

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL	ii
DAFTAR LAMPIRAN	iii
BAB I	
KETENTUAN UMUM	
1.1 Istilah dan Definisi	1
1.2 Kedudukan RDTR dan Peraturan Zonasi	3
1.3 Fungsi dan Manfaat RDTR dan Peraturan Zonasi	5
1.4 Kriteria dan Lingkup Wilayah Perencanaan RDTR dan Peraturan Zonasi	6
1.5 Masa Berlaku RDTR	9
BAB II	
MUATAN RDTR	
2.1 Tujuan Penataan BWP	10
2.2 Rencana Pola Ruang	11
2.3 Rencana Jaringan Prasarana	17
2.4 Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya	20
2.5 Ketentuan Pemanfaatan Ruang	22
2.6 Peraturan Zonasi	23
BAB III	
PERATURAN ZONASI	
3.1 Materi Peraturan Zonasi	24
3.2 Pengelompokan Materi	24
BAB IV	
PROSEDUR PENYUSUNAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI	
4.1 Proses dan Jangka Waktu Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi	30
4.2 Pelibatan Peran Masyarakat dalam Penyusunan RDTR dan/atau Peraturan Zonasi	38
4.3 Pembahasan Rancangan RDTR dan Peraturan Zonasi	39
BAB V	
KELENGKAPAN DOKUMEN RDTR DAN PERATURAN ZONASI	40

DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar 1.1	Kedudukan RDTR dalam Sistem Perencanaan Tata Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional	4
Gambar 1.2	Hubungan antara RTRW Kabupaten/Kota, RDTR, dan RTBL serta Wilayah Perencanaannya	5
Gambar 1.3	Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Wilayah Administrasi Kecamatan dalam Wilayah Kota	6
Gambar 1.4	Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Fungsional seperti Bagian Wilayah Kota/Subwilayah Kota	7
Gambar 1.5	Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten yang Memiliki Ciri Perkotaan	7
Gambar 1.6	Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Strategis Kabupaten/Kota yang Memiliki Ciri Kawasan Perkotaan	8
Gambar 1.7	Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten/Kota yang Berupa Kawasan Perdesaan dan Direncanakan Menjadi Kawasan Perkotaan	8
Gambar 2.1	Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP	13
Gambar 2.2	Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP hingga Blok	14
Gambar 2.3	Ilustrasi Pembagian BWP Langsung ke dalam Blok	14
Gambar 2.4	Ilustrasi Pembagian Subzona di dalam Blok dan Subblok pada Satu Sub BWP	15
Gambar 2.5	Ilustrasi Peta Rencana Pola Ruang (<i>Zoning Map</i>)	16
Gambar 2.6	Ilustrasi Kawasan Koridor Utama BWP	21
Gambar 4.1	Alur Proses Penyusunan Peraturan Zonasi yang Berisi <i>Zoning Text</i> dan <i>Zoning Map</i> (Hanya Apabila RDTR Tidak Disusun atau Telah Ditetapkan sebagai Perda Namun Belum Mengatur Peraturan Zonasi)	37
Tabel 4.1	Jangka Waktu Penyusunan RDTR	32
Tabel L5-1	Persyaratan Ukuran Tinggi dan Jarak Bangunan	L5-2
Tabel L5-2	<i>Land Use Intensity (LUI) Ratio</i>	L5-5
Tabel L6-1	Dimensi Jalan	L6-2

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kriteria Pengklasifikasian Zona dan Subzona	L1-1
Lampiran 2	Ilustrasi Peta Rencana Jaringan Prasarana di BWP	L2-1
Lampiran 3	Matriks Susunan Tipologi Program Prioritas dalam RDTR	L3-1
Lampiran 4a	Contoh Matriks Penulisan Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Zonasi	L4a-1
Lampiran 4b	Contoh Zoning Text	L4b-1
Lampiran 5	Contoh Perhitungan Untuk Menentukan Intensitas Pemanfaatan Ruang	L5-1
Lampiran 6	Contoh Perhitungan Untuk Menentukan Tata Bangunan	L6-1
Lampiran 7	Rincian Analisis dalam Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi	L7-1
Lampiran 8	Rincian Perumusan Substansi RDTR dan Peraturan Zonasi	L8-1
Lampiran 9	Keterkaitan Substansi RTRW Kabupaten/Kota dan RDTR	L9-1
Lampiran 10	Sistematika Penyajian Buku RDTR dan Peraturan Zonasi	L10-1
Lampiran 11	Keterkaitan Substansi, Tahapan, dan Keterlibatan Pihak-Pihak dalam Penyusunan RDTR	L11-1
Lampiran 12	Sistematika Penyajian Album Peta	L12-1

BAB I

KETENTUAN UMUM

1.1 Istilah dan Definisi

Dalam pedoman ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
3. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
5. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
6. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
7. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
8. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
10. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
11. Penggunaan Lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
12. Rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten/kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota, rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
13. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
14. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
15. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
16. Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu

disusun rencana rincinya, dalam hal ini RDTR, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan, dan memiliki pengertian yang sama dengan zona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

17. Sub Bagian Wilayah Perkotaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri dari beberapa blok, dan memiliki pengertian yang sama dengan subzona peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
18. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
19. Kawasan Strategis Kabupaten/Kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
20. Kawasan Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
21. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
22. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
23. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
24. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
25. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.
26. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan memiliki pengertian yang sama dengan blok peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
27. Subblok adalah pembagian fisik di dalam satu blok berdasarkan perbedaan subzona.
28. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
29. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
31. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
32. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
33. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar

saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dsb (*building line*).

34. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
35. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.
36. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 278 kV.
37. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 70 kV sampai dengan 278 kV.

1.2 Kedudukan RDTR dan Peraturan Zonasi

Sesuai ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, setiap RTRW kabupaten/kota harus menetapkan bagian dari wilayah kabupaten/kota yang perlu disusun RDTR-nya. Bagian dari wilayah yang akan disusun RDTR tersebut merupakan kawasan perkotaan atau kawasan strategis kabupaten/kota. Kawasan strategis kabupaten/kota dapat disusun RDTR apabila merupakan:

- a. kawasan yang mempunyai ciri perkotaan atau direncanakan menjadi kawasan perkotaan; dan
- b. memenuhi kriteria lingkup wilayah perencanaan RDTR yang ditetapkan dalam pedoman ini.

Kedudukan RDTR dalam sistem perencanaan tata ruang dan sistem perencanaan pembangunan nasional dapat dilihat pada Gambar 1.1

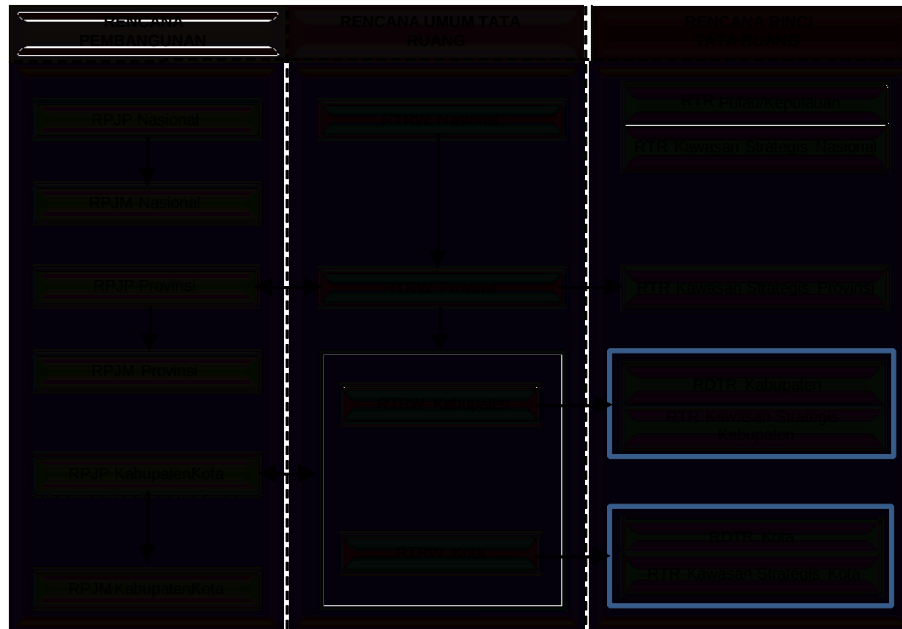
RDTR disusun apabila sesuai kebutuhan, RTRW kabupaten/kota perlu dilengkapi dengan acuan lebih detil pengendalian pemanfaatan ruang kabupaten/kota. Dalam hal RTRW kabupaten/kota memerlukan RDTR, maka disusun RDTR yang muatan materinya lengkap, termasuk peraturan zonasi, sebagai salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan sekaligus menjadi dasar penyusunan RTBL bagi zona-zona yang pada RDTR ditentukan sebagai zona yang penanganannya diprioritaskan. Dalam hal RTRW kabupaten/kota tidak memerlukan RDTR, peraturan zonasi dapat disusun untuk kawasan perkotaan baik yang sudah ada maupun yang direncanakan pada wilayah kabupaten/kota.

RDTR merupakan rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan ke dalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antarkegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut.

RDTR yang disusun lengkap dengan peraturan zonasi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan untuk suatu BWP tertentu. Dalam hal RDTR tidak disusun atau RDTR telah ditetapkan sebagai perda namun belum ada peraturan zonasinya sebelum keluarnya pedoman ini, maka peraturan zonasi dapat disusun terpisah dan berisikan *zoning map* dan

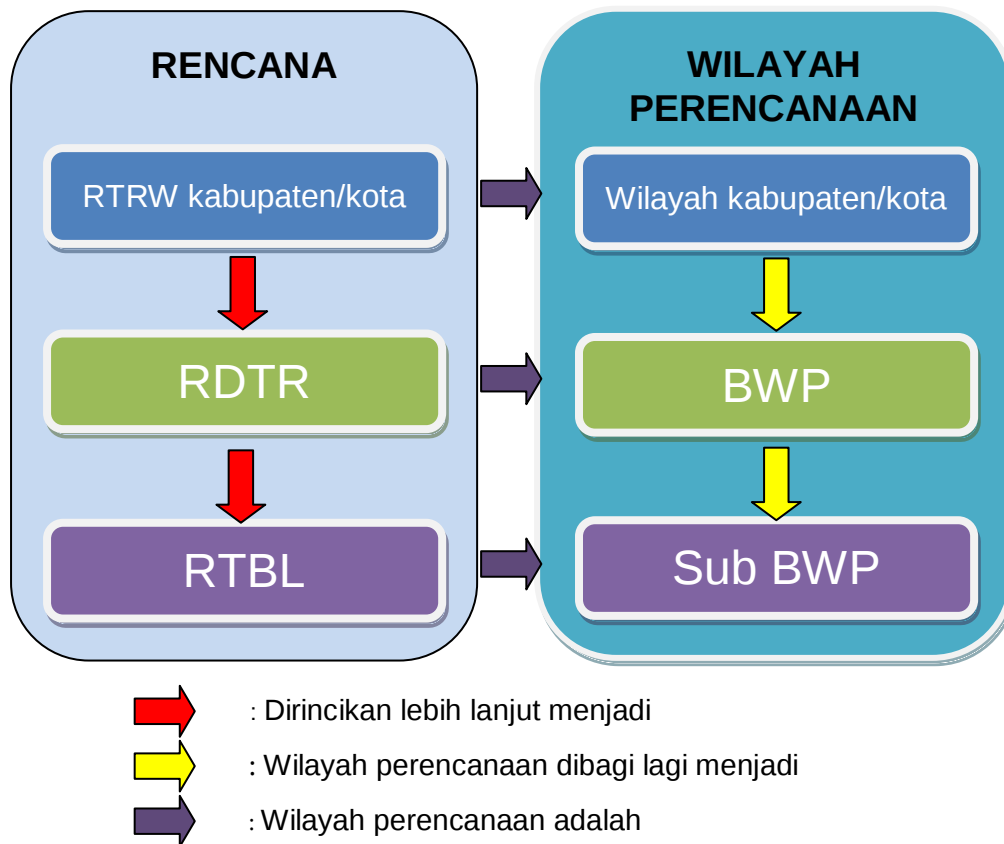
zoning text untuk seluruh kawasan perkotaan baik yang sudah ada maupun yang direncanakan pada wilayah kabupaten/kota.

RDTR ditetapkan dengan perda kabupaten/kota. Dalam hal RDTR telah ditetapkan sebagai perda terpisah dari peraturan zonasi sebelum keluarnya pedoman ini, maka peraturan zonasi ditetapkan dengan perda kabupaten/kota tersendiri.



Gambar 1.1
Kedudukan RDTR dalam Sistem Perencanaan Tata Ruang dan
Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Hubungan antara RTRW Kabupaten/Kota, RDTR, dan RTBL serta Wilayah Perencanaannya dapat dilihat pada gambar 1.2



Gambar 1.2

Hubungan antara RTRW Kabupaten/Kota, RDTR, dan RTBL serta Wilayah Perencanaannya

1.3 Fungsi dan Manfaat RDTR dan Peraturan Zonasi

RDTR dan peraturan zonasi berfungsi sebagai:

- kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota berdasarkan RTRW;
- acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW;
- acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; dan
- acuan dalam penyusunan RTBL.

RDTR dan peraturan zonasi bermanfaat sebagai:

- penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi dan lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu;
- alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik kabupaten/kota yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat;
- ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kabupaten/kota secara keseluruhan; dan
- ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatan ruangnya pada tingkat BWP atau Sub BWP.

1.4 Kriteria dan Lingkup Wilayah Perencanaan RDTR dan Peraturan Zonasi

RDTR disusun apabila:

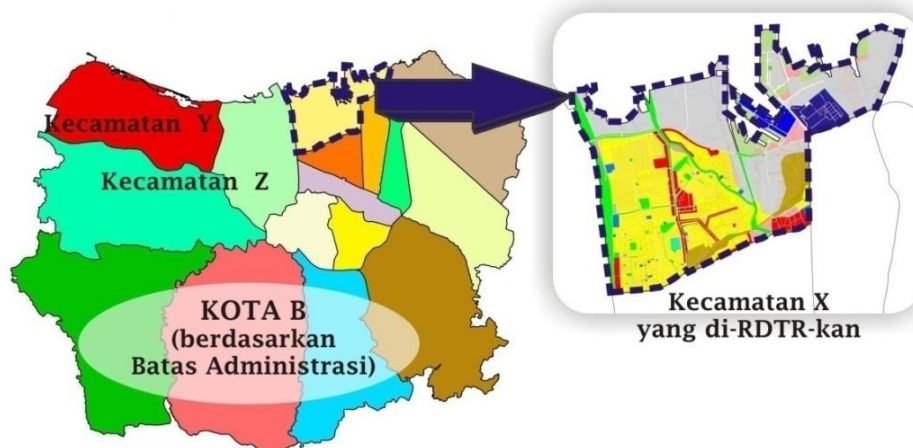
- RTRW kabupaten/kota dinilai belum efektif sebagai acuan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang karena tingkat ketelitian petanya belum mencapai 1:5.000; dan/atau
- RTRW kabupaten/kota sudah mengamanatkan bagian dari wilayahnya yang perlu disusun RDTR-nya.

Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak terpenuhi, maka dapat disusun peraturan zonasi, tanpa disertai dengan penyusunan RDTR yang lengkap.

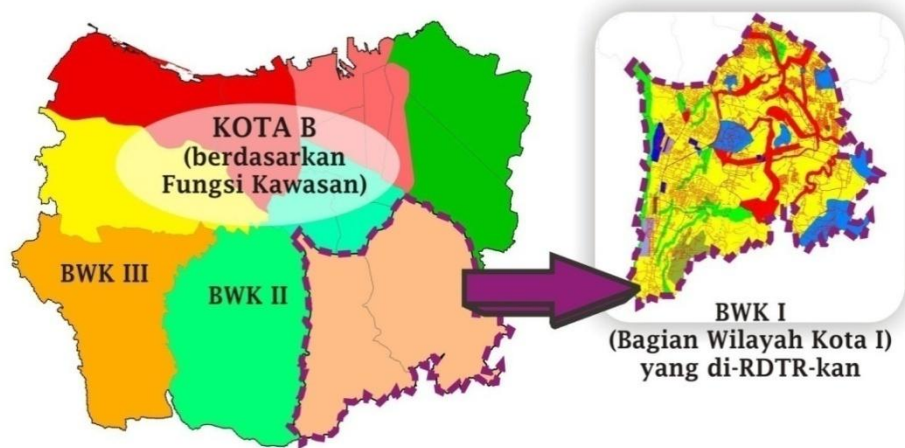
Wilayah perencanaan RDTR mencakup:

- wilayah administrasi;
- kawasan fungsional, seperti bagian wilayah kota/subwilayah kota;
- bagian dari wilayah kabupaten/kota yang memiliki ciri perkotaan;
- kawasan strategis kabupaten/kota yang memiliki ciri kawasan perkotaan; dan/atau
- bagian dari wilayah kabupaten /kota yang berupa kawasan pedesaan dan direncanakan menjadi kawasan perkotaan.

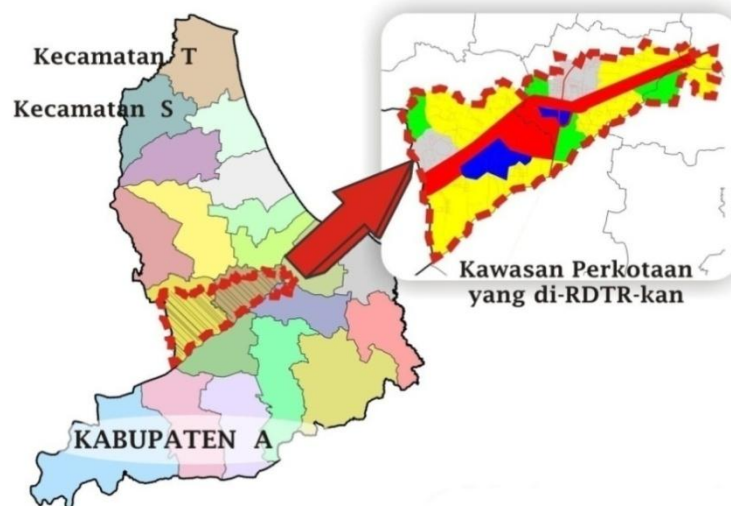
Ilustrasi cakupan wilayah perencanaan RDTR dapat dilihat pada gambar 1.3 hingga 1.7.



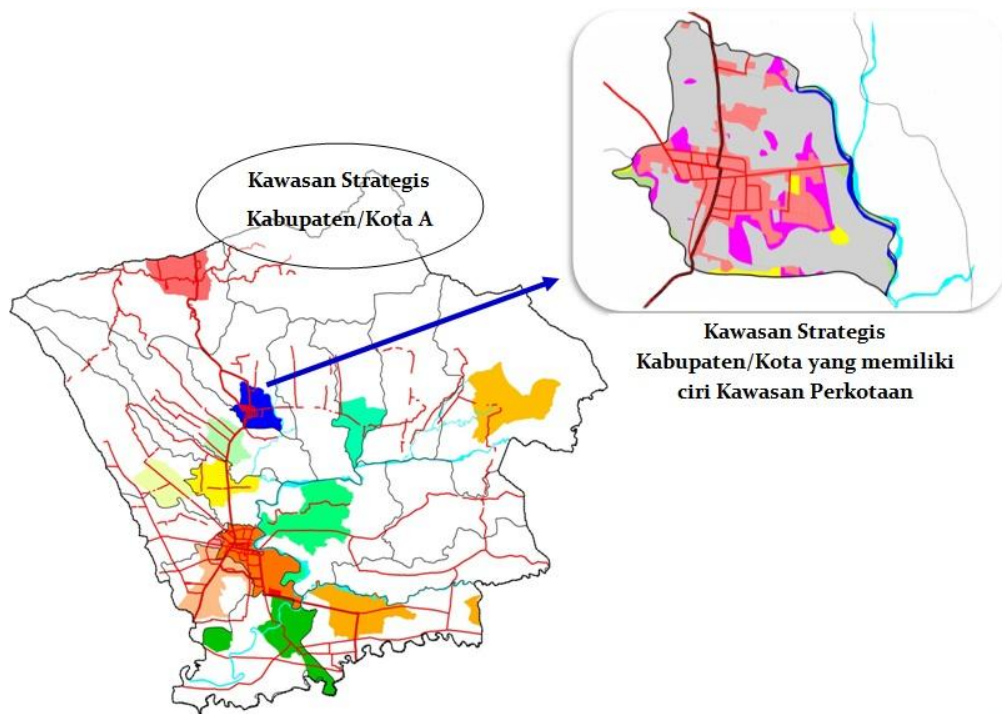
Gambar 1.3
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Wilayah Administrasi
Kecamatan dalam Wilayah Kota



Gambar 1.4
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Fungsional
seperti Bagian Wilayah Kota/Subwilayah Kota

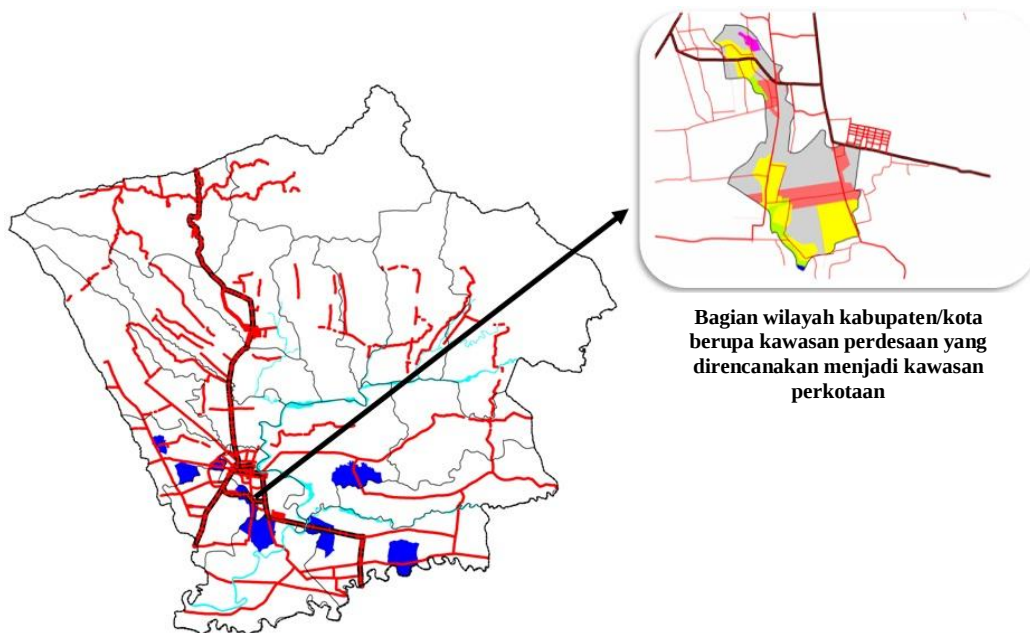


Gambar 1.5
Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten
yang Memiliki Ciri Perkotaan



Gambar 1.6

Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Kawasan Strategis Kabupaten/Kota yang Memiliki Ciri Kawasan Perkotaan



Gambar 1.7

Lingkup Wilayah RDTR Berdasarkan Bagian dari Wilayah Kabupaten/Kota yang Berupa Kawasan Perdesaan dan Direncanakan Menjadi Kawasan Perkotaan

Wilayah perencanaan RDTR tersebut kemudian disebut sebagai BWP.

Setiap BWP terdiri atas Sub BWP yang ditetapkan dengan mempertimbangkan:

- morfologi BWP;
- keserasian dan keterpaduan fungsi BWP; dan

- c. jangkauan dan batasan pelayanan untuk keseluruhan BWP dengan memperhatikan rencana struktur ruang dalam RTRW.

1.5 Masa Berlaku RDTR

RDTR berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun. Peninjauan kembali RDTR dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun jika:

- a. terjadi perubahan RTRW kabupaten/kota yang mempengaruhi BWP RDTR; atau
- b. terjadi dinamika internal kabupaten/kota yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi yang signifikan, dan perubahan batas wilayah daerah.

BAB II

MUATAN RDTR

Muatan RDTR terdiri atas:

- a. tujuan penataan BWP;
- b. rencana pola ruang;
- c. rencana jaringan prasarana;
- d. penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
- e. ketentuan pemanfaatan ruang; dan
- f. peraturan zonasi.

2.1 Tujuan Penataan BWP

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

Tujuan penataan BWP berfungsi:

- a. sebagai acuan untuk penyusunan rencana pola ruang, penyusunan rencana jaringan prasarana, penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, penyusunan ketentuan pemanfaatan ruang, penyusunan peraturan zonasi; dan
- b. menjaga konsistensi dan keserasian pengembangan kawasan perkotaan dengan RTRW.

Perumusan tujuan penataan BWP didasarkan pada:

- a. arahan pencapaian sebagaimana ditetapkan dalam RTRW;
- b. isu strategis BWP, yang antara lain dapat berupa potensi, masalah, dan urgensi penanganan; dan
- c. karakteristik BWP.

Tujuan penataan BWP dirumuskan dengan mempertimbangkan:

- a. keseimbangan dan keserasian antarbagian dari wilayah kabupaten/kota;
- b. fungsi dan peran BWP;
- c. potensi investasi;
- d. kondisi sosial dan lingkungan BWP;
- e. peran masyarakat dalam pembangunan; dan
- f. prinsip-prinsip yang merupakan penjabaran dari tujuan tersebut.

Contoh rumusan tujuan penataan BWP dan rumusan konsep pencapaian yang merupakan alat untuk mencapai tujuan tersebut:

“Tujuan penataan BWP adalah mewujudkan Kawasan Koridor Ampenan-Mataram-Cakranegara (AMC) sebagai embrio kawasan strategis pertumbuhan ekonomi serta sebagai ikon kota Mataram Metro”.

Prinsip penataan ruang adalah:

- 1) tersedianya aksesibilitas internal dan eksternal yang baik;
- 2) tersedianya jaringan prasarana dan sarana yang memadai untuk terwujudnya kawasan atau kegiatan perdagangan dan jasa berskala internasional;
- 3) tersedianya fungsi-fungsi ekologis yang cukup dan ruang terbuka hijau yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- 4) tersedianya peraturan zonasi yang operasional dan sesuai dengan karakteristik dari koridor AMC.

2.2 Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang dalam RDTR merupakan rencana distribusi subzona peruntukan yang antara lain meliputi hutan lindung, zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya, zona perlindungan setempat, perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, dan RTNH, ke dalam blok-blok. Rencana pola ruang dimuat dalam peta yang juga berfungsi sebagai *zoning map* bagi peraturan zonasi.

Rencana pola ruang berfungsi sebagai:

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

Rencana pola ruang dirumuskan berdasarkan:

- a. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dalam BWP; dan
- b. perkiraan kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan pelestarian fungsi lingkungan.

Rencana pola ruang dirumuskan dengan kriteria:

- a. mengacu pada rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam RTRW;
- b. memperhatikan rencana pola ruang bagian wilayah yang berbatasan;
- c. memperhatikan mitigasi dan adaptasi bencana pada BWP, termasuk dampak perubahan iklim; dan
- d. menyediakan RTH dan RTNH untuk menampung kegiatan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat.

Rencana pola ruang RDTR terdiri atas:

- a. zona lindung yang meliputi:
 - 1) zona hutan lindung;
 - 2) zona yang memberikan perlindungan terhadap zona di bawahnya yang meliputi zona bergambut dan zona resapan air;
 - 3) zona perlindungan setempat yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, zona sekitar danau atau waduk, dan zona sekitar mata air;

- 4) zona RTH kota yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan pemakaman;
 - 5) zona suaka alam dan cagar budaya;
 - 6) zona rawan bencana alam yang antara lain meliputi zona rawan tanah longsor, zona rawan gelombang pasang, dan zona rawan banjir; dan
 - 7) zona lindung lainnya.
- b. Zona budi daya yang meliputi:
- 1) zona perumahan, yang dapat dirinci ke dalam perumahan dengan kepadatan sangat tinggi, tinggi, sedang, rendah, dan sangat rendah (bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam rumah susun, rumah kopel, rumah deret, rumah tunggal, rumah taman, dan sebagainya); zona perumahan juga dapat dirinci berdasarkan kekhususan jenis perumahan, seperti perumahan tradisional, rumah sederhana/sangat sederhana, rumah sosial, dan rumah singgah;
 - 2) zona perdagangan dan jasa, yang meliputi perdagangan jasa deret dan perdagangan jasa tunggal (bila diperlukan dapat dirinci lebih lanjut ke dalam lokasi PKL, pasar tradisional, pasar modern, pusat perbelanjaan, dan sebagainya);
 - 3) zona perkantoran, yang meliputi perkantoran pemerintah dan perkantoran swasta;
 - 4) zona sarana pelayanan umum, yang antara lain meliputi sarana pelayanan umum pendidikan, sarana pelayanan umum transportasi, sarana pelayanan umum kesehatan, sarana pelayanan umum olahraga, sarana pelayanan umum sosial budaya, dan sarana pelayanan umum peribadatan;
 - 5) zona industri, yang meliputi industri kimia dasar, industri mesin dan logam dasar, industri kecil, dan aneka industri;
 - 6) zona khusus, yang berada di kawasan perkotaan dan tidak termasuk ke dalam zona sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 5 yang antara lain meliputi zona untuk keperluan pertahanan dan keamanan, zona Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL), zona Tempat Pemrosesan Akhir (TPA), dan zona khusus lainnya;
 - 7) zona lainnya, yang tidak selalu berada di kawasan perkotaan yang antara lain meliputi zona pertanian, zona pertambangan, dan zona pariwisata; dan
 - 8) zona campuran, yaitu zona budidaya dengan beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan, perdagangan/jasa dan perkantoran.

Kriteria pengklasifikasian zona dan subzona dapat dilihat pada Lampiran 1.

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

Apabila diperlukan, subzona dapat dibagi lagi menjadi beberapa subzona.

Zona/ subzona/ sub subzona memiliki luas minimum 5 (lima) hektar di dalam BWP. Apabila luasnya kurang dari 5 (lima) hektar, zona/ subzona/ sub subzona dihilangkan dari klasifikasi zona dan dimasukkan ke daftar kegiatan di dalam matriks ITBX.

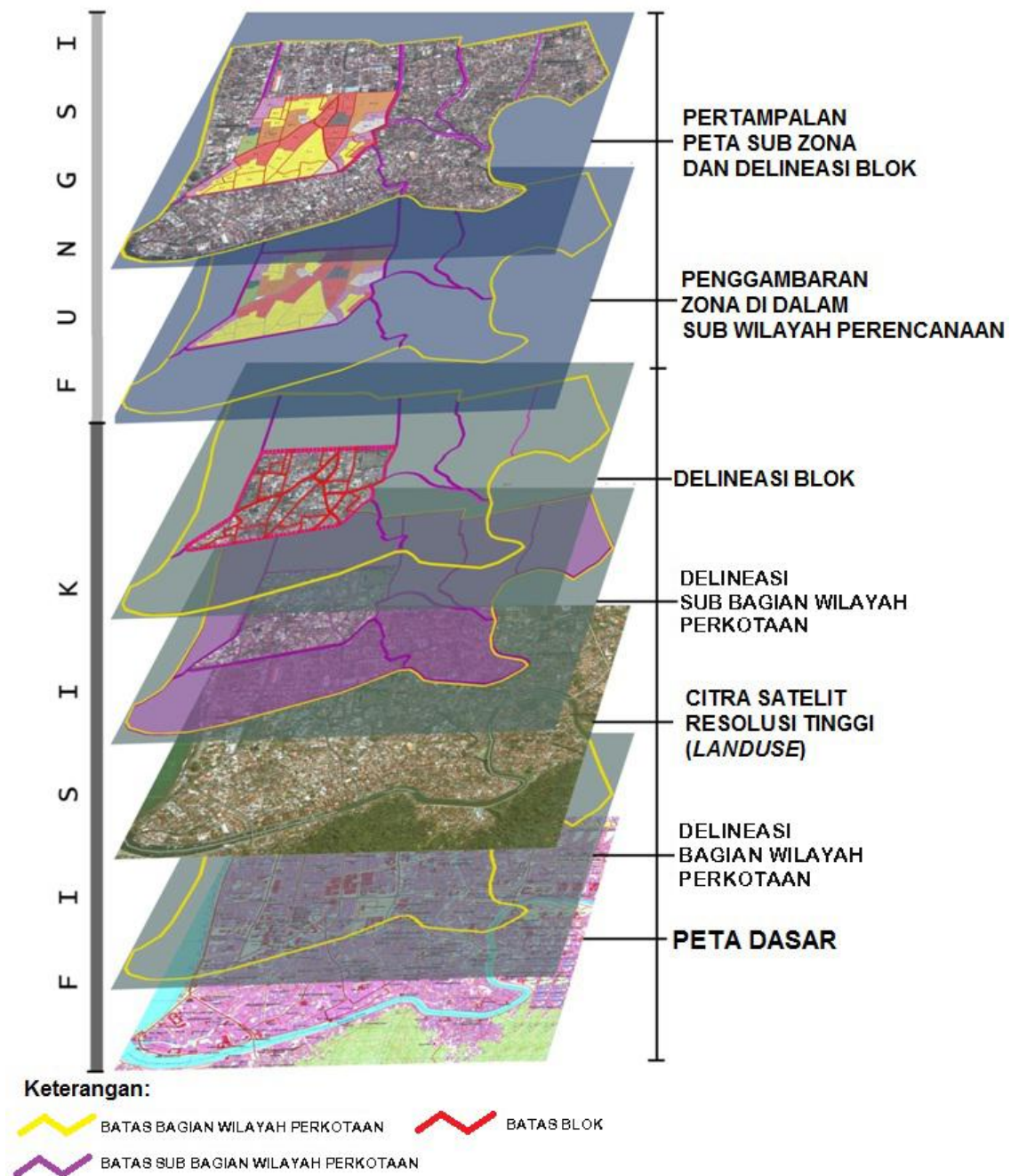
Setiap Sub BWP terdiri atas blok yang dibagi berdasarkan batasan fisik antara lain seperti jalan, sungai, dan sebagainya. Pengilustrasian *overlay* peta yang didelineasi berdasarkan fisik (BWP, Sub BWP, dan blok) hingga peta yang didelineasi berdasarkan fungsi (zona dan subzona) dapat dilihat pada Gambar 2.1.

Dalam hal luas BWP relatif kecil, rencana pola ruang dapat digambarkan secara langsung ke dalam blok. Contoh pendelineasian peta yang digambarkan dari BWP ke Sub BWP

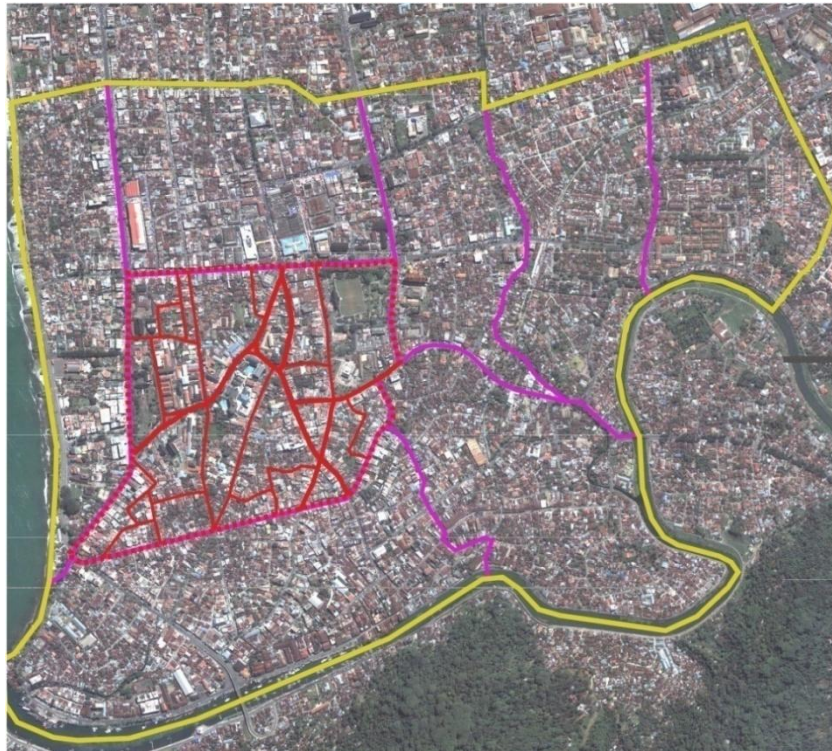
hingga blok dapat dilihat pada Gambar 2.2, dan contoh pendeliniasian peta yang digambarkan secara langsung dari BWP ke dalam blok dapat dilihat pada Gambar 2.3.

Adapun pengilustrasian pembagian zona-zona peruntukan ke dalam blok disertai pengkodean berbagai subzona pada suatu Sub BWP dapat dilihat pada Gambar 2.4.

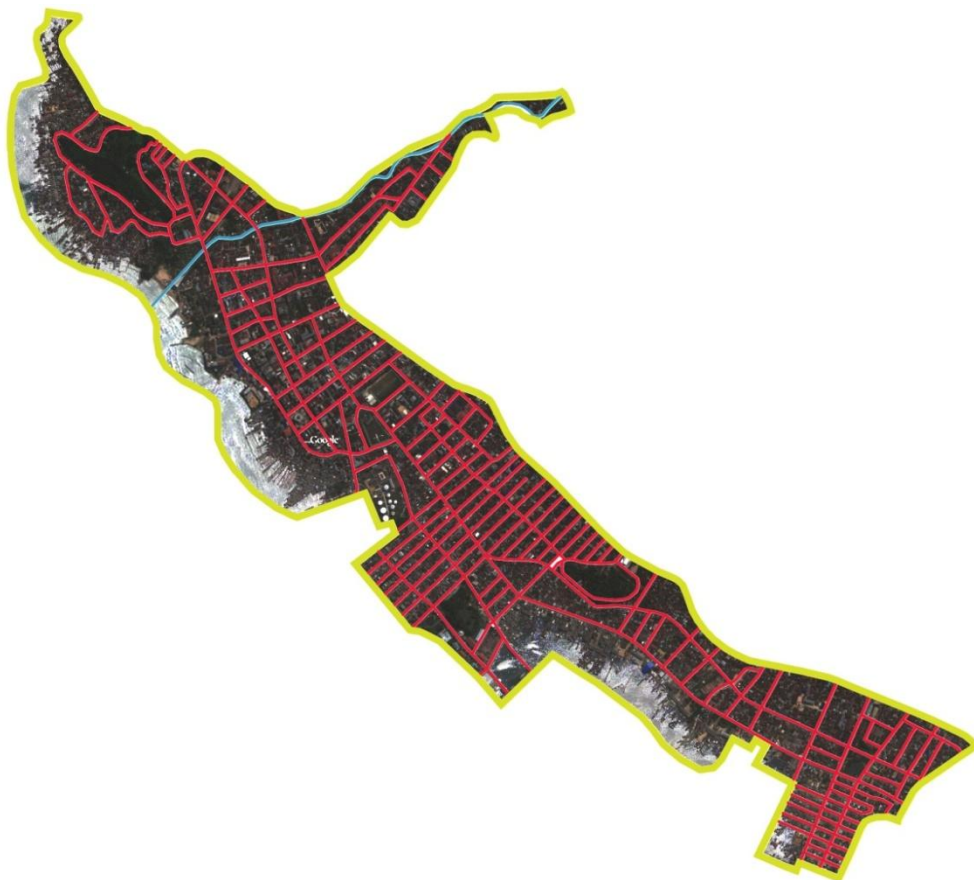
Apabila BWP terlalu luas untuk digambarkan ke dalam satu peta berskala 1:5.000, maka peta rencana pola tersebut dapat digambarkan ke dalam beberapa lembar peta berdasarkan Sub BWP, seperti dapat dilihat pada Gambar 2.5. Adapun untuk zona rawan bencana, peta digambarkan secara terpisah dari peta rencana pola.



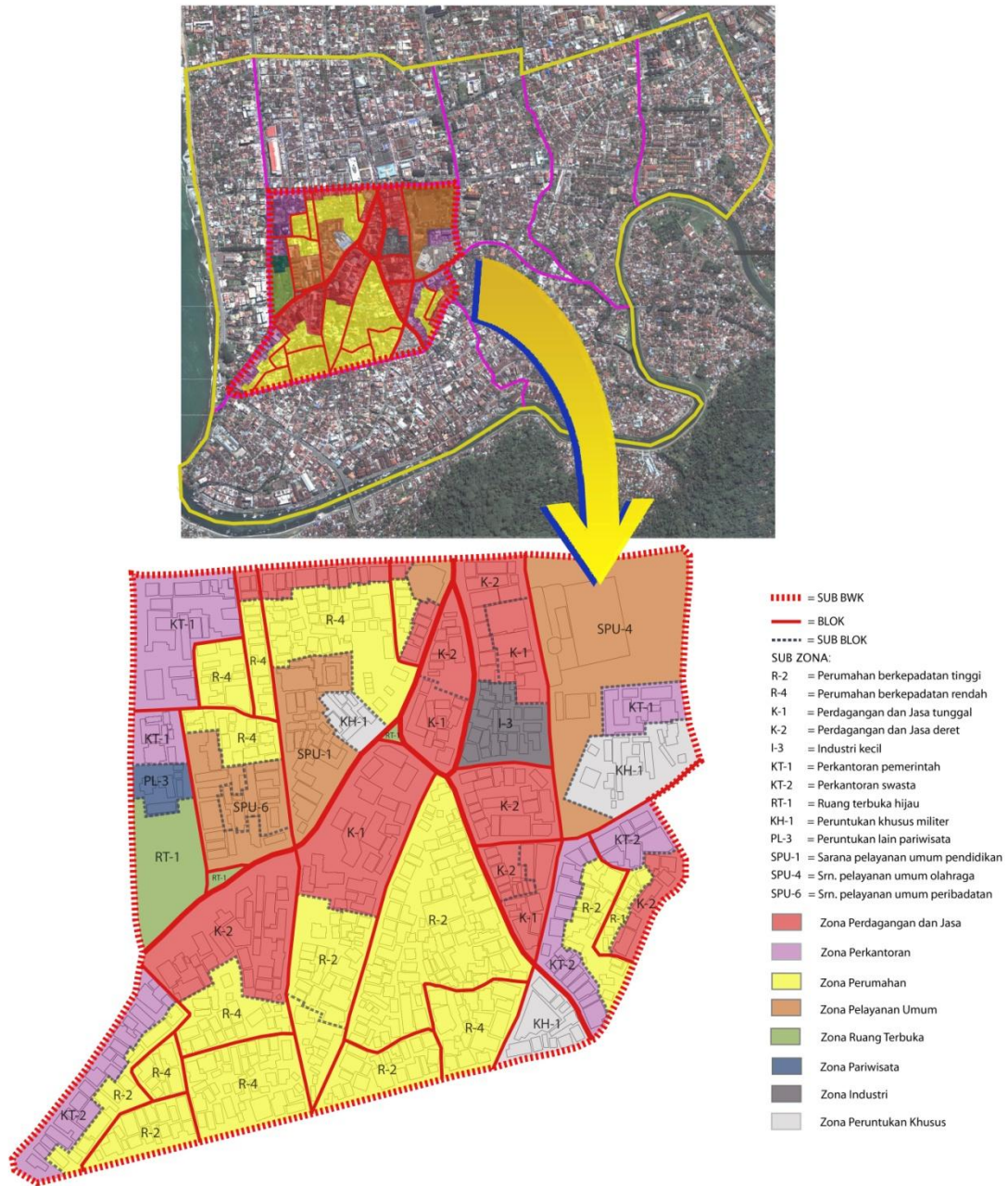
Gambar 2.1
Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP



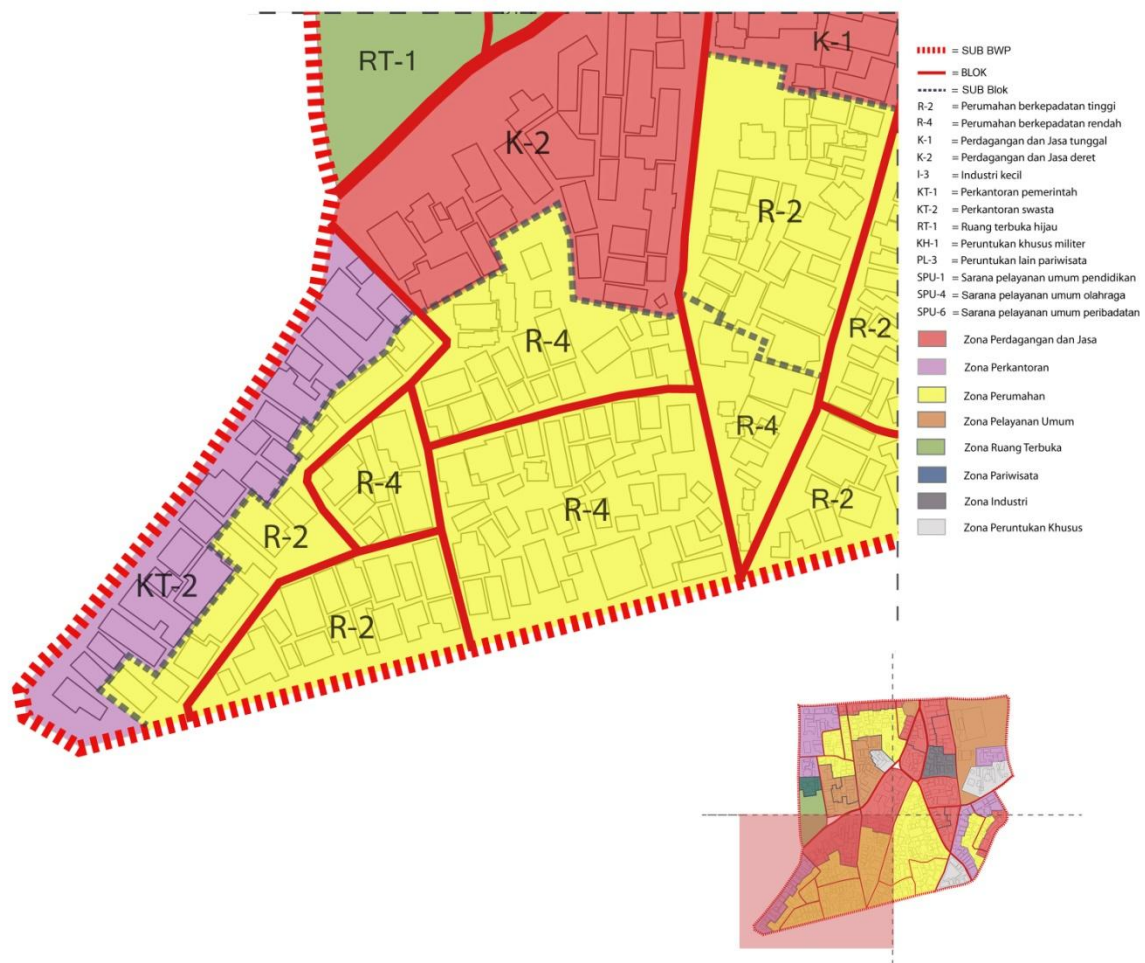
Gambar 2.2
Ilustrasi Pembagian BWP ke dalam Sub BWP
hingga Blok



Gambar 2.3
Ilustrasi Pembagian BWP Langsung ke dalam Blok



Gambar 2.4
Ilustrasi Pembagian Subzona di dalam Blok dan Subblok pada Satu Sub BWP



Gambar 2.5
Ilustrasi Peta Rencana Pola Ruang (Zoning Map)

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

- rencana pola ruang digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- cakupan rencana pola ruang meliputi ruang darat dan/atau ruang laut dengan batasan 4 (empat) mil laut yang diukur dari garis pantai wilayah kabupaten/kota atau sampai batas negara yang disepakati secara internasional apabila kabupaten/kota terkait berbatasan laut dengan negara lain;
- rencana pola ruang dapat digambarkan ke dalam beberapa lembar peta yang tersusun secara beraturan mengikuti ketentuan yang berlaku;
- peta rencana pola ruang juga berfungsi sebagai *zoning map* bagi peraturan zonasi; dan
- peta rencana pola ruang harus sudah menunjukkan batasan persil untuk wilayah yang sudah terbangun.

2.3 Rencana Jaringan Prasarana

Rencana jaringan prasarana merupakan pengembangan hierarki sistem jaringan prasarana yang ditetapkan dalam rencana struktur ruang yang termuat dalam RTRW kabupaten/kota.

Rencana jaringan prasarana berfungsi sebagai:

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

Rencana jaringan prasarana dirumuskan berdasarkan:

- a. rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota yang termuat dalam RTRW;
- b. kebutuhan pelayanan dan pengembangan bagi BWP;
- c. rencana pola ruang BWP yang termuat dalam RDTR;
- d. sistem pelayanan, terutama pergerakan, sesuai fungsi dan peran BWP; dan
- e. ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Rencana jaringan prasarana dirumuskan dengan kriteria:

- a. memperhatikan rencana struktur ruang bagian wilayah lainnya dalam wilayah kabupaten/kota dan/atau wilayah administrasi kabupaten/kota sekitarnya yang berbatasan langsung dengan BWP;
- b. menjamin keterpaduan dan prioritas pelaksanaan pembangunan prasarana dan utilitas pada BWP;
- c. mengakomodasi kebutuhan pelayanan prasarana dan utilitas BWP; dan
- d. mengakomodasi kebutuhan fungsi dan peran pelayanan kawasan di dalam struktur ruang BWP.

Materi rencana jaringan prasarana meliputi:

- a. Rencana Pengembangan Jaringan Pergerakan
Rencana pengembangan jaringan pergerakan merupakan seluruh jaringan primer dan jaringan sekunder pada BWP yang meliputi jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, jalan lingkungan, dan jaringan jalan lainnya yang belum termuat dalam RTRW kabupaten/kota, yang terdiri atas:
 - 1) jaringan jalan arteri primer dan arteri sekunder;
 - 2) jaringan jalan kolektor primer dan kolektor sekunder;
 - 3) jaringan jalan lokal primer dan lokal sekunder;
 - 4) jaringan jalan lingkungan primer dan lingkungan sekunder; dan
 - 5) jaringan jalan lainnya yang meliputi:
 - i. jalan masuk dan keluar terminal barang serta terminal orang/penumpang sesuai ketentuan yang berlaku (terminal tipe A, B dan C hingga pangkalan angkutan umum);
 - ii. jaringan jalan moda transportasi umum (jalan masuk dan keluarnya terminal barang/orang hingga pangkalan angkutan umum dan halte); dan
 - iii. jalan masuk dan keluar parkir.

Dalam hal terdapat jalur kereta api, jalur pelayaran, dan jalur pejalan kaki/sepeda, selain memuat jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 5, rencana jaringan pergerakan juga harus memuat rencana jalur kereta api, jalur pelayaran, dan jalur pejalan kaki/sepeda.

b. Rencana Pengembangan Jaringan Energi/Kelistrikan

Rencana pengembangan jaringan energi/kelistrikan merupakan penjabaran dari jaringan distribusi dan pengembangannya berdasarkan prakiraan kebutuhan energi/kelistrikan di BWP yang termuat dalam RTRW, yang terdiri atas:

- 1) jaringan subtransmisi yang berfungsi untuk menyalurkan daya listrik dari sumber daya besar (pembangkit) menuju jaringan distribusi primer (gardu induk) yang terletak di BWP (jika ada);
- 2) jaringan distribusi primer (jaringan SUTUT, SUTET, dan SUTT) yang berfungsi untuk menyalurkan daya listrik dari jaringan subtransmisi menuju jaringan distribusi sekunder, yang dilengkapi dengan infrastruktur pendukung yang meliputi:
 - i. gardu induk yang berfungsi untuk menurunkan tegangan dari jaringan subtransmisi (70-500 kv) menjadi tegangan menengah (20 kv); dan
 - ii. gardu hubung yang berfungsi untuk membagi daya listrik dari gardu induk menuju gardu distribusi;
- 3) jaringan distribusi sekunder yang berfungsi untuk menyalurkan atau menghubungkan daya listrik tegangan rendah ke konsumen, yang dilengkapi dengan infrastruktur pendukung berupa gardu distribusi yang berfungsi untuk menurunkan tegangan primer (20 kv) menjadi tegangan sekunder (220 v /380 v).

Dalam hal terdapat jaringan pipa minyak dan gas bumi, selain memuat jaringan energi/kelistrikan sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan angka 3, rencana jaringan energi/kelistrikan juga harus memuat rencana jaringan pipa minyak dan gas bumi.

c. Rencana Pengembangan Jaringan Telekomunikasi

Rencana pengembangan jaringan telekomunikasi terdiri atas:

- 1) rencana pengembangan infrastruktur dasar telekomunikasi yang berupa penetapan lokasi pusat otomatisasi sambungan telepon;
- 2) rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel yang berupa penetapan lokasi stasiun telepon otomatis, rumah kabel, dan kotak pembagi;
- 3) rencana penyediaan jaringan telekomunikasi telepon nirkabel yang berupa penetapan lokasi menara telekomunikasi termasuk menara *Base Transceiver Station* (BTS);
- 4) rencana pengembangan sistem televisi kabel termasuk penetapan lokasi stasiun transmisi;
- 5) rencana penyediaan jaringan serat optik; dan
- 6) rencana peningkatan pelayanan jaringan telekomunikasi.

d. Rencana Pengembangan Jaringan Air Minum

Rencana pengembangan jaringan air minum berupa rencana kebutuhan dan sistem penyediaan air minum, yang terdiri atas:

- 1) sistem penyediaan air minum wilayah kabupaten/kota yang mencakup sistem jaringan perpipaan dan bukan jaringan perpipaan;
- 2) bangunan pengambil air baku;
- 3) pipa transmisi air baku dan instalasi produksi;
- 4) pipa unit distribusi hingga persil;
- 5) bangunan penunjang dan bangunan pelengkap; dan
- 6) bak penampung.

e. Rencana Pengembangan Jaringan Drainase

Rencana pengembangan jaringan drainase terdiri atas:

- 1) sistem jaringan drainase yang berfungsi untuk mencegah genangan; dan
- 2) rencana kebutuhan sistem jaringan drainase yang meliputi rencana jaringan primer, sekunder, tersier, dan lingkungan di BWP;

Dalam hal kondisi topografi di BWP berpotensi terjadi genangan, maka perlu dibuat kolam retensi, sistem pemompaan, dan pintu air.

f. Rencana Pengembangan Jaringan Air Limbah

Jaringan air limbah meliputi sistem pembuangan air limbah setempat (*onsite*) dan/atau terpusat (*offsite*).

Sistem pembuangan air limbah setempat, terdiri atas:

- 1) bak septik (*septic tank*); dan
- 2) instalasi pengolahan lumpur tinja (IPLT).

Sistem pembuangan air limbah terpusat, terdiri atas:

- 1) seluruh saluran pembuangan; dan
- 2) bangunan pengolahan air limbah.

g. Rencana Pengembangan Prasarana Lainnya

Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan BWP, misalnya BWP yang berada pada kawasan rawan bencana wajib menyediakan jalur evakuasi bencana yang meliputi jalur evakuasi dan tempat evakuasi sementara yang terintegrasi baik untuk skala kabupaten/kota, kawasan, maupun lingkungan.

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

Peta rencana jaringan prasarana digambarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) peta rencana jaringan prasarana memuat jaringan jalan dan sistem prasarana wilayah lainnya yang digambarkan pada satu lembar peta secara utuh dan dapat digambarkan secara tersendiri untuk masing-masing rencana jaringan prasarana;
- 2) rencana jaringan prasarana digambarkan dalam peta dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dan mengikuti ketentuan mengenai sistem informasi geografis yang dikeluarkan oleh kementerian/lembaga yang berwenang;
- 3) untuk BWP yang memiliki wilayah pesisir dan laut dapat dilengkapi dengan peta batimetri yang menggambarkan kontur laut.

Rencana mitigasi dan adaptasi perubahan iklim (apabila ada, disusun sesuai kepentingannya) dapat disiapkan sebagai bagian dari rencana jaringan prasarana, atau sebagai rencana pada bab tersendiri, yang memuat rencana-rencana mitigasi dan/atau adaptasi untuk mewujudkan daya tahan dan mengatasi kerentanan terhadap perubahan iklim pada suatu BWP.

Ilustrasi peta rencana jaringan prasarana di BWP dapat dilihat pada Lampiran 2.

2.4 Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya bertujuan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi, memperbaiki, mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan, dan/atau melaksanakan revitalisasi di kawasan yang bersangkutan, yang dianggap memiliki prioritas tinggi dibandingkan Sub BWP lainnya.

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya berfungsi sebagai:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan berdasarkan:

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

Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan kriteria:

- a. merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;
- b. mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;
- c. merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan ekonomi, sosial-budaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, dan/atau memiliki nilai penting lainnya yang sesuai dengan kepentingan pembangunan BWP; dan/atau
- d. merupakan Sub BWP yang dinilai perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial-budaya, dan/atau lingkungan.

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

a. Lokasi

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

- 1) batas fisik, seperti blok dan subblok;
- 2) fungsi kawasan, seperti zona dan subzona;
- 3) wilayah administratif, seperti RT, RW, desa/kelurahan, dan kecamatan;
- 4) penentuan secara kultural tradisional, seperti kampung, desa adat, gampong, dan nagari;
- 5) kesatuan karakteristik tematik, seperti kawasan kota lama, lingkungan sentra perindustrian rakyat, kawasan sentra pendidikan, kawasan perkampungan tertentu, dan kawasan permukiman tradisional; dan

- 6) jenis kawasan, seperti kawasan baru yang berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan kawasan gabungan atau campuran.

b. Tema Penanganan

Tema penanganan adalah program utama untuk setiap lokasi.

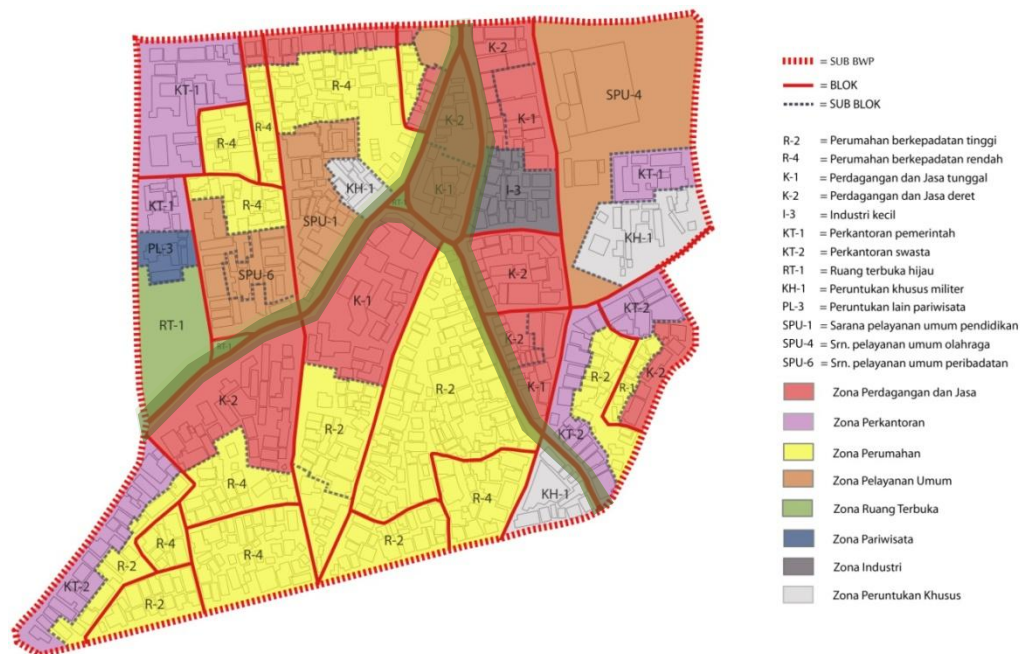
Tema penanganan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas:

- 1) perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui penataan lingkungan permukiman kumuh (perbaikan kampung), dan penataan lingkungan permukiman nelayan;
- 2) pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pascabencana;
- 3) pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan, contohnya melalui pembangunan kawasan permukiman (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun-Berdiri Sendiri), pembangunan kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan perbatasan; dan/atau
- 4) pelestarian/pelindungan blok/kawasan, contohnya melalui pelestarian kawasan, konservasi kawasan, dan revitalisasi kawasan.

Ilustrasi penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dengan contoh lokasi berupa Kawasan Koridor Utama BWP dapat dilihat pada gambar 2.6

Contoh penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya pada salah satu lokasi yang ditetapkan:

a. Lokasi: Kawasan Koridor Utama BWP



Gambar 2.6
Ilustrasi Kawasan Koridor Utama BWP

b. Tema penanganan: Perbaikan Kawasan

2.5 Ketentuan Pemanfaatan Ruang

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

Ketentuan pemanfaatan ruang berfungsi sebagai:

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

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun berdasarkan:

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

Ketentuan pemanfaatan ruang disusun dengan kriteria:

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

Program dalam ketentuan pemanfaatan ruang meliputi:

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

Program pemanfaatan ruang dapat memuat kelompok program sebagai berikut:

- 1) program perwujudan rencana pola ruang di BWP yang meliputi:
 - i. perwujudan zona lindung pada BWP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH; dan
 - ii. perwujudan zona budi daya pada BWP yang terdiri atas:
 - (a) perwujudan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di BWP;
 - (b) perwujudan ketentuan pemanfaatan ruang untuk setiap jenis pola ruang;
 - (c) perwujudan intensitas pemanfaatan ruang blok; dan/atau
 - (d) perwujudan tata bangunan.
- 2) program perwujudan rencana jaringan prasarana di BWP yang meliputi:
 - i. perwujudan pusat pelayanan kegiatan di BWP; dan

- ii. perwujudan sistem jaringan prasarana untuk BWP, yang mencakup pula sistem prasarana nasional dan wilayah/regional di dalam BWP yang terdiri atas:
 - (a) perwujudan sistem jaringan pergerakan;
 - (b) perwujudan sistem jaringan energi/kelistrikan;
 - (c) perwujudan sistem jaringan telekomunikasi;
 - (d) perwujudan sistem jaringan air minum;
 - (e) perwujudan sistem jaringan drainase;
 - (g) perwujudan sistem jaringan air limbah; dan/atau
 - (h) perwujudan sistem jaringan prasarana lainnya.
 - 3) program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya yang terdiri atas:
 - i. perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
 - ii. pembangunan baru prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
 - iii. pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan; dan/atau
 - iv. pelestarian/pelindungan blok/kawasan.
 - 4) program perwujudan ketahanan terhadap perubahan iklim, dapat sebagai kelompok program tersendiri atau menjadi bagian dari kelompok program lainnya, disesuaikan berdasarkan kebutuhannya.
- b. Lokasi
Lokasi merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
 - c. Besaran
Besaran merupakan perkiraan jumlah satuan masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.
 - d. Sumber Pendanaan
Sumber pendanaan dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) kabupaten/kota, APBD provinsi, Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), swasta, dan/atau masyarakat.
 - e. Instansi Pelaksana
Instansi pelaksana merupakan pihak-pihak pelaksana program prioritas yang meliputi pemerintah seperti satuan kerja perangkat daerah (SKPD), dinas teknis terkait, dan/atau kementerian/lembaga, swasta, dan/atau masyarakat.
 - f. Waktu dan Tahapan Pelaksanaan
Program direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang dirinci setiap 5 (lima) tahunan dan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Penyusunan program prioritas disesuaikan dengan pentahapan jangka waktu 5 tahunan RPJP daerah kabupaten/kota.

Matriks susunan tipologi program prioritas dalam RDTR, dapat dilihat pada Lampiran 3.

2.6 Peraturan Zonasi

Uraian selengkapnya peraturan zonasi sebagai bagian tak terpisahkan dari RDTR seperti dijelaskan pada Bab III pedoman ini.

BAB III PERATURAN ZONASI

Peraturan zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari RDTR

Peraturan zonasi berfungsi sebagai:

- a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
- c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
- d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
- e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.

Peraturan zonasi bermanfaat untuk:

- a. menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan;
- b. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
- c. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.

3.1 Materi Peraturan Zonasi

Peraturan zonasi memuat materi wajib yang meliputi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, ketentuan pelaksanaan, dan materi pilihan yang terdiri atas ketentuan tambahan, ketentuan khusus, standar teknis, dan ketentuan pengaturan zonasi.

Materi wajib adalah materi yang harus dimuat dalam peraturan zonasi. Sedangkan materi pilihan adalah materi yang perlu dimuat sesuai dengan kebutuhan daerah masing-masing.

3.2 Pengelompokan Materi

3.2.1 Materi Wajib

- a. **Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan**
Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan adalah ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada suatu zona.

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

Ketentuan teknis zonasi terdiri atas:

Klasifikasi I = pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan

Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan. Pemerintah kabupaten/kota tidak dapat melakukan peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain terhadap kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I.

Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas

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

- 1) pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan;
- 2) pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi;
- 3) pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.

Contoh: dalam sebuah zona perumahan yang berdasarkan standar teknis telah cukup jumlah fasilitas peribadatannya, maka aktivitas rumah ibadah termasuk dalam klasifikasi T.

Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu

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

Contoh persyaratan umum antara lain:

- 1) dokumen AMDAL;
- 2) dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL);
- 3) dokumen Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN); dan
- 4) pengenaan disinsentif misalnya biaya dampak pembangunan (*development impact fee*).

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

Klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan

Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X tidak boleh diizinkan pada zona yang bersangkutan.

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

- 1) Pertimbangan Umum

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

2) **Pertimbangan Khusus**

Pertimbangan khusus berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun. Pertimbangan khusus dapat disusun berdasarkan rujukan mengenai ketentuan atau standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, rujukan mengenai ketentuan dalam peraturan bangunan setempat, dan rujukan mengenai ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan.

Contoh Penulisan *zoning text* beserta Matriks ITBX dapat dilihat pada Lampiran 4.

b. **Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang**

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

1) **KDB Maksimum;**

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

2) **KLB Maksimum;**

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

3) **Ketinggian Bangunan Maksimum; dan**

4) **KDH Minimal.**

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

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

1) **Koefisien Tapak Basement (KTB) Maksimum;**

KTB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan KDH minimal.

2) **Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) Maksimum;**

3) **Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum; dan**

Kepadatan bangunan atau unit maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan faktor kesehatan (ketersediaan air bersih, sanitasi, sampah, cahaya matahari, aliran udara, dan ruang antar bangunan), faktor sosial (ruang terbuka privat, privasi, serta perlindungan dan jarak tempuh terhadap fasilitas lingkungan), faktor teknis (resiko kebakaran dan keterbatasan lahan untuk bangunan atau rumah), dan faktor ekonomi (biaya lahan, ketersediaan, dan ongkos penyediaan pelayanan dasar).

4) **Kepadatan Penduduk Maksimal.**

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

Contoh perhitungan untuk menentukan intensitas pemanfaatan ruang dapat dilihat pada Lampiran 5.

c. **Ketentuan Tata Bangunan**

Ketentuan tata bangunan adalah ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona.

Komponen ketentuan tata bangunan minimal terdiri atas:

- 1) GSB minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan, dan estetika;
- 2) tinggi bangunan maksimum atau minimal yang ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, teknologi, estetika, dan parasarana;
- 3) jarak bebas antarbangunan minimal yang harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan; dan
- 4) tampilan bangunan yang ditetapkan dengan mempertimbangkan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, muka bangunan, gaya bangunan, keindahan bangunan, serta keserasian bangunan dengan lingkungan sekitarnya.

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

Contoh perhitungan untuk menentukan tata bangunan dapat dilihat pada Lampiran 6.

d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

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

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

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

e. Ketentuan Pelaksanaan

Ketentuan pelaksanaan terdiri atas:

- 1) ketentuan variasi pemanfaatan ruang yang merupakan ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi. Hal ini dimaksudkan untuk menampung dinamika pemanfaatan ruang mikro dan sebagai dasar antara lain *transfer of development rights (TDR)* dan *air right development* yang dapat diatur lebih lanjut dalam RTBL.
- 2) ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang merupakan ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat, serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi masyarakat. Insentif dapat berbentuk kemudahan perizinan, keringanan pajak, kompensasi, imbalan, subsidi prasarana, pengalihan hak membangun, dan ketentuan teknis lainnya. Sedangkan disinsentif dapat berbentuk antara lain pengetatan persyaratan, pengenaan pajak dan retribusi yang tinggi, pengenaan denda, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, atau kewajiban untuk penyediaan prasarana dan sarana kawasan.

- 3) ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.
Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.

3.2.2 Materi Pilihan

a. Ketentuan Tambahan

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

b. Ketentuan Khusus

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

Komponen ketentuan khusus antara lain meliputi:

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

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

c. Standar Teknis

Standar teknis adalah aturan-aturan teknis pembangunan yang ditetapkan berdasarkan peraturan/standar/ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan. Standar teknis yang digunakan dalam penyusunan RDTR mengikuti Standar Nasional Indonesia (SNI), antara lain SNI Nomor 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Lingkungan dan/atau standar lain.

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

d. Ketentuan Pengaturan Zonasi

Ketentuan pengaturan zonasi adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan

ditujukan untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam penerapan peraturan zonasi dasar.

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

BAB IV

PROSEDUR PENYUSUNAN RDTR DAN PERATURAN ZONASI

Prosedur penyusunan RDTR dan peraturan zonasi meliputi proses dan jangka waktu penyusunan, pelibatan masyarakat, serta pembahasan rancangan RDTR dan peraturan zonasi.

Prosedur penyusunan RDTR dan peraturan zonasi dapat dibedakan menjadi:

- a. prosedur penyusunan RDTR; dan
- b. prosedur penyusunan peraturan zonasi yang berisi *zoning text* dan *zoning map* (apabila RDTR tidak disusun atau telah ditetapkan sebagai perda sebelum keluarnya pedoman ini).

4.1. Proses dan Jangka Waktu Penyusunan RDTR dan peraturan zonasi

4.1.1 Proses dan Jangka Waktu Penyusunan RDTR

Proses penyusunan RDTR mencakup kegiatan pra persiapan penyusunan, persiapan penyusunan, pengumpulan data, pengolahan data, dan perumusan konsepsi RDTR.

a. Pra persiapan penyusunan RDTR

Pra persiapan penyusunan RDTR terdiri atas:

- 1) penyusunan Kerangka Acuan Kerja (KAK)/TOR;
- 2) penentuan metodologi yang digunakan; dan
- 3) penganggaran kegiatan penyusunan RDTR.

b. Persiapan penyusunan RDTR

Persiapan penyusunan RDTR terdiri atas:

- 1) persiapan awal, yaitu upaya pemahaman terhadap KAK/TOR penyiapan anggaran biaya;
- 2) kajian awal data sekunder, yaitu *review* RDTR sebelumnya dan kajian awal RTRW kabupaten/kota dan kebijakan lainnya;
- 3) persiapan teknis pelaksanaan meliputi penyusunan metodologi/metode dan teknik analisis rinci, serta penyiapan rencana survei.

c. Pengumpulan Data

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

Pengumpulan data primer setingkat kelurahan dilakukan melalui:

- 1) penjangkauan aspirasi masyarakat yang dapat dilaksanakan melalui penyebaran angket, temu wicara, wawancara orang perorang, dan lain sebagainya; dan/atau
- 2) pengenalan kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP secara langsung melalui kunjungan ke semua bagian dari wilayah kabupaten/kota.

Data yang dihimpun dalam pengumpulan data meliputi:

- 1) data wilayah administrasi;
- 2) data fisiografis;
- 3) data kependudukan;

- 4) data ekonomi dan keuangan;
- 5) data ketersediaan prasarana dan sarana ;
- 6) data peruntukan ruang;
- 7) data penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan lahan;
- 8) data terkait kawasan dan bangunan (kualitas, intensitas bangunan, tata bangunan); dan
- 9) peta dasar rupa bumi dan peta tematik yang dibutuhkan, penguasaan lahan, penggunaan lahan, peta peruntukan ruang, pada skala atau tingkat ketelitian minimal peta 1:5.000.

Seperti halnya dalam penyusunan RTRW, tingkat akurasi data, sumber penyedia data, kewenangan sumber atau instansi penyedia data, tingkat kesalahan, variabel ketidakpastian, serta variabel-variabel lainnya yang mungkin ada, perlu diperhatikan dalam pengumpulan data. Data dalam bentuk data statistik dan peta, serta informasi yang dikumpulkan berupa data tahunan (*time series*) minimal 5 (lima) tahun terakhir dengan kedalaman data setingkat kelurahan. Data berdasarkan kurun waktu tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran perubahan apa yang terjadi pada bagian dari wilayah kabupaten/kota.

d. Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR meliputi:

- 1) analisis karakteristik wilayah, meliputi:
 - i. kedudukan dan peran bagian dari wilayah kabupaten/kota dalam wilayah yang lebih luas (kabupaten/kota);
 - ii. keterkaitan antar wilayah kabupaten/kota dan antara bagian dari wilayah kabupaten/kota;
 - iii. keterkaitan antarkomponen ruang di BWP;
 - iv. karakteristik fisik bagian dari wilayah kabupaten/kota;
 - v. kerentanan terhadap potensi bencana, termasuk perubahan iklim;
 - vi. karakteristik sosial kependudukan;
 - vii. karakteristik perekonomian; dan
 - viii. kemampuan keuangan daerah.
- 2) analisis potensi dan masalah pengembangan BWP, meliputi:
 - i. analisis kebutuhan ruang; dan
 - ii. analisis perubahan pemanfaatan ruang.
- 3) analisis kualitas kinerja kawasan dan lingkungan.

Keluaran dari pengolahan data meliputi:

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

Rincian analisis dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi serta rincian perumusan substansi RDTR dan peraturan zonasi dapat dilihat pada Lampiran 7 dan Lampiran 8.

e. Perumusan Konsep RDTR

Perumusan konsep RDTR dilakukan dengan:

- 1) mengacu pada RTRW;
- 2) mengacu pada pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan

3) memperhatikan RPJP kabupaten/kota dan RPJM kabupaten/kota.

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

- 1) rumusan tentang tujuan, kebijakan, dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota; dan
- 2) konsep pengembangan wilayah kabupaten/kota.

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

- 1) tujuan penataan BWP;
- 2) rencana pola ruang;
- 3) rencana jaringan prasarana;
- 4) penetapan dari bagian wilayah RDTR yang diprioritaskan penanganannya;
- 5) ketentuan pemanfaatan ruang; dan
- 6) peraturan zonasi.

Keterkaitan substansi RTRW Kabupaten/Kota dan RDTR dapat dilihat pada Lampiran 9.

f. Jangka Waktu Penyusunan RDTR

Jangka waktu penyusunan RDTR berkisar antara 10-13 bulan terhitung sejak dimulainya proses penyusunan RDTR. Keseluruhan jangka waktu proses penyusunan RDTR dapat dilihat pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1
Jangka Waktu Penyusunan RDTR

	Proses Penyusunan RDTR						
Uraian Kegiatan	Persiapan/Penyusunan RDTR (termasuk review RDTR sebelumnya)	Pengumpulan data	Pengolahan dan Analisis Data	Perumusan konsep RDTR		Naskah Akademik	Naskah Raperda
				Konsep Pengembangan	Naskah Teknis		
Perkiraan waktu yang dibutuhkan	1 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan	2-3 bulan		2 bulan	1 bulan
	10-13 bulan						

CATATAN:

Proses penyusunan peraturan zonasi sebagai bagian dari RDTR dilakukan secara paralel dengan penyusunan RDTR. Oleh karena itu tahap pra persiapan dan persiapan penyusunan peraturan zonasi sama dengan proses serupa dalam penyusunan RDTR.

a. Pengumpulan Data/Informasi yang Dibutuhkan

Kegiatan Pengumpulan Data/

Untuk keperluan pengenalan karakteristik wilayah kabupaten/kota dan penyusunan peraturan zonasi, harus dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Pengumpulan data primer dilakukan melalui:

- 1) wawancara atau temu wicara kepada masyarakat untuk menjaring aspirasi masyarakat terhadap kebutuhan yang diatur dalam peraturan zonasi serta kepada pihak yang melaksanakan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan

- 2) peninjauan ke lapangan untuk pengenalan kondisi fisik wilayah kabupaten/kota secara langsung.

Data sekunder yang harus dikumpulkan meliputi:

- 1) peta-peta rencana kawasan dari RTRW/RDTR/RTBL; dan
- 2) data dan informasi, meliputi:
 - i. jenis penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
 - ii. jenis dan intensitas kegiatan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
 - iii. identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan serta kondisi fisik (tinggi bangunan dan lingkungannya);
 - iv. kajian dampak terhadap kegiatan yang ada atau akan ada di zona yang bersangkutan;
 - v. standar teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan-perundang-undangan nasional maupun daerah;
 - vi. peraturan perundang-undangan terkait pemanfaatan lahan dan bangunan, serta prasarana di daerah yang bersangkutan; dan
 - vii. peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penggunaan lahan yang ada di kabupaten/kota yang akan disusun peraturan zonasinya.

Hasil kegiatan pengumpulan data akan menjadi bagian dari dokumentasi buku data dan analisis.

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan pengumpulan data primer dan data sekunder adalah antara 2 (dua) - 3 (tiga) bulan, tergantung dari kondisi ketersediaan data di daerah maupun jenis pendekatan yang digunakan pada tahap ini.

b. Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis

Kegiatan analisis dan perumusan ketentuan teknis, meliputi:

- 1) tujuan peraturan zonasi;
- 2) klasifikasi zonasi;
- 3) daftar kegiatan;
- 4) delineasi blok peruntukan;
- 5) ketentuan teknis zonasi, terdiri atas:
 - i. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - ii. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - iii. ketentuan tata bangunan;
 - iv. ketentuan prasarana minimal;
 - v. ketentuan tambahan; dan
 - vi. ketentuan khusus;
- 6) standar teknis;
- 7) ketentuan pengaturan zonasi;
- 8) ketentuan pelaksanaan, terdiri atas:
 - i. ketentuan variansi pemanfaatan ruang;
 - ii. ketentuan insentif dan disinsentif; dan
 - iii. ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non conforming situation*) dengan peraturan zonasi;
- 9) ketentuan dampak pemanfaatan ruang;
- 10) kelembagaan; dan
- 11) perubahan peraturan zonasi

Hasil dari tahap analisis di dokumentasikan di dalam buku data dan analisis dan menjadi bahan untuk menyusun peraturan zonasi. Adapun hasil kegiatan perumusan rancangan peraturan zonasi berupa *zoning text* untuk BWP saja.

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan perumusan rancangan peraturan zonasi adalah 2 (dua) – 4 (empat) bulan. Jangka waktu tersebut merupakan bagian dari jangka waktu keseluruhan dalam penyusunan RDTR yang dapat dilihat pada Gambar 4.1.

4.1.2 Prosedur dan Jangka Waktu Penyusunan Peraturan Zonasi yang Berisi *Zoning Text* dan *Zoning Map* (hanya apabila RDTR Tidak Disusun atau Telah Ditetapkan sebagai Perda dan belum mengatur peraturan zonasi)

Peraturan zonasi sebagai dokumen tersendiri memuat secara lengkap *zoning map* dan *zoning text* untuk keseluruhan kota yang telah disusun RDTR-nya.

Proses penyusunan peraturan zonasi meliputi:

a. Pra Persiapan

Kegiatan pra persiapan dilakukan oleh pemerintah daerah dan tim teknis.

Kegiatan dalam tahap pra persiapan yang dilakukan oleh pemda meliputi:

- 1) penyusunan kerangka acuan kerja (KAK);
- 2) penganggaran kegiatan penyusunan peraturan zonasi;
- 3) penetapan tim penyusun;
- 4) pemenuhan dokumen tender terutama penetapan tenaga ahli yang terdiri atas:
 - i. ahli perencanaan wilayah dan kota;
 - ii. arsitek dan/atau perancang kota;
 - iii. ahli sipil;
 - iv. ahli lingkungan;
 - v. ahli hukum;
 - vi. ahli sosial; dan
 - vii. keahlian khusus lainnya yang sesuai dengan karakteristik kawasan.

Kegiatan dalam tahap pra persiapan yang dilakukan oleh tim teknis meliputi:

- 1) penyusunan usulan teknis;
- 2) penyusunan anggaran biaya;
- 3) metodologi;
- 4) penyusunan rencana kerja; dan
- 5) persiapan tim pelaksana sesuai dengan persyaratan tender.

Hasil pelaksanaan kegiatan pra persiapan ialah tersusunnya kerangka kerja, metodologi, dan rencana anggaran biaya untuk kebutuhan penyusunan peraturan zonasi.

Waktu yang dibutuhkan untuk kegiatan pra persiapan adalah 1 (satu) bulan.

b. Persiapan Penyusunan Peraturan Zonasi

Kegiatan Persiapan

Kegiatan yang dilakukan dalam tahap persiapan meliputi:

- 1) persiapan awal pelaksanaan, mencakup pemahaman Kerangka Acuan Kerja (KAK)
- 2) kajian awal data sekunder, mencakup peninjauan kembali terhadap:
 - i. RTRW;
 - ii. RDTR (apabila ada); dan
 - iii. RTBL (apabila ada).
- 3) persiapan teknis pelaksanaan, meliputi:
 - i. penyimpulan data awal;

- ii. penyiapan metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan;
 - iii. penyiapan rencana kerja rinci; dan
 - iv. penyiapan perangkat survei (*checklist* data yang dibutuhkan, panduan wawancara, kuesioner, panduan observasi, dokumentasi, dsb) dan mobilisasi peralatan serta personil yang dibutuhkan.
- 4) pemberitaan kepada publik perihal akan dilakukan penyusunan peraturan zonasi.

Hasil dari kegiatan persiapan meliputi:

- 1) gambaran umum zona perencanaan;
- 2) kesesuaian dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang sudah disusun;
- 3) metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
- 4) rencana kerja pelaksanaan penyusunan peraturan zonasi; dan
- 5) perangkat survey data primer dan data sekunder yang akan digunakan pada saat proses pengumpulan data dan informasi (survei).

Untuk pelaksanaan kegiatan persiapan ini dapat dibutuhkan waktu 1 (satu) bulan, tergantung dari kondisi dan luasan zona, serta pendekatan yang digunakan.

c. Pengumpulan Data/Informasi yang Dibutuhkan

Untuk keperluan pengenalan karakteristik wilayah kabupaten/kota dan penyusunan peraturan zonasi, dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder.

Pengumpulan data primer dilakukan melalui:

- 1) wawancara atau temu wicara kepada masyarakat untuk menjaring aspirasi masyarakat terhadap kebutuhan yang diatur dalam peraturan zonasi serta kepada pihak yang melaksanakan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan
- 2) peninjauan ke lapangan untuk pengenalan kondisi fisik wilayah kabupaten/kota secara langsung.

Data sekunder yang harus dikumpulkan untuk penyusunan peraturan zonasi meliputi :

- 1) peta-peta rencana kawasan dari RTRW/RDTR/RTBL; dan
- 2) data dan informasi, meliputi:
 - i. jenis penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
 - ii. jenis dan intensitas kegiatan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
 - iii. identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan serta kondisi fisik (tinggi bangunan dan lingkungannya);
 - iv. kajian dampak terhadap kegiatan yang ada atau akan ada di zona yang bersangkutan;
 - v. standar teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan perundang-undangan nasional maupun daerah;
 - vi. peraturan perundang-undangan pemanfaatan lahan dan bangunan, serta prasarana di daerah terkait; dan
 - vii. peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penggunaan lahan yang ada di kabupaten/kota yang akan disusun peraturan zonasinya.

Hasil kegiatan pengumpulan data akan menjadi bagian dari dokumentasi buku data dan analisis.

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan pengumpulan data primer dan data sekunder antara 2 (dua) - 3 (tiga) bulan, tergantung dari kondisi ketersediaan data di daerah dan jenis pendekatan yang digunakan pada tahap ini.

d. Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis

Kegiatan Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis, meliputi:

- 1) tujuan peraturan zonasi;
- 2) klasifikasi zonasi;
- 3) daftar kegiatan;
- 4) delineasi blok peruntukan;
- 5) ketentuan teknis zonasi, terdiri atas:
 - i. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - ii. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - iii. ketentuan tata bangunan;
 - iv. ketentuan prasarana minimal;
 - v. ketentuan tambahan; dan
 - vi. ketentuan khusus;
- 6) standar teknis;
- 7) ketentuan pengaturan zonasi;
- 8) ketentuan pelaksanaan meliputi:
 - i. ketentuan variasi pemanfaatan ruang;
 - ii. ketentuan insentif dan disinsentif; dan
 - iii. ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non conforming situation*) dengan peraturan zonasi;
- 9) ketentuan dampak pemanfaatan ruang;
- 10) kelembagaan; dan
- 11) perubahan peraturan zonasi.

Hasil dari tahap analisis didokumentasikan di dalam buku data dan analisis dan menjadi bahan untuk menyusun peraturan zonasi. Adapun hasil kegiatan perumusan rancangan peraturan zonasi berupa:

- 1) text zonasi (*zoning text*); dan
- 2) map zonasi (*zoning map*).

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan perumusan rancangan peraturan zonasi adalah 2 (dua) - 4 (empat) bulan.

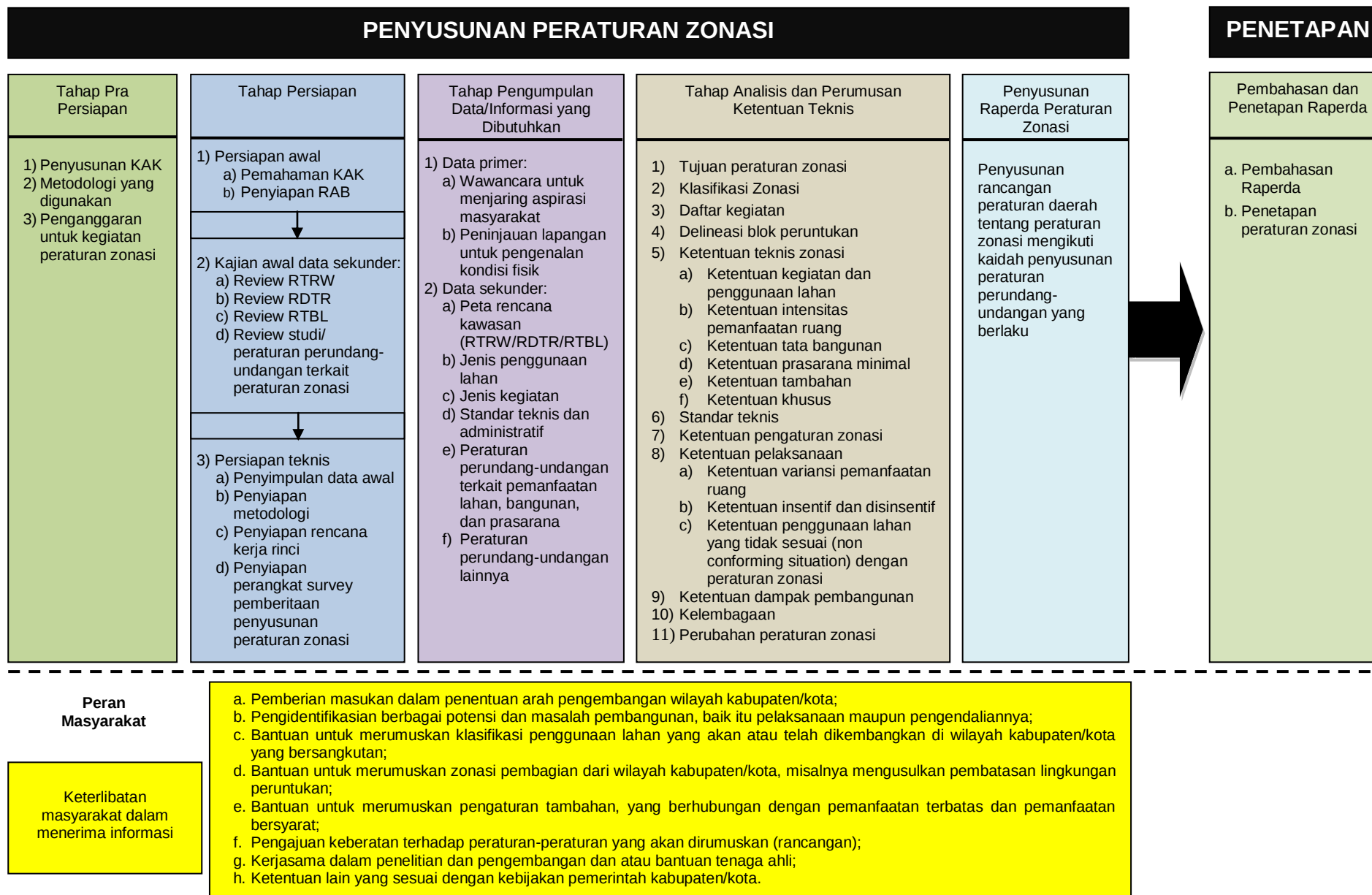
e. Penyusunan Raperda tentang Peraturan Zonasi

Kegiatan penyusunan naskah raperda tentang peraturan zonasi merupakan proses penuangan materi teknis peraturan zonasi ke dalam bentuk pasal-pasal dengan mengikuti kaidah penyusunan peraturan perundang-undangan.

Hasil kegiatan ini berupa naskah raperda tentang peraturan zonasi.

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penyusunan raperda tentang peraturan zonasi adalah maksimal 2 (dua) bulan.

Sistematika penyajian buku RDTR dan peraturan zonasi dapat dilihat pada Lampiran 10.



Gambar 4.1
 Alur Proses Penyusunan Peraturan Zonasi yang Berisi *Zoning Text* dan *Zoning Map*
 (Hanya Apabila RDTR Tidak Disusun atau Telah Ditetapkan sebagai Perda Namun Belum Mengatur Peraturan Zonasi)

4.2 Pelibatan Peran Masyarakat dalam Penyusunan RDTR dan/atau Peraturan Zonasi

Masyarakat sebagai pemangku kepentingan meliputi:

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

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

Hak masyarakat meliputi:

- a. mengajukan inisiatif untuk melakukan penyusunan dan/atau mengevaluasi dan/atau meninjau kembali dan/atau mengubah RDTR dan/atau peraturan zonasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. berperan memberikan masukan terkait penyusunan RDTR/peraturan zonasi serta mengetahui proses penyusunan RDTR/peraturan zonasi yang dilakukan pemerintah;
- c. memberikan pendapat, saran, dan masukan dalam penentuan tujuan-tujuan arah pengendalian, pembatasan, dan kelonggaran aturan, serta dalam penetapan peta zonasi;
- d. mengetahui secara terbuka setiap produk rencana tata ruang dan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- e. memantau pelaksanaan RDTR/peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- f. melaporkan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar RDTR/peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- g. mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan RDTR/peraturan zonasi; dan
- h. mendapat perlindungan dari kegiatan-kegiatan yang merugikan sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban masyarakat meliputi:

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

Bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang berupa:

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

Pelibatan masyarakat dalam penyusunan RDTR dan peraturan zonasi secara umum sesuai Permen PU No.16/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan/atau Permen PU No.17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

Keterkaitan substansi, tahapan, dan keterlibatan pihak-pihak dalam penyusunan RDTR/peraturan zonasi dapat dilihat dalam Lampiran 11.

4.3 Pembahasan Rancangan RDTR/Peraturan Zonasi

Pembahasan rancangan perda RDTR/peraturan zonasi dilaksanakan pada kesempatan pertama setelah mendapatkan persetujuan substansi sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB V

KELENGKAPAN DOKUMEN RDTR DAN PERATURAN ZONASI

5.1 Muatan RDTR

Sesuai Bab II pedoman ini, muatan RDTR harus terdiri atas:

- a) tujuan penataan BWP;
- b) rencana pola ruang;
- c) rencana jaringan prasarana;
- d) penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
- e) ketentuan pemanfaatan ruang; dan
- f) peraturan zonasi.

5.2 Kelengkapan draft rancangan peraturan daerah (raperda) tentang RDTR

a. naskah raperda tentang RDTR terdiri atas:

- 1) raperda, merupakan rumusan pasal per pasal dari buku rencana sebagaimana dimaksud pada angka b.2) dibawah; dan
- 2) lampiran yang terdiri atas peta rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dan peta zona-zona khusus yang disajikan dalam format A3, serta tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas.

Sistematika penyajian album peta dapat dilihat pada Lampiran 12.

b. materi teknis RDTR terdiri atas

- 1) buku data dan analisis yang dilengkapi peta-peta;
- 2) buku rencana yang disajikan dalam format A4; dan
- 3) album peta yang disajikan dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dalam format A1 yang dilengkapi dengan data peta digital yang memenuhi ketentuan sistem informasi geografis (GIS) yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang. Album peta minimum terdiri atas:
 - a) peta wilayah perencanaan, yang berisi informasi rupa bumi, dan batas administrasi BWP dan sub BWP (bila ada);
 - b) peta penggunaan lahan saat ini;
 - c) peta rencana pola ruang BWP, yang meliputi rencana alokasi zona dan subzona sesuai klasifikasi yang telah ditentukan;
 - d) peta rencana jaringan prasarana BWP, yang meliputi rencana pengembangan jaringan pergerakan, jaringan energi/kelistrikan, jaringan telekomunikasi, jaringan air minum, jaringan drainase, jaringan air limbah, prasarana lainnya; dan
 - e) peta penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.

5.3 Kelengkapan dokumen untuk persetujuan substansi raperda tentang RDTR

- a) raperda RDTR yang telah disetujui bersama bupati/walikota dan DPRD;
- b) materi teknis RDTR seperti yang telah disebutkan sebelumnya pada sub bab 5.2;
- c) formulir konsep surat persetujuan substansi raperda tentang RDTR kabupaten/kota;
- d) konsep surat persetujuan substansi raperda tentang RDTR kabupaten/kota;
- e) lampiran I: surat rekomendasi gubernur (untuk RDTR kabupaten/kota);

- f) lampiran II: tabel pencantuman materi muatan teknis raperda tentang RDTR dengan Undang-Undang Penataan Ruang, , Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional beserta rencana rincinya, Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, kebijakan nasional bidang penataan ruang, pedoman penyusunan rencana tata ruang, dan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang lainnya;
- g) lampiran III: berita acara rapat koordinasi kelompok kerja teknis BKPRN (lembar pengesahan berita acara, daftar hadir, dan notulensi); dan
- h) dokumen pendukung, yang terdiri atas:
 1. surat permohonan persetujuan substansi raperda RDTR dari Bupati/Walikota kepada Menteri PU;
 2. berita acara konsultasi publik;
 3. tabel persandingan materi muatan raperda;
 4. berita acara rapat *Clearance House*;
 5. kronologis persetujuan substansi; dan
 6. dokumen KLHS (jika telah diwajibkan).

Dalam hal kedepan terdapat kebijakan proses persetujuan substansi RDTR di dekonsentrasikan kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah di daerah, ketentuan pelaksanaan, termasuk terkait kelengkapan dokumen persetujuan substansi raperda tentang RDTR, sesuai dengan Peraturan Menteri tentang dekonsentrasi tersebut.

5.4 Kelengkapan dokumen perda RDTR

Naskah perda RDTR terdiri atas:

- a) perda, merupakan rumusan pasal per pasal dari buku rencana materi teknis RDTR pada sub bab 5.2 dan disajikan dalam format A4; dan
- b) lampiran yang terdiri atas peta rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dan peta zona-zona khusus yang disajikan dalam format A3, serta tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas.

5.5 Kelengkapan dokumen Peraturan Zonasi

Kelengkapan dokumen peraturan zonasi yang akan ditetapkan tersendiri sesuai ketentuan, disiapkan dengan penyesuaian berdasarkan pedoman umum kelengkapan dokumen seperti diuraikan pada Bab V di atas.