> <li>▪ Spesifikasi ini mencakup persyaratan teknis tentang bentuk, ukuran bahan, elemen, komponen, fungsi, kekuatan, dan kinerja bangunan rumah sangat sederhana K-21 dan berlaku untuk bangunan yang didirikan diatas lahan kering.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-T-02-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Rumah Sederhana Tahan Gempa</li> <li>▪ Tata cara inimerupakan salah satu langkah yang diperlukan dalam rangka mengurangi resiko kerusakan.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-22-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata cara pemilihan dan penentuan lokasi dalam penyelenggaraan perumahan bertumpu pada kelompok (P2BPK)</li> <li>▪ Pedoman teknis ini menguraikan kriteria-kriteria pemilihan dan penentuan lokasi perumahan agar harga rumah, biaya transportasi dan pengeluaran keperluan hidup lainnya relatif terjangkau oleh kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, khususnya untuk membangun perumahan melalui pola pembangunan bertumpu pada kelompok.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-23-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perencanaan tapak dalam penyelenggaraan perumahan bertumpu pada kelompok (P2BPK)</li> <li>▪ Petunjuk teknis ini memberikan petunjuk kepada kelompok mengenai tata cara serta ketentuan-ketentuan dalam menyusun rencana tapak melalui suatu perencanaan partisipatif dalam bentuk program P2BPK. Pedoman ini meliputi perencanaan tapak pada pembangunan baru P2BPK</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-24-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata cara perancangan rumah dalam penyelenggaraan perumahan bertumpu pada kelompok (P2BPK)</li> <li>• daftar keinginan kebutuhan ruang dan persyaratan besaran</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>ruang minimum;</li> <li>• daftar keinginan pemilihan bahan bangunan dan struktur serta persyaratan bahan dan struktur</li> <li>▪ daftar keinginan sarana dan utilitas bangunan serta persyaratan sarana dan utilitas bangunan rumah.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Metode Penyusunan Pos-pos Kebakaran Berdasarkan Hasil Analisis Risiko Kebakaran dalam Wilayah Manajemen Kebakaran Perkotaan</li> </ul>
<b>Fasilitas Lingkungan</b>	
Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup no.19 tahun 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar Pelayanan Minimal bidang Lingkungan Hidup di Daerah Kabupaten dan Daerah Kota</li> </ul>
SNI 03-1730-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Gedung Sekolah Menengah Umum</li> <li>▪ Tata cara ini mencakup : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Perencanaan arsitektur, struktur / konstruksi dan utilitas gedung;</li> <li>○ Sistem pendidikan sekolah menengah umum;</li> <li>○ Perubahan sistem pendidikan sekolah menengah umum;</li> <li>○ Pembakuan gedung sekolah menengah umum.</li> </ul> </li> </ul>
SNI 19-2454-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Pengelolaan Teknik Sampah Perkotaan</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan untuk memperoleh sistem pengelolaan sampah di daerah perkotaan</li> </ul>
SNI 03-2399-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Bangunan MCK Umum</li> <li>▪ Tata cara ini meliputi istilah dan definisi, persyaratan yang berlaku untuk sarana ruangan MCK yang terletak di lokasi permukiman padat, dengan beban pemakai maksimum 200 orang. MCK umum dapat merupakan satu kesatuan bangunan atau terpisah-pisah untuk mandi, cuci dan kakus</li> </ul>
SNI 19-3983-1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Timbulan Sampah Untuk Kota Kecil dan Sedang di Indonesia</li> <li>▪ Spesifikasi ini bertujuan untuk memberikan kriteria perencanaan persampahan untuk kota sedang dan kota kecil di Indonesia</li> </ul>
SNI 03-3241-1994/SK SNI T-11-1991-03	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Pemilihan Lokasi Tempat Pembuangan Akhir Sampah</li> </ul>
SNI 03-3242-1994	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Pengelolaan Sampah di Permukiman</li> </ul>
SNI 03-3646-1994	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Teknik Bangunan Stadion.</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan dalam merencanakan bangunan stadion untuk mendapatkan perencanaan teknis yang memenuhi ketentuan minimum.</li> </ul>
SNI 03-3647-1994	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Teknik Bangunan Gedung Olah Raga.</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan dalam merencanakan gedung olah raga untuk mendapatkan perencanaan teknis yang memenuhi ketentuan minimum.</li> </ul>
Revisi SNI 19-2454-1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata cara teknik operasional pengelolaan sampah perkotaan</li> </ul>
SK SNI T-04-1991-03	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Teluk Bus</li> </ul>
SK SIN T-03-1989-F	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan dan Perancangan Bangunan Kedokteran Nuklir di Rumah Sakit</li> </ul>
SK SIN T-04-1989-F	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan dan Perancangan Bangunan Radiologi di Rumah Sakit</li> </ul>
Departemen PU/ Standar Cipta Karya (1987)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standar Perencanaan Fasilitas Pelayanan Di Kawasan</li> </ul>
Spesifikasi Teknis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi fasilitas tempat bermain di ruang terbuka lingkungan rumah susun sederhana</li> </ul>
Manual Desain	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tempat Istirahat pada Jalan Tol</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-S-01-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Fasilitas Tempat Bermain di Ruang Terbuka Lingkungan Rumah Susun Sederhana</li> <li>▪ Spesifikasi ini mencakup uraian tentang bentuk, dimensi fungsi, struktur dan kinerja dari komponen dan elemen fasilitas tempat bermain di ruang terbuka rumah susun</li> </ul>

	<p>sederhana untuk usia 1-5 tahun dan usia 6-12 tahun, pada lingkungan rumah susun yang mempunyai KDB 50 % dan KLB 1,25 atau dengan kepadatan maksimum = 1.736 jiwa/ha.</p>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt S-06-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Air Bersih Pedesaan dengan Kran Umum</li> <li>▪ Tata cara ini mencakup ketentuan dan persyaratan dalam penilaian desa, tahapan perencanaan dan perencanaan teknis air bersih pedesaan dengan kran umum.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt S-07-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Area Penimbunan Sampah dengan Sistem Lahan Urug Terkendali di TPA Sampah</li> <li>▪ Spesifikasi ini mencakup persyaratan teknis mengenai bentuk, ukuran, bahan/eleman/komponen, fungsi dan kekuatan dari area penimbunan sampah dengan sistem lahan urug terkendali, minimal pelayanan 5 tahun.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-11-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemanfaatan pompa hidran dalam penyediaan air bersih</li> <li>▪ Pedoman teknis ini meliputi istilah dan definisi, pemilihan lokasi dan pemasangan, pengoperasian dan pemeliharaan pompa hidram sistem tunggal.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-16-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pengelolaan air limbah non kakus (Grey water)</li> <li>▪ Tata cara ini memuat persyaratan umum dan persyaratan teknis mengenai tata cara pengoperasian dan pemeliharaan instalasi pengolahan air limbah non kakus model hibrid yang berkapasitas 2 m<sup>3</sup>/hari atau cakupan pelayanan 4 KK (16 – 20 jiwa)</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-17-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penerapan pengelolaan air limbah secara komunal pada kawasan penghijauan</li> <li>▪ Petunjuk teknis ini mencakup mekanisme pelaksanaan pengelolaan air limbah rumah tangga secara komunal pada kawasan permukiman dengan jumlah pelayanan 4 KK hingga 100 KK</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-19-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata cara perencanaan TPA pasang surut</li> <li>▪ Tata cara perencanaan bangunan TPA di Daerah Pasang Surut ini dimaksudkan sebagai pegangan atau acuan bagi perencana dan pelaksana dalam upaya pembangunan TPA sampah yang dikhususkan untuk daerah pasang surut.</li> <li>▪ Tata cara ini bertujuan untuk memberikan masukan dalam prosedur pelaksanaan pembangunan, sehingga dapat membantu upaya pelestarian lingkungan.</li> </ul>
<b>Utilitas Penunjang Bangunan dan Lingkungan</b>	
SNI 03-6759-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Teknis Konservasi Energi Pada Bangunan Rumah dan Gedung</li> </ul>
SNI 03-2398-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Tangki Septik Dengan Sistem Resapan</li> <li>▪ Tata cara ini memuat istilah dan definisi, persyaratan tangki septik dan sistem resapan yang berlaku bagi pembuangan air limbah rumah tangga untuk daerah air tanah rendah dan jumlah pemakai maksimal 10 Kepala keluarga (1 KK = 5 jw)</li> </ul>
SNI 03-1746-2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan dan Pemasangan Sarana Jalan Keluar untuk Penyelamatan Terhadap Bahaya Kebakaran pada Gedung</li> </ul>
SNI 03-6382-2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Hidran Kebakaran Tabung Basah</li> <li>▪ Spesifikasi ini meliputi bermacam-macam tipe dan kelas hidran kebakaran tabung basah, untuk dipasang pada jaringan sistem pelayanan air minum di kawasan permukiman</li> </ul>
SNI 03-6573-2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perancangan Sistem Transportasi Vertikal dalam Gedung (lif)</li> <li>▪ Standar Tata cara perancangan sistem transportasi dalam gedung (Lif) ini dimaksudkan sebagai acuan bagi perencana, pelaksana dan pengelola bangunan gedung dalam penggunaan Lif kelengkapan-kelengkapannya.</li> <li>▪ Standar ini mencakup persyaratan minimal sistem transportasi dalam gedung (Lif) untuk dapat terwujudnya pemakaian Lif yang nyaman, aman dan handalan</li> </ul>

SNI 03-6572-2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Gedung</li> <li>▪ Standar "Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung" ini dimaksudkan sebagai pedoman minimal bagi semua pihak yang terlibat dalam perancangan, pembangunan dan pengelolaan gedung, dan bertujuan untuk memperoleh kenyamanan dan keamanan bagi tamu dan penghuni yang berada maupun yang menempati gedung tersebut.</li> <li>▪ Standar ini diberlakukan terhadap kinerja peralatan (equipment) dan komponen sesuai kriteria penggunaan energi yang efektif untuk instalasi baru dan penggantian peralatan dan komponen sistem ventilasi dan pengkondisian udara, tidak termasuk dalam standar ini peralatan refrigerasi yang tidak dipakai untuk ventilasi atau pengkondisian udara dalam gedung</li> </ul>
SNI 03-2396-2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perancangan Sistem Pencahayaan Alami pada Bangunan Gedung</li> <li>▪ Standar tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi para perancang dan pelaksana pembangunan gedung di dalam merancang sistem pencahayaan alami siang hari, dan bertujuan agar diperoleh sistem pencahayaan alami siang hari yang sesuai dengan syarat kesehatan, kenyamanan dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan lain yang berlaku.</li> <li>▪ Standar ini mencakup persyaratan minimal sistem pencahayaan alami siang hari dalam bangunan gedung</li> </ul>
Keputusan Menteri PU no. 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peruntukan, intensitas bangunan, dan garis sempadan</li> <li>▪ Arsitektur bangunan, ruang terbuka hijau pekarangan, sirkulasi, pertandaan, dan pencahayaan ruang luar bangunan, dan pengelolaan dampak lingkungan</li> <li>▪ Persyaratan struktur, pembebanan, dan tata cara demolisi</li> <li>▪ Pengamanan terhadap bahaya kebakaran</li> <li>▪ Sarana jalan masuk dan keluar</li> <li>▪ Transportasi dalam gedung</li> <li>▪ Pencahayaan darurat dan sistem peringatan bahaya</li> <li>▪ Instalasi listrik, petir, dan komunikasi</li> <li>▪ Instalasi gas</li> <li>▪ Sanitasi: plambing, air hujan, persampahan</li> <li>▪ Ventilasi dan pengkondisian udara</li> <li>▪ Pencahayaan alami dan buatan</li> <li>▪ Kebisingan dan getaran</li> </ul>
Keputusan Menteri Pekerjaan Umum no. 486/KPTS/1998 Tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ketentuan penerapan pada bangunan umum dan lingkungan</li> <li>▪ Ketentuan teknis aksesibilitas pada: jalur pejalan, area parkir, pintu, ramp, tangga, lift, kamar kecil, telepon umum, perabot, dan rambu.</li> <li>▪ Ketentuan teknis bahan dan tata letak jalur pemandu dan ukuran dasar ruang</li> </ul>
SNI 03-3990-1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Instalasi Petir Untuk Bangunan</li> </ul>
SNI 03-3985-1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Pemasangan Sistem Deteksi Alarm Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung</li> </ul>
SNI 03-3989-1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Pemasangan Sistem Sprinkler untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung</li> </ul>
SNI 03- 2402-1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Umum Irigasi Tambak Udang</li> <li>▪ Tata cara pelaksanaan Irigasi Tambak Udang dalam memasok air baku berhasil dengan baik sesuai dengan keperluan budidaya udang</li> </ul>
SNI 03-2396-1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perancangan Penerangan Alami Siang Hari Untuk Rumah dan Gedung</li> <li>▪ Tata cara ini digunakan untuk memberikan dasar-dasar ilmiah yang secara praktis dapat digunakan sebagai pedoman dalam merancang sistem penerangan alami siang hari di dalam ruangan</li> </ul>

SNI 03-1745-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Pemasangan Sistem Hidran Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung</li> </ul>
SNI 03-1746-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Metode Pemasangan Pemadam Api Ringan untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung</li> </ul>
SNI 03-1746-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Panduan Pemasangan Alat Bantu Evakuasi untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Rumah dan Gedung</li> <li>▪ Digunakan untuk pemasangan alat bantu evakuasi dalam upaya penyelamatan manusia dan meningkatkan keamanan terhadap bahaya kebakaran</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-22-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan untuk Lahan Pekarangan</li> <li>▪ Tata cara ini mencakup persyaratan teknis serta arahan dalam perencanaan saluran air hujan untuk lingkungan permukiman.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-22-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Saluran Air Hujan untuk Lingkungan Permukiman</li> <li>▪ Tata cara ini dapat digunakan sebagai acuan untuk menyusun rancangan peraturan-peraturan, standar-standar yang terkait dan kepentingan pelaksanaan pekerjaan di lapangan.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-14-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistem penyediaan air bersih komersil untuk permukiman</li> <li>▪ Pedoman teknis ini sebagai pegangan atau acuan dalam penerapan penyediaan air bersih komersial di lingkungan permukiman.</li> <li>▪ Pedoman teknis ini bertujuan untuk pemerataan pelayanan air bersih di suatu kawasan permukiman dan dengan maksud untuk menghindari pencemaran sumber air di lingkungan permukiman sehingga kesehatan masyarakat meningkat.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-15-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penerapan drainase berwawasan lingkungan di kawasan permukiman</li> <li>▪ Pedoman teknis ini memuat pengertian, persyaratan umum dan teknis mengenai lokasi penempatan Sumur Resapan Air Hujan, Saluran Air Hujan dan retensi pada lapangan terbuka atau pada lapangan parkir di daerah permukiman atau perkantoran menggunakan paving block atau grass block.</li> </ul>
<b>Tata Ruang</b>	
UU No. 32 tahun 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemerintahan Daerah</li> </ul>
PP R.I No. 16 Tahun 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penatagunaan Tanah.</li> </ul>
Instruksi Mendagri no.14 Tahun 1998 Tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau di Wilayah Perkotaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lokasi-lokasi Ruang Terbuka Hijau</li> <li>▪ Karakteristik vegetasi untuk tiap-tiap kawasan hijau</li> </ul>
PP No. 47 Tahun 1997	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RTRW Nasional</li> </ul>
Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Dinas Tata Kota Tahun 1996 Tentang Pedoman Teknis Penentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH).	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faktor-faktor penentu besaran koefisien daerah hijau</li> <li>▪ Definisi dan istilah tentang KDH,</li> <li>▪ Pedoman penentuan angka KDH,</li> <li>▪ Pedoman teknis pelaksanaan daerah hijau</li> </ul>
Permendagri No. 4 /1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan</li> </ul>
UU No. 24 Tahun 1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penataan Ruang</li> </ul>
Kepmendagri No. 59/1988	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Petunjuk Pelaksanaan Permendagri No. 2/1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota</li> </ul>
Keputusan Menteri Pekerjaan Umum no. 640/KPTS/1986 Tentang Perencanaan Tata Ruang Kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aturan rencana Kepadatan bangunan</li> <li>▪ Pengelompokan blok peruntukan bangunan</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt T-12-2002-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penerapan Sistem Penghijauan di lingkungan Permukiman</li> <li>▪ Petunjuk teknis menguraikan istilah dan definisi, persyaratan</li> </ul>

	teknis dan penerapan sistem penghijauan dengan tanaman jenis pohon, perdu dan rumput di kawasan permukiman.
<b>Drainase</b>	
SNI 03-2453-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Teknik Sumur Resapan Air Hujan untuk Lahan Pekarangan</li> </ul>
SNI 06-2459-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Sumur Resapan Air Hujan Untuk Lahan Pekarangan</li> </ul>
Laporan Penelitian oleh Pusat Litbang Permukiman, 1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bahan dan Konstruksi Drainase untuk di Kawasan Permukiman</li> </ul>
SNI 03-2916-1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spesifikasi Sumur Gali Untuk Sumber Air Bersih</li> <li>▪ Spesifikasi ini bertujuan memberikan persyaratan teknis sumur gali sebagai sumber air baku untuk air bersih yang terlindung dari pencemaran</li> </ul>
SNI 02-2406-1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Umum Drainase Perkotaan</li> </ul>
Moh. Masduki Hardjo Suprpto, Ir (1990)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Buku Drainase Perkotaan</li> </ul>
Mohamad Djihad (1990), Universitas Tarumanegara, Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Buku Sistem Drainase Perkotaan yang berwawasan lingkungan</li> </ul>
Laporan dari Direktorat Tata Kota dan Daerah kerjasama dengan Pusat Litbang Permukiman, Maret 1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desain rekayasa teknik pelestarian air</li> </ul>
Petunjuk Teknis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penerapan Drainase Berwawasan Lingkungan di Kawasan Perkotaan</li> </ul>
<b>Pekerjaan Konstruksi Bangunan</b>	<b>Lingkungan</b>
SNI 03-2835-2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perhitungan Harga Satuan Pekerjaan Tanah</li> <li>▪ Tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan disusun sebagai acuan dasar yang seragam bagi para pelaksana pembangunan gedung dan perumahan dalam menghitung besarnya harga satuan berbagai pekerjaan untuk bangunan gedung dan perumahan</li> <li>▪ Pelaksana pembangunan gedung dan perumahan yang dimaksud adalah pihak-pihak yang terkait dalam pembangunan gedung dan perumahan yaitu para perencana, konsultan, kontraktor maupun perseorangan dalam memperkirakan biaya bangunan</li> <li>▪ Tata cara perhitungan ini, memuat indeks bahan bangunan dan indeks tenaga kerja yang dibutuhkan untuk tiap satuan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi teknis pekerjaan yang bersangkutan.</li> </ul>
SNI 03-2401-1991	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Umum Bendung</li> <li>▪ Untuk mendapatkan desain bendung yang memenuhi persyaratan hidraulik dan struktur serta persyaratan pelaksanaan secara benar dan aman sesuai pola pembangunan berwawasan lingkungan</li> </ul>
SNI 03-1962-1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Penanggulangan Longsoran</li> <li>▪ Untuk penanganan longsoran setempat pada khususnya dan meliputi daerah yang luas pada umumnya</li> </ul>
SNI 03-1731-1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Keamanan Bendungan</li> <li>▪ Panduan dalam kegiatan desain, konstruksi, operasi dan pemeliharaan, serta penghapusan bendungan dengan tujuan untuk menjamin keamanan bendungan dan lingkungannya</li> </ul>
SNI 03-1724 - 1989	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perencanaan Hidrologi dan Hidraulik untuk Bangunan di Sungai</li> <li>▪ Tata cara mendesain Bangunan disungai (bangunan pemanfaatan, konservasi dan silang) agar memenuhi persyaratan persyaratan hidrologi dan hidraulik, dan bertujuan untuk melestarikan dan meningkatkan keandalan bangunan di sungai dan sungainya sendiri</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil Pt-T-27-2000-C	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Perhitungan Harga Satuan Pekerjaan Lantai untuk Bangunan Runah dan Gedung</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata cara ini memuat indeks bahan bangunan dan indeks tenaga kerja yang dibutuhkan untuk tiap satuan pekerjaan lantai ubin PC, ubin keramik, marmer, granit, parkit, vinil, rel penggantung pintu dan kaca.</li> </ul>
Juknis Dep. Kimpraswil	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata cara pelaksanaan pembangunan dalam penyelenggaraan perumahan bertumpu pada kelompok (P2BPK)</li> <li>▪ perencanaan pelaksanaan (pre construction);</li> <li>▪ pelaksanaan pembangunan (construction);</li> <li>▪ pengawasan / pengendalian (controlling).</li> </ul>
<b>Standar / Aturan Khusus</b>	
UU No. 10 Tahun 2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan</li> </ul>
Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup no.17 tahun 2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jenis Rencana Usaha dan atau Kegiatan yang Wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup</li> </ul>
Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 49 Tahun 2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP)</li> </ul>
Keppres RI No. 188/1998	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tata Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-Undang</li> </ul>
Keputusan Mendikbud No. 063 Tahun 1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perlindungan dan Pemeliharaan Benda Cagar Budaya</li> </ul>
Keputusan Mendikbud No.062 Tahun 1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemilikan, Penguasaan, Pengalihan dan Penghapusan Benda Cagar Budaya dan atau situs</li> </ul>
Keputusan Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan no.56 tahun 1994	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting</li> </ul>
Undang-undang no.5 tahun 1992	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Benda Cagar Budaya</li> </ul>
Permendagri No. 4 /1987	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penertiban Pungutan-pungutan dan Jangka Waktu Terhadap Pemberian Izin Undang-undang Gangguan</li> </ul>
Undang-undang Gangguan ( <i>hinderodnantie</i> ) stbl Tahun 1926 Nomor 226 yang diubah dan ditambah dengan Stbl Tahun 1940 Nomor 14 dan 450	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mengatur kegiatan usaha yang wajib memiliki Izin Undang-undang Gangguan (gangguan ketertiban, keamanan dan kesehatan)</li> </ul>

Sumber : Berbagai Sumber